



Activiteitenoverzicht 2011

Activiteitenoverzicht 2011

Inhoud

	Voorwoord	pagina 4
Hoofdstuk 1	Algemeen	pagina 5
Hoofdstuk 2	Wonen	pagina 8
Hoofdstuk 3	Onderhoud van de woning	pagina 11
Hoofdstuk 4	Woningvoorraad	pagina 12
Hoofdstuk 5	Financiën	pagina 18
	Begroting 2011	pagina 20
	Rubrieken	pagina 21
	Organogram	pagina 23

Voorwoord

In 2011 zetten we in op een verdere verbetering van de dienstverlening aan huurders en woningzoekenden. Door de invoering van een nieuw primair informatiesysteem zijn we in staat directer te communiceren met klanten en belanghebbenden en sneller antwoord te geven op vragen. Na de succesvolle invoering van het nieuwe woonruimteverdeelsysteem in 2010 gaat dit nog meer voorzien in gemak en dienstverlening op maat.

We gaan volop verder met het verbeteren van de energieprestaties van onze woningen door honderden woningen op energielabel C te brengen. Het voordeel in de energiekosten is voor de huurder, omdat we voor deze ingreep ter verbetering van de woning ook in 2011 geen huurverhoging in rekening brengen.

Bij ruim 2.000 woningen wordt een veiligheidscheck uitgevoerd, waarbij de installaties voor gas en elektriciteit op lek en gebrek worden gecontroleerd. Tegelijkertijd worden rookmelders in deze woningen geplaatst, voor zover deze nog niet aanwezig zijn.

Begin 2011 vindt een presentatie plaats van alle voorgestelde projecten over de leefbaarheidsprijs Bouwen aan de Buurt. Een jury zal de projecten beoordelen en de geldbedragen toewijzen. Op deze manier versterkt Actium lokale initiatieven van zelfwerkzaamheid om het woon- en leefgenot van onze bewoners te stimuleren en de leefbaarheid in wijken en buurten te versterken.

Uw oordeel over het werk dat we doen, is ons veel waard. In 2011 laat Actium zich visiteren. Daarnaast worden weer bijeenkomsten met belanghebbenden belegd, om in gesprek te komen over het beleid van Actium en dat door hen te laten beïnvloeden. Ook wordt een start gemaakt met de opstelling van enkele gebiedsvisies, waarin Actium na overleg met betrokkenen in een gebied aangeeft welke ontwikkeling wenselijk en haalbaar is.

Klaas Stol
directeur-bestuurder

1 Algemeen

Strategisch voorraadbeleid

Nadat in 2009 voor het eerst de beleidskaders voor het strategisch voorraadbeleid voor de periode tot 2020 zijn vastgesteld, zal in 2011 dit beleid een eerste herijking ondergaan. Daartoe zal opnieuw een beroep worden gedaan op de onderzoeksfaciliteiten van ABF-Research. Aan de hand van de uitkomsten zal de strategische visie op het voorraadbeleid worden bijgesteld. Hiermee wordt voldaan aan de noodzaak om het strategisch voorraadbeleid permanent te toetsen en bij te stellen aan de hand van nieuwe ontwikkelingen en inzichten.

In 2011 vindt de afronding plaats van de (her)labeling van het traject dat in 2009 na de vaststelling van de beleidskaders op gang is gekomen (de zogenaamde Stratego-sessies). Kortweg gezegd komt het erop neer dat alle woningen beoordeeld zijn op de vraag of het bestaande label (blijven exploiteren, verkoop, sloop, ingrijpende verbetering) gehandhaafd blijft of gewijzigd moet worden. In de beoordeling worden ook de bestaande en in ontwikkeling zijnde gebiedsvisies betrokken.

Op middenlange termijn is er in het werkgebied van Actium per saldo sprake van een tekort aan betaalbare huurwoningen. Dit houdt in dat er naast verschijnselen van krimp (bevolkingsdaling) en op sommige locaties een terugvallende vraag naar huurwoningen ook sprake is van een nog niet ingevulde en zelfs groeiende vraag naar betaalbare huurwoningen. Hierin spelen ook factoren als vergrijzing en ontgroening, en de ontwikkeling van de werkgelegenheid een belangrijke rol. In de te ontwikkelen gebiedsvisies zal dit betrokken en verwerkt worden. Ook zal het zijn invloed hebben op de gewenste woningtypes voor de toekomst.

Actuele verwachtingen

Voor 2011 wordt uitgegaan van een divers beeld van de woningmarkt in ons gebied. Voorzien wordt een nog steeds grote vraag naar betaalbare huurwoningen met een aantrekkelijke plattegrond. Beleidsmatig blijft de focus op transformatie (sloop, verkoop, ingrijpende verbetering) en nieuwbouw. Gerekend wordt met een nog steeds matige belangstelling voor de koop van nieuwbouwwoningen. Voor de verkoop van bestaande huurwoningen wordt een stabilisering van het niveau in 2009 en 2010 verwacht.

Externe ontwikkelingen

Voor 2011 wordt voor het beleid van Actium gerekend met een sterke beïnvloeding door overheidsmaatregelen. Dit geldt vooral voor de wet- en regelgeving van de rijksoverheid. Op de eerste plaats wordt ingeschat dat een nieuw kabinet een nieuwe dan wel verzwaarde last legt bij de woningcorporaties. Omdat op het moment van begroten nog niet exact bekend is hoe de uitwerking van het voorstel wordt, is hier in de begroting voor het eerst in 2015 een bedrag voor opgenomen. Wanneer er eerder lasten op ons afkomen, zal dit dus extra ten laste gaan van de begroting 2011.

Verder zal in 2011 gewerkt gaan worden met de concrete uitwerking van de beschikking van de Europese Commissie inzake staatssteun. In de concrete uitwerking heeft dit gevolgen voor de woningtoewijzing naar inkomen, de inrichting van de administratieve organisatie

(meer transparantie door scheiding van verantwoordingsinformatie) en de financiering van maatschappelijk en commercieel vastgoed.

Met de acht gemeenten in het werkgebied waarmee een actieve relatie wordt onderhouden, zal in 2011 verder gewerkt worden aan de op- en bijstelling van prestatieafspraken. Voor de gemeenten Assen en Hoogeveen komt dit neer op tussentijdse toetsing van lopende afspraken met eventuele bijstelling. Voor de andere gemeenten is er om verschillende redenen een situatie van toepassing dat er nieuwe prestatieafspraken opgesteld moeten worden. Omdat hierbij eerst de gemeentelijke woonvisie en het woonplan afgewacht moet worden is het de verwachting dat in 2011 prestatieafspraken opgesteld kunnen worden. Wanneer dit regulier zijn beslag krijgt, is het reëel te veronderstellen dat eind 2011 Actium met alle acht gemeenten prestatieafspraken heeft.

Met de provinciale besturen van Drenthe en Friesland zullen de contacten gericht blijven op informatie-uitwisseling en afstemming van de huisvesting van bijzondere doelgroepen (verblijfsgerechtigden, senioren en starters), het beleid bij bevolkingsdaling en over het duurzaam energiebeleid.

Corporate governance

Bij de inrichting en toepassing van governance (goed ondernemingsbestuur) hanteert Actium de governance code woningcorporaties. Jaarlijks wordt de manier waarop Actium zich verhoudt tot de code beoordeeld en waar nodig bijgesteld. In 2011 wordt hierover verantwoording afgelegd in het jaarverslag over 2010 en via berichtgeving op de website. Voor 2011 zal aan enkele zaken bijzondere aandacht gegeven worden. Er zal ingezet worden op een organisatiebrede, projectmatige aanpak van het risicomanagement. Dit leidt tot meer aandacht voor risicoanalyse, risicobeheersing en een daarop gericht bedrijfscultuur. Voor het beleid inzake integer handelen wordt voortgeborduurd op eerdere keuzes door het aanbieden aan medewerkers van een op een theatervoorstelling georiënteerd programma dat uitnodigt tot discussie over dilemma's in het werk en de onderlinge omgang. Voor 2011 is de visitatie voorzien, waartoe al bij de fusie in 2008 is besloten. Hierbij zullen ook de uitkomsten van de in 2010 uitgevoerde evaluatie van de fusie betrokken worden. Voor 2011 wordt gerekend met het beleggen van bijeenkomsten met belanghebbenden op een vergelijkbare wijze als in eerdere jaren is geïmplementeerd.

Matching door collegiale participatie

Actium draagt financieel bij aan de realisatie van studentenhuisvesting door DUWO Delft en SSH Utrecht. Al voor de fusie in 2008 heeft Actium de vraag van deze collega-corporaties om financieel bij te springen bij de uitvoering van hun volkshuisvestelijke opgave positief beantwoord. Uiteraard worden deze contracten nagekomen, ook omdat DUWO en SSH Utrecht hebben aangegeven dat dit nog steeds gewenst en functioneel is.

Als tegenprestatie bieden DUWO en SSH Utrecht ook in 2011 aan 20 studenten uit het werkgebied van Actium voorrang bij het zoeken naar woonruimte in Den Haag, Delft en Utrecht. Hiervoor werft Actium actief onder huurders en woningzoekenden, onder meer via het bewonersblad en vermelding op de website.

In principe gaat Actium er vanuit dat de door een eerder kabinet opgelegde heffing voor de veertig prachtwijken ook in 2011 van toepassing is. Daartoe is in de begroting een bedrag van € 800.000 euro opgenomen. Of deze heffing in deze vorm gehandhaafd blijft, is overigens nog de vraag. Eind 2010 zal de rechter uitspraak doen over de rechtmatigheid van deze heffing. Actium maakt onderdeel uit van een grote groep woningcorporaties die bezwaar hebben gemaakt tegen deze heffing. Bovendien is het reëel te veronderstellen dat

de huidige Tweede Kamer en een nieuw kabinet ten principale het beleid voor de veertig wijken en de heffing onder een deel van de woningcorporaties kritisch willen herbezien. Door het CFV is voor 2011 een bijdrageheffing saneringssteun aangekondigd, waardoor de gewenste omvang van de financiële buffer voor het Centraal Fonds weer toereikend wordt geacht. In de begroting 2011 is hiervoor een bedrag van € 400.000 opgenomen.

Voor Actium is van toepassing dat alle beschikbare middelen nodig zijn voor de investeringen in 2011 en de jaren daarna in de eigen volkshuisvestelijke opgave. Dit laat geen of weinig ruimte om in te gaan op vragen voor een matchingsbijdrage elders. In dit licht wordt vanuit een positieve grondhouding meegewerkt aan een afronding van het Convenant voor het Noorden en aan een nieuwe inzet om de kansen en (on)mogelijkheden van de noordelijke woningcorporaties reëel en herkenbaar in beeld te brengen.

Interne organisatie

Als gevolg van meerwerk in 2010 bij de implementatie van het nieuwe geautomatiseerde informatiesysteem zal dit in het voorjaar van 2011 volledig live gaan. De hiervoor noodzakelijke opleidingen zijn dan ook aangeboden en gevolgd. Hiermee is niet alleen een belangrijke voorwaarde vervuld voor een efficiënte planning- en controlcyclus, maar is ook een effectieve dienstverlening aan huurders en woningzoekenden optimaal geconditioneerd. Onderdeel van het laatste is ook de communicatie met klanten en belanghebbenden via internet.

Na invoeren staat een optimalisatietraject gepland om diverse verbeteringen, die na een tijd van werken met het nieuwe systeem naar voren komen, te kunnen oppakken en uitvoeren. Waaronder een verbeterde koppeling tussen Omega en de website. Ook zal aandacht zijn voor het verbeteren en verdiepen van de werkprocessen, alsmede op de intensivering van onderlinge samenwerking en afstemming. Dit moet leiden tot betere werkmethoden. Daarnaast zal met name op het gebied van serviceonderhoud een extra inspanning worden geleverd om de efficiency van werken te verbeteren.

Bij de sector onderhoud zal het bedrijfsbureau zich met name richten op het versterken van de samenwerking met opzichters, met financiën en met de afdeling serviceonderhoud, waaraan meer ondersteuning door het verbeteren van stuurinformatie zal worden geleverd. Ook zal de Meerjaren Onderhoudsbegroting verder worden uitgediept. Andere speerpunten zijn het evalueren en waar nodig verbeteren van de contracten die zijn afgesloten voor periodiek onderhoud, alsmede het bevorderen van de kennis op het gebied van fiscale aangelegenheden. Serviceonderhoud stelt zich tot doel om verder uit te groeien tot een efficiënte serviceorganisatie die het belang van de klant centraal stelt. De afdeling zal zich primair moeten richten op verbetering van de efficiency door een eenduidiger definiëren van verantwoordelijkheden en beter gebruik te maken van planningsmiddelen. De kosten van werken en de tijdige afdoening van werkopdrachten door aannemers en eigen dienst zullen nadrukkelijker bewaakt worden.

Nu de centrale werkplaats en het centrale magazijn vorm hebben gekregen, zal er een nadrukkelijke verbetering van de materiaalvoorziening vorm dienen te krijgen, hetgeen ook aan de realisatie van eerder genoemde doelstelling bij zal dragen.

Op het gebied van onderwijs zal de sector onderhoud, naast het verzorgen van reguliere stages voor MBO-leerlingen, zorgen voor het invullen van elf leerwerkplaatsen ten behoeve van leerlingen van het OCB (Opleidingscentrum Bouw) te Ruinen. Daarmee wordt invulling gegeven aan de afspraken zoals die in een convenant met de Provincie Drenthe, het OCB

en de Drentse woningcorporaties zijn vastgelegd. Evenals in vorige jaren zal ook bij andere sectoren en afdelingen de mogelijkheid worden aangeboden om stage te lopen bij Actium.

Begin 2011 wordt het personeelsinstrument functioneren en beoordelen ingevoerd. Hiervoor is een uitgebreid implementatietraject opgesteld. In het tweede halfjaar van 2011 staat een medewerkerstevredenheidsonderzoek gepland.

Op het gebied van kwaliteitszorg zijn in 2010 diverse acties ondernomen, zoals verbeterde klachtenregistratie en klanttevredenheidsmetingen op alle negen onderdelen van het KWH huurlabel. Het streven is dan ook om in 2011 het KWH huurlabel te behalen.

Na een eerste onderzoek in 2008 zal in 2011 opnieuw een naamsbekendheidsonderzoek worden uitgevoerd.

2 Wonen

Klant en Wonen

Bereikbaarheid voor klanten

Wooninformatie

De eerstelijns klantcontacten worden afgehandeld door de afdeling wooninformatie. Het doel van de afdeling wooninformatie is om 80% van de klantvragen direct te beantwoorden. Om dit doel te bereiken heeft het team een aantal subteams ingericht: planningsteam, informatieteam, verbeterteam corporatie bellen en verbeterteam corporatie bezoeken. Door aan elk subteam een eigen takenpakket en verantwoordelijkheden toe te wijzen, wordt de bereikbaarheid en kennis op de afdeling geoptimaliseerd. Door middel van KWH-metingen wordt de bereikbaarheid en hulpvaardigheid, zowel telefonisch als bij een bezoek aan de woonwinkels gemeten.

Internet

Steeds meer klanten weten hun weg naar onze website www.actiumwonen.nl te vinden. In 2011 wil Actium de mogelijkheden onderzoeken om via Internet vragen te stellen of bijvoorbeeld huuropzeggingen te doen. Er wordt daarom gewerkt aan een klantenportaal waardoor onder andere online huuropzeggingen kunnen plaatsvinden. Ook wordt de mogelijkheid om een chat-functie te bieden in 2011 onderzocht.

Voorlichting en communicatie naar klanten

Lokale berichtgeving

Actium vindt het belangrijk om lokaal haar gezicht te laten zien. Daarom wordt in 2011 gestart met lokale berichtgeving over ontwikkelingen op het gebied van Wonen, Onderhoud en Projectontwikkeling.

Dit heeft gevolgen voor de frequentie waarmee het bewonersblad "Actium over de vloer" verschijnt. Daar staat tegenover dat periodiek in lokale media wordt bericht over activiteiten en nieuwtjes die van toepassing zijn op de betreffende regio. Hierdoor wordt beter ingespeeld op de informatiebehoefte van onze klanten.

Internet

Niet alleen de bereikbaarheid via Internet wordt vergroot, ook de informatievoorziening via Internet wordt uitgebreid. In 2011 wordt de informatie over ons woningbezit

uitgebreid, zowel van vrijgekomen woningen als het totale woningbezit. Daarnaast worden online klantenpanels opgezet om specifieke behoeften en informatie van huurders en woningzoekenden te achterhalen. Het doel is om op basis van deze informatie onze diensten en informatievoorziening beter op de wensen van de klant af te stemmen.

Overleg huurdersorganisatie

In 2010 zijn Actium en het huurdersplatform MEVM het eens geworden over het sociaal plan renovatie en herstructurering en is een raamwerk ontwikkeld voor het afsluiten van een samenwerkingsovereenkomst met lokale huurdersorganisaties. Daarnaast heeft MEVM in 2010 een enquête onder huurders uitgezet. De resultaten zijn gebundeld in een rapportage. In 2011 worden de resultaten van het onderzoek thematisch behandeld in de vergaderingen van Actium en MEVM. Tijdens de vergaderingen worden concrete acties geformuleerd om de verbeterpunten, zoals omschreven in de rapportage, op te pakken. Ook wordt in 2011 door Actium het initiatief genomen om meer lokale bewonersorganisatie tot stand te brengen. Eind 2010 is hiermee gestart in Oosterwolde Zuid. Het doel is om de bewonersparticipatie op lokaal niveau beter tot zijn recht te laten komen. Hiermee wordt eveneens invulling gegeven aan de ambitie om wijk- en dorpsgericht te werken.

Geschillenadviescommissie

De geschillenadviescommissie neemt een onafhankelijke positie in ten opzichte van Actium en brengt, na behandeling van een geschil advies uit aan het bestuur van Actium. In 2011 zal de geschillenadviescommissie handelen conform het vastgestelde reglement.

Woningmarkt

Ontwikkeling vraag/aanbod

Huur

De gevolgen van de kredietcrisis zijn binnen Actium goed te voelen. Dat uit zich onder meer in het aantal woningzoekenden, het aantal mutaties en in de verkoopcijfers.

Het aantal woningzoekenden dat bij Actium staat ingeschreven is in 2010 behoorlijk gestegen ten opzichte van 2009.

Het aantal mutaties is in 2010 ten opzichte van voorgaande jaren juist historisch laag.

Veel huurders wachten met verhuizen, want verhuizen kost geld en geeft onzekerheid.

Daarnaast zorgde in 2010 de politieke onzekerheid eveneens voor geringe doorstroming.

Het wel of niet afschaffen van de hypotheekrenteaftrek is een mogelijke reden geweest om de overstap naar een koopwoning niet te wagen. De verwachting is dat in 2011 het aantal woningzoekenden blijft stijgen. De woningmarkt is nog niet hersteld, waardoor het waarschijnlijk is dat huurders langer blijven huren en door de groep woningzoekenden met een middeninkomen vaker wordt gekozen voor een huur- in plaats van een koopwoning. Een verwacht gevolg hiervan is dat het gemiddeld inkomen van huurders en woningzoekenden in 2011 gaat toenemen en het aantal mutaties licht zal dalen.

Koop

De verkoop van zowel bestaande bouw als van nieuwbouw laat een stagnerende tendens zien. Koopwoningen staan langer in de verkoop. De koper lijkt kritischer en is afwachtender. Actium is daarom bezig om de verkoop een nieuwe impuls te geven, bijvoorbeeld door creatieve acties of door koopwoningen (tijdelijk) te verhuren. Daarnaast wordt ook in 2011 Koopgarant toegepast om de verkoop te bevorderen en starters en/of huurders een kans op de koopwoningmarkt te bieden. Onzeker is wat in 2011 met de koopvoorraad gaat

gebeuren. Als uitwerking wordt gegeven aan de kabinetsplannen, dan is het mogelijk dat elke huurder in aanmerking komt voor koop van de woning. Totdat hier meer duidelijkheid over is, wordt er nog geen actie ondernomen. Wel worden grote problemen voorzien als de regeling daadwerkelijk van kracht gaat. Met name op het gebied van onderhoud en voorraadontwikkeling zorgt dit voornemen voor problemen.

Woningmarktonderzoeken, woonplannen en prestatieafspraken

Om goed zicht te houden op de lokale woningmarkten in ons werkgebied voert Actium, in samenwerking met gemeenten, woningmarktonderzoeken uit. Door enquêtering van inwoners wordt achterhaald wat de tevredenheid is van mensen over de huidige woonsituatie en wat de wensen zijn voor de toekomstige woonsituatie. De resultaten van woningmarktonderzoeken worden door gemeenten uitgewerkt in een woonvisie. Actium is hierbij, als partner op het gebied van betaalbaar wonen en leefbaarheid in wijken dorpen, nauw betrokken.

In 2011 wordt in Hoogeveen, Midden Drenthe en Ooststellingwerf een nieuw woonplan vastgesteld. Hieruit voortvloeiend worden prestatieafspraken opgesteld om de plannen tot uitwerking te laten komen.

In 2011 worden (waarschijnlijk) prestatieafspraken herzien of gemaakt in Assen, Meppel, Midden Drenthe, Westerveld en de Wolden.

Woningzoekenden

Woonruimteverdeelsysteem

Op 1 januari 2010 is gestart met een nieuw woonruimteverdeelsysteem.

Woningzoekenden kunnen hierdoor op één manier naar alle woningen in het werkgebied van Actium zoeken. De ervaringen zijn positief. In 2011 wordt het nieuwe systeem geëvalueerd en indien noodzakelijk aangepast.

Daarnaast wordt in 2011 uitwerking gegeven aan de ministeriële regeling die is opgesteld naar aanleiding van de beschikking van de Europese commissie over staatsteun voor woningcorporaties in Nederland.

Vanaf 1 januari 2011 mag slechts tien procent van de woningen toegewezen worden aan huishoudens met een inkomen boven de € 33.000 per jaar. In 2010 werd niet op een maximaal inkomen gestuurd en bleven wij op natuurlijke wijze onder de 10 procent. Echter, zoals eerder aangegeven is de verwachting dat huishoudens met een hoger inkomen vaker gaan huren. Hierdoor wordt de voortgang van de toewijzing aan inkomens boven de € 33.000 in 2011 nauwlettend bijgehouden. Als de redelijke kans ontstaat dat het percentage van tien procent overschreden wordt, dan worden tussentijds de toewijzingscriteria bijgesteld. Hierover wordt vroegtijdig gecommuniceerd naar woningzoekenden via onze website en de lokale media.

Urgentiecriteria

Op 1 januari 2010 is eveneens de nieuwe urgentieregeling van kracht gegaan. Er worden drie soorten urgentie onderscheiden: medische urgentie, urgentie door sloop en sociale urgentie. In 2011 wordt de urgentieregeling geëvalueerd.

Woonomgeving en Leefbaarheid

Gebiedsgericht werken

Actium wil lokaal zichtbaar, actief en betrokken zijn. Elk gebied is uniek en heeft daarom een unieke aanpak. Om hier invulling aan te geven wordt in 2011 gestart met gebiedsgericht werken. Dit houdt in dat van op basis van een gebiedsvisie concrete maatregelen worden getroffen in een wijk of dorp. Op deze manier wordt geprobeerd de gewenste situatie, zoals

omschreven in de visie, te realiseren. Deze maatregelen bedenken en treffen we niet alleen. We doen dit in samenwerking met bewoners en maatschappelijke partners.

Tweede kansbeleid

In 2011 gaat het tweede kansbeleid van start. Het doel hiervan is om het aantal huissuitzettingen terug te dringen en te komen tot structurele oplossingen voor huurders die dreigen te worden uitgezet.

Bouwen aan de buurt

In 2011 worden de prijzen voor het project Bouwen aan de Buurt uitgereikt. Het project heeft tot doel om bewonersinitiatieven te stimuleren en waarderen. Huurders uit ons hele werkgebied kunnen gezamenlijk met buurtbewoners initiatieven indienen om de leefbaarheid of sociale cohesie in de buurt te verbeteren. De initiatieven worden door een jury beoordeeld en gewaardeerd. De beste initiatieven worden beloond met een geldbedrag om tot realisatie te komen. In het totaal wordt € 75.000 aan prijzengeld verdeeld.

Huurbeleid

Ook bij het nieuwe kabinetsbeleid bedraagt de huurstijging van woningen maximaal het inflatiepercentage. Een uitzondering hierop zijn huishoudens met een inkomen groter dan € 43.000 per jaar. Actium mag in dit geval een extra huurverhoging vragen van maximaal vijf procent. In 2011 wordt bepaald hoe en of hier uitwerking aan wordt gegeven. Dit alles in overleg met het huurdersplatform MEVM.

Huurtoeslag

Veel van onze klanten maken gebruik van de Huurtoeslag om te kunnen voorzien in hun woonbehoefte. Daarom vindt Actium het belangrijk om vragen over huurtoeslag te kunnen beantwoorden en om de klant goed te kunnen verwijzen naar de juiste instanties. Verder houdt Actium rekening bij de verhuur van woningen met de huurtoeslaggrenzen, waardoor woningen betaalbaar blijven voor de primaire doelgroep.

3 Onderhoud van de woning

Niet planmatig onderhoud

Voor niet planmatig onderhoud is in 2011 bijna € 9.1 miljoen begroot. Voor mutatie-onderhoud is in de begroting uit gegaan van 1475 mutaties (eindopzeggingen), waarbij gerekend wordt met een bedrag van € 1.750 per mutatie (totaal € 2.6 mln.). Voor de begroting van het serviceonderhoud is aangenomen dat er 21.600 verzoeken binnen komen en wordt er gerekend met een gemiddeld bedrag van € 160 per verzoek (totaal € 3.5 mln.).

Projectmatig onderhoud

Actium heeft voor wat betreft het projectmatig onderhoud de filosofie dat de onderhouds-projecten worden uitgevoerd in cycli van 6 jaar. Daartoe is het werkgebied van Actium geografisch verdeeld in 6 werkgebieden. In een bepaald planjaar wordt meer dan 90% van de totale begroting voor projectmatig onderhoud besteed aan projecten in een bepaald gebied. Zo wordt voor het begrotingsjaar 2011 ruim 93% van de begroting uitgevoerd in gebied C, omvattende onder andere de plaatsen Ruinen, Oosterwolde en Assen.

Voor 2011 is er een bedrag van circa twintig miljoen uitgetrokken voor projectmatig onderhoud. Dit bedrag valt als volgt te specificeren:

Veiligheidskeuringen	1,2
Isolatiemaatregelen	2,0
Exterieur algemeen	0,3
Exterieur daken	1,5
Exterieur metselwerk	0,5
Exterieur terreinen	0,4
Interieur (toiletten, douches, cv's)	8,4
Schilderwerk	5,7

De veiligheidscheck wordt uitgevoerd in circa 2200 woningen. Hierbij wordt nagegaan of de gas- en elektriciteitsinstallaties van de woningen voldoende veiligheid bieden, en worden er waar nodig aanpassingen aan de installatie aangebracht. Ervaringen leren dat de veiligheidscheck daadwerkelijk van grote waarde is voor de veiligheid in huis. Door het afpersen van de leidingen komen, ook kleine, lekkages van gasleidingen aan het licht. Ook worden elektrische installaties nagekeken op een goede aarding en op gevaarlijke constructies met snoeren en dergelijke. Bij de uitvoering van de veiligheidscheck wordt waar nodig ook een (of meerdere) rookmelders geplaatst. In de begroting is geen rekening gehouden met maatregelen die wellicht moeten worden genomen in verband met de uitkomsten van een tweetal onderzoeken van TNO naar de werking van warmteterugwin installaties (WTW) in Meppel en Assen. Ook is er geen rekening gehouden met de aanpak van een aantal technische gebreken in het complex Stelling en Omloop te Assen (voornamelijk lekkages), omdat het onderzoek naar de wijze waarop deze goed kunnen worden hersteld nog niet is afgerond. Zodra daar zicht op is, zal separate besluitvorming op gang gebracht worden.

4 Woningvoorraad

De totale woningvoorraad van Actium stijgt in 2011 van 15.789 naar 15.814.

Voor 2011 is gerekend met de verkoop van 125 bestaande huurwoningen. Daarnaast worden in totaal 47 woningen gesloopt.

In 2011 worden 197 nieuwe wooneenheden toegevoegd aan de voorraad. Het gaat hier om 44 zorgwoningen en 153 gezinswoningen.

Ontwikkeling woningvoorraad 2011	aantal
Beginsaldo	15.789
Sloop	47
Verkoop	125
Nieuwe woningen:	
- zorgwoningen	44
- gezinswoningen	153
Eindsaldo	15.814

In de meerjarenplanning 2011 – 2015 worden ruim 1100 nieuwe woningen opgeleverd. Het werkgebied van Actium is groot en gevarieerd. Ook onze projecten kennen veel variatie. Actium heeft als doel om met de ontwikkeling van nieuwbouw en herstructurering te

voldoen aan de wensen van de huidige en toekomstige woningmarkt. Veelal bouwen we sociale huurwoningen, maar ook realiseren we vrije sector huurwoningen, koopwoningen, zorgwoningen en maatschappelijk en commercieel vastgoed.

De volgende projecten zijn in aanbouw:

Appelscha, Riemsoord

In september 2008 is een begin gemaakt met het zorgproof maken (geschikt maken voor het geven van zorg) van 36 bestaande seniorenwoningen (Riemsoord bestaand) inclusief de aanpassing van de algemene ruimten en het overkappen van de galerij. Het zorgproof maken van de bestaande woningen gebeurt mutatiegewijs. Op dit moment zijn 15 van de 36 woningen zorgproof gemaakt en is er één omgebouwd tot kantoor. De galerijoverkapping is in mei 2010 gerealiseerd. Het project loopt door, vanwege de mutatiegewijze verbeteringen. In 2011 worden vijf van deze woningen opgeleverd.

Daarnaast worden er op deze locatie 32 nieuwe zorgplaatsen gerealiseerd (Riemsoord zorg nieuwbouw). Hiervoor is in september 2009 de huurovereenkomst en projectovereenkomst getekend met "Et Bientwark". In april 2010 is men gestart met de bouw. De oplevering wordt verwacht in het derde kwartaal van 2011. Beide projecten vinden plaats op dezelfde locatie. Riemsoord zorg is nieuwbouw en komt tegen het bestaande Riemsoord aan. Nieuwbouw en bestaand worden met elkaar verbonden, waardoor het één groot zorgcomplex wordt.

Assen, Kloosterveste

Op deze locatie realiseert Actium 57 sociale huurwoningen. In december 2008 heeft Actium het contract met de BAM getekend. Na de bouwvakvakantie van 2008 is men gestart met de bouw van de parkeergarage. In mei 2009 is men gestart met de bouw van de woningen. In het eerste kwartaal van 2011 denkt men het project te kunnen opleveren.

Assen, De Nieuwe Kolk (Cultureel Kwartier)

Op de locatie van de voormalige Kolk realiseert Actium 65 sociale huur appartementen en 1600m² commerciële ruimte. In 2009 is de overeenkomst tussen de gemeente, BAM en het architectenbureau De Zwarte hond ondertekend. Er wordt gewerkt met het "Design en Build" concept. Dat houdt in dat de voorbereiding en het bouwen tegelijkertijd plaatsvindt. De bouw van de parkeerkelder is gestart in juli 2009. De verwachting is in het tweede kwartaal van 2012 het gehele project te kunnen opleveren.

Assen, de Lila

Op de locatie de Lila van het plangebied Het Palet realiseert Actium 18 sociale huurwoningen. Start van de bouw is eind 2010 en de oplevering zal nog in 2011 plaats vinden.

Assen, Fabriciusstraat

Op het terrein van voormalig fietsenfabriek Mustang aan de Fabriciusstraat worden 42 sociale huurappartementen en 180 m² bedrijfsruimte gerealiseerd. Het project kent een lange historie. De eerste gesprekken met de gemeente Assen zijn al 20 jaar geleden opgestart. Een onteigeningsprocedure heeft ervoor gezorgd dat het project een tijd heeft stilgestaan. In het najaar van 2009 zijn de gesprekken met gemeente Assen en Van Wijnen opnieuw gestart. In maart 2010 is de intentieovereenkomst tussen Actium en Van Wijnen projectontwikkeling Noord getekend. In het laatste kwartaal van 2010 start men met de bouw. De oplevering zal volgen in het eerste kwartaal van 2012.

Dwingeloo, de Weijert

Actium verbouwt 45 bestaande zorgplaatsen en realiseert 12 nieuwe zorgplaatsen voor zorgcentrum de Weijert. Ook wordt de entree en het restaurant voorzien van een eigentijdse uitstraling en voorzieningsniveau.

De Weijert is een zorgcentrum dat gebouwd is in 1971. Het merendeel van de sanitaire ruimten voldeed niet aan de eisen voor zowel bestaande bouw als nieuwbouw. Door de bovengenoemde verbouw en nieuwbouw denkt men beter in te kunnen spelen op de behoefte van cliënten en bewoners uit de omgeving. In maart 2010 is gestart met de verbouw. Het realiseren van de 12 nieuwe zorgplaatsen zal waarschijnlijk in het eerste kwartaal van 2011 starten. De verwachting is het gehele project in het vierde kwartaal van 2011 te kunnen opleveren.

Kerkenveld, Bestemmingsplan

Actium gaat aan de noordzijde van Kerkenveld drie sociale huurwoningen realiseren. In juni 2009 heeft de gemeente De Wolden een wedstrijd "Starten en huren in Kerkenveld" uitgegeven. De wedstrijd was erop gericht om het beste ontwerp voor de beste prijs te krijgen, waarbij veel aandacht wordt gevraagd voor duurzame toepassingen in het ontwerp. Gezamenlijk met aannemer Rottinghuis heeft Actium aan deze wedstrijd deelgenomen. Actium heeft in combinatie met Rottinghuis de wedstrijd gewonnen. Rottinghuis gaat zes woningen bouwen waarvan drie huurwoningen voor Actium en drie koopwoningen die Rottinghuis zelf op de markt aanbiedt. De bouw is half juni 2010 gestart. De oplevering wordt verwacht het eerste kwartaal van 2011.

Oosterwolde, de Melkweg

Actium realiseert op het terrein van de voormalige melkfabriek de Zuid Oosthoek, 22 sociale huurwoningen (gezinswoningen). Het project bevat een subsidieregeling die wordt verkregen door te starten met de bouw voor

1 juli 2010, daarom is eind juni gestart met de bouw. Het bouwcontract met de BAM is getekend. Hierin staat vastgelegd dat de BAM het project uiterlijk dertien maanden na start van de bouw zal gaan opleveren. Daarmee zal de oplevering in juli 2011 plaatsvinden.

Peize, de Lange Streeken II (20 woningen)

Voor het eerst krijgt Actium in Peize de kans om woningen te bouwen. De locatie maakt onderdeel uit van het uitbreidingsplan Lange Streeken II te Peize. In aansluiting op de eerste fase van de wijk Lange Streeken I wordt nu de tweede fase ontwikkeld. In dit project worden twintig sociale huurwoningen gerealiseerd. Men verwacht in het eerste kwartaal van 2011 te kunnen starten met de bouw en in 2011 te kunnen opleveren.

Meppel, Berggierslanden fase 3

Actium realiseert in deze fase 4 sociale huurwoningen in de wijk Berggierslanden.

De wijk Berggierslanden is een nieuwbouwwijk gelegen ten zuidwesten van Meppel. De wijk wordt ontwikkeld in een zestal fasen. Actium heeft reeds in de 2e en 3e fase 20 + 20 huurwoningen gerealiseerd. In de vierde fase van deze nieuwbouwwijk is grond beschikbaar voor de realisatie van vier woningen. De verwachting is in het vierde kwartaal van 2010 te kunnen starten met de bouw. De oplevering zal dan waarschijnlijk in het tweede kwartaal van 2011 plaatsvinden.

Meppel, het Vledder

Op loopafstand van het centrum van Meppel gaat Actium 29 sociale huurwoningen realiseren. Dit plan maakt deel uit van een groter plan van ca. 125 woningen, een nieuwe

supermarkt, horeca, detailhandel en eventuele bioscoop.

Het project zal in het vierde kwartaal van 2010 starten met de bouw. De oplevering zal dan volgen in het vierde kwartaal van 2011.

Zuidwolde, Koninginnehof (Julianaplein)

Op deze locatie aan het Julianaplein worden 12 grondgebonden sociale huurwoningen, 17 sociale huurappartementen, 6 vrije sector huurappartementen, 6 grondgebonden sociale koopwoningen, 14 grondgebonden koopwoningen, 8 koop appartementen en 25 huurappartementen met algemene ruimte voor de zorg gerealiseerd. De 25 huurappartementen met algemene ruimte zijn geschikt voor een bijzondere doelgroep en worden verhuurd aan PromensCare

In 2009 heeft Actium 50 woningen gesloopt op deze locatie. Het project is gestart in het vierde kwartaal van 2010. De oplevering zal waarschijnlijk volgen in het vierde kwartaal van 2012.

De volgende projecten zijn in voorbereiding:

Ansen, Kerkdijk 1-3 (boerderij)

In 2005 heeft Actium een pand aan de Kerkdijk in Ansen aangekocht. Dit pand bestaat uit drie woningen die samen één boerderij vormen. Dit pand wordt gesloopt. Actium realiseert op deze locatie zes sociale huurwoningen onder één kap in de uitstraling van een boerderij. Dit is afgestemd op het landelijke dorpsbeeld van Ansen. Men verwacht in het derde kwartaal van 2011 te kunnen starten met de bouw. De oplevering volgt in het derde kwartaal van 2012.

Assen, Ceresplein (ING)

In samenwerking met ING Real Estate worden hier vijftig appartementen en 528m² gemeenschappelijke ruimte voor GGZ gerealiseerd. Tevens worden er winkels en de winkelpassage geherstructureerd. In het tweede kwartaal van 2011 denkt men te kunnen starten met de bouw. De oplevering zal waarschijnlijk in het derde kwartaal van 2012 plaatsvinden.

Assen, Gomarus (Troelstralaan)

Actium realiseert op deze locatie 27 huurwoningen voor de zorg. Actium heeft in 2009 overeenstemming met stichting De Leite bereikt omtrent de huur van deze woningen. In het tweede kwartaal van 2011 verwacht men te kunnen starten met de bouw. In het tweede kwartaal van 2012 volgt dan de oplevering.

Een, Veldkampen fase 1

Eind 2003 heeft de gemeente Noordenveld een perceel grond verworven aan de zuidzijde van Een voor het ontwikkelen van een woningbouwlocatie. Begin 2005 is een werkgroep - bestaande uit een vertegenwoordiging van Plaatselijk Belang en Actium, aangevuld met enige bewoners van Een en met ondersteuning van de gemeente - begonnen met een stedenbouwkundig plan en woonprogramma voor de locatie uit te werken. Actium heeft aangegeven de realisatie van het sociale deel van het programma voor haar rekening te willen nemen. De locatie ligt in het nieuwe bestemmingsplan "Veldkampen", waar in deze fase vier sociale huurwoningen en vier sociale koopwoningen worden gerealiseerd. De verwachting is in het tweede kwartaal van 2011 te kunnen starten met de bouw. De oplevering zal dan volgen in 2013.

Een, Veldkampen fase 2

In fase 2 worden er op deze locatie vier sociale huurwoningen (levensloopgeschikt) gerealiseerd. Nadat fase 1 is afgerond zal men starten met fase 2, naar verwachting is dat in het tweede kwartaal van 2012 waarop de oplevering in het tweede kwartaal van 2013 zal plaatsvinden.

Haulerwijk, 't Holdert

In 2004 zijn op locatie 't Holdert in Haulerwijk 24 grondgebonden seniorenwoningen gesloopt omdat deze sterk verouderd waren en niet meer voldeden aan de eisen. Actium heeft voorafgaand aan de sloop afspraken gemaakt met het Habion (ouderenhuisvesting) uit De Bilt met betrekking tot een grondruil met het naastgelegen verzorgingshuis 't Sinnehiem. Habion bouwt een nieuw zorgcentrum op onze locatie waarna Actium 37 seniorenappartementen voor de huurmarkt kan realiseren op de locatie van het verzorgingshuis. Er is vastgelegd bij de notaris dat beide partijen de vergelijkbare hoeveelheden grond kosteloos en bouwrijp aan elkaar opleveren. De verwachting is in het derde kwartaal van 2013 te kunnen starten met de bouw. De oplevering zal dan volgen in het derde kwartaal in 2014.

Hooghalen, Geelbroekerweg 8-8a

Op de locatie van een voormalig kampeerboerderij realiseert Actium een project voor Van Boeijen Hooghalen dat bestaat uit achttien zorgplaatsen en achttien dagbesteding. Er worden daarvoor eerst een boerderij en andere opstallen gesloopt. In september 2010 is er financieel overeenstemming met Van Boeijen bereikt. Men verwacht in het derde kwartaal van 2011 te kunnen starten met de bouw. De oplevering zal dan volgen in het derde kwartaal van 2012.

Hoogersmilde, A.Pauwstraat fase 1

Op deze locatie worden er 36 woningen gesloopt. In totaal worden er daarvoor 36 sociale huurwoningen teruggebouwd (twee-onder-één-kap). Daarvan worden er in fase 1, twintig sociale huurwoningen gerealiseerd. De verwachting is in het tweede kwartaal van 2011 te kunnen starten met de bouw. De oplevering zal dan in het tweede kwartaal van 2012 plaatsvinden.

Hoogersmilde, A.Pauwstraat fase 2

In fase 2 van dit project worden zestien sociale huurwoningen gerealiseerd. Hiermee wordt gestart wanneer fase 1 is opgeleverd. Men verwacht in het tweede kwartaal van 2012 te kunnen starten met fase 2 en in het tweede kwartaal van 2013 te kunnen opleveren.

Nijeveen, Centrumplan fase 1

Deze locatie bevindt zich in het centrum van Nijeveen. Op deze locatie worden er door Actium veertien woning en tien garageboxen gesloopt. Daarvoor worden er tien sociale huurwoningen en drie sociale koopwoningen teruggebouwd. De verwachting is in het eerste kwartaal van 2011 te kunnen straten met de bouw. In het eerste kwartaal van 2012 zal dan de oplevering volgen.

Norg, Brinkhofweide

Op deze locatie worden achttien sociale huurappartementen, twaalf vrije sector huurwoningen en twaalf vrije sector koop appartementen gerealiseerd. Men kan waarschijnlijk in het derde kwartaal van 2011 starten met de bouw. De oplevering zal volgen in het vierde kwartaal van 2012. De bouw zal in drie fasen worden gerealiseerd.

Norg, Dorpshuisstraat

Op deze locatie worden 46 woningen gesloopt en worden er 50 nieuwe huurwoningen gerealiseerd.

De woningplattegronden van deze 46 woningen waren niet meer van deze tijd. De woningen zijn klein en zwaar verouderd. Daarom is besloten deze woningen te slopen en er 50 nieuwe huurwoningen voor terug te bouwen. Aan de Esweg liggen drie garageboxen die tevens worden meegenomen in de herontwikkeling. In het tweede kwartaal van 2011 denkt men te kunnen starten met de bouw. De oplevering zal volgen in het tweede kwartaal van 2013.

Oosterwolde, Elsjeshof

In 2008 is Actium door de gemeente Ooststellingwerf benaderd om aan de Elsjeshof in Oosterwolde sociale woningbouw te realiseren. Er worden door Actium tien sociale huurwoningen gerealiseerd, waarvan vier gezinswoningen en zes levensloopvoorbereide woningen voor kleine huishoudens. Naar verwachting kan er worden gestart met de bouw in het tweede kwartaal van 2011 en kan men opleveren in het tweede kwartaal van 2012.

Roden, vijfde verloting

Actium gaat op deze locatie 24 sociale huurwoningen en acht sociale koopwoningen realiseren.

In 2007 is Actium benaderd door de Wind Groep om mee te doen aan de realisatie van appartementen en grondgebonden woningen op de laatste plek in de wijk de Vijfde Verloting in Roden, die nog bebouwd kan worden. De Wind Groep heeft de grond daarop verkocht aan de gemeente Noordenveld. De gemeente is vervolgens in gesprek gegaan met Actium over de mogelijke ontwikkelingen op deze locatie. De locatie is gesaneerd en in 2006 is er door de Provincie Drenthe een beschikking afgegeven waarin wordt bepaald dat de grond gesaneerd is en dat de grond geschikt is voor het realiseren van woningbouw. Men is van plan in het eerste kwartaal van 2011 te starten met de bouw. De oplevering volgt in 2012.

Smilde, Beurtschip fase C

Beurtschip fase C is het derde deel van het nieuwe complex 't Beurtschip.

In 2008 zijn in fase A twaalf sociale huurappartementen opgeleverd. In het tweede kwartaal van 2010 is fase B afgerond, er zijn 53 sociale huurappartementen opgeleverd.

In deze laatste fase worden er 41 woningen gesloopt en worden er twintig sociale huurappartementen, 24 verpleegplaatsen en een gemeenschappelijke ruimte van 1452m² gerealiseerd. De bouw zal in het tweede kwartaal van 2011 starten waarop de oplevering volgt in het vierde kwartaal van 2012.

Renovatie, Bouwstroom 2-3

Er worden in 2011 maximaal acht huurwoningen mutatiegewijs verbeterd. Deze woningen liggen verspreid over de gemeente Meppel, Hoogeveen, Westerveld en De Wolden.

5 Financiën

De belangrijkste bron van inkomsten voor Actium zijn de huren. Rekening houdend met een huurstijging van 1,5% per 1 juli 2011, het percentage dat overeenkomt met de verwachte inflatie en het standpunt van het kabinet, stijgen de huurinkomsten in 2011 tot circa € 80 miljoen. De grootste uitgavenposten zijn rente en onderhoud, samen goed voor circa € 50 miljoen.

Aan de lastenkant worden we steeds meer geconfronteerd met belastinguitgaven die we zelf niet kunnen beïnvloeden. Deze belastinguitgaven betreffen de integrale vennootschapsbelasting, waterschapslasten en andere heffingen van lagere overheden. In het regeerakkoord staat dat de heffing voor de prachtwijken zal worden afgeschaft, maar daarentegen wordt vanaf 2015 een bijdrage van de corporaties verwacht voor de huurtoeslag. Op jaarbasis legt dit uiteindelijk een beslag van € 4.3 miljoen. op de begroting van 2011. Dit bedrag leidt tot een verminderde investeringsruimte van € 80 miljoen voor nieuwbouw en onderhoud.

Recentelijk heeft de Rechtbank het beroep van de corporaties tegen de Vogelaar-heffing gegrond verklaard en alle heffingsbesluiten vernietigd. Het CFV kan nog tegen dit besluit in beroep gaan.

Dit soort heffingen kunnen onmogelijk worden gefinancierd uit de inflatiecorrectie en moeten door een actief uitgavenbeleid worden "verdiend", onder andere door temporisering van geplande activiteiten. Over de periode 2011 tot en met 2015 hebben wij in totaliteit een positieve kasstroom uit operationele activiteiten (exclusief de genormeerde aflossing van 2%), maar daarvoor hebben wij strakke doelen moeten stellen ten aanzien van het uitgavenpatroon. Daarnaast zullen wij heel kritisch aan de inkomstenkant moeten letten op zaken als derving ten gevolge van leegstand, toepassen huurharmonisatie en doorbelasting van kosten aan de huurders.

De kredietcrisis en de economische achteruitgang zullen naar verwachting ook van invloed blijven op de verkoop van huurwoningen in 2011. De verkoopprognoses voor 2010 zijn dermate, dat we het aantal te verkopen huurwoningen in 2011 ramen op 125. Voor de meerjarenbegroting gaan we uit van 125 in de jaren 2012 tot en met 2013 en 160 in 2014/2015. Naast het bevorderen van doorstroming op de woningmarkt wordt met de opbrengst van de verkoop deels de gekrompen investeringsruimte in de nieuwbouw en het onderhoud enigszins gecompenseerd.

Actium rekent in 2011 met een uurloon van € 47.15 exclusief BTW. Dit uurloon wordt in rekening gebracht voor de activiteiten ten laste van Actium en de servicekosten, die voor rekening van onze huurders komen. Dit uurloon is inclusief verbruik van klein materiaal en voorrijkosten. Daarnaast zijn ook de kosten van het wagenpark, mobiele communicatieapparatuur en de allround vaklieden met een goede kennis van woning en woonomgeving in dit tarief verdisconteerd.

Vanaf 2009 werkt Actium met een Treasurystatuut, waarin de visie ten aanzien van financieringsbeleid beschreven staat. Het financieringsbeleid is erop gericht renterisico's te beheersen, een zekere mate van flexibiliteit in de leningenportefeuille te creëren en tijdelijke financiële overschotten tegen een aantrekkelijk rentetarief veilig weg te zetten. Tevens is in het Treasurystatuut geregeld dat er een continu inzicht bestaat in de

beschikbare liquiditeiten en in de maandelijks te verwachten uitgaven. Daardoor kan snel worden ingesprongen bij afwijkingen van deze prognose en bijtijds nieuwe financieringen worden aangetrokken. Op basis van de geplande activiteiten wordt de financieringsbehoefte voor 2011 geschat op circa € 75 miljoen.

Vanaf 2011 gaan we werken met een nieuw primair systeem, Hiermee wordt het mogelijk een nog betere en strakkere functiescheiding in de geautomatiseerde informatiesystemen van Actium door te voeren.

Vanaf 2009 wordt gewerkt met een intern controleplan. Doel van dit intern controleplan is de juistheid, tijdigheid en volledigheid van het grootboek te borgen. Tevens wordt gekeken naar naleving van relevante wet en regelgeving. Voor 2011 wordt ernaar gestreefd een algeheel controle- en auditplan voor de processen van Actium op te stellen en in te voeren.

De afgelopen jaren is binnen Actium een groot bewustzijn ontstaan ten aanzien van de fiscale gevolgen van met name investeringsbeslissingen. Voor 2011 wordt gestreefd om te komen tot een Tax Control Framework, een instrument van interne beheersing specifiek gericht op de fiscale functie binnen een bedrijf en gekoppeld aan de fiscale strategie. Het uiteindelijke doel van een Tax Control Framework is beheersing van de totale fiscaliteit en daardoor te komen tot juiste, volledige en tijdige aangifte voor alle belastingen en een juiste weergave van de fiscale positie in de jaarrekening.

In januari 2010 heeft de Raad voor de Jaarverslaggeving de Ontwerprichtlijn 645 Toegelaten Instellingen gepubliceerd. De belangrijkste wijzigingsvoorstellen zijn het classificeren en kwalificeren van onroerende zaken in exploitatie en het aanscherpen van het actuele waardebegrip voor sociaal en commercieel vastgoed. Naar verwachting wordt deze richtlijn verplicht gesteld voor de boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2011. Ongeacht het doorgaan van het toepassen van de Ontwerprichtlijn 645, zal in ieder geval voor de jaarrekening 2011 onderzocht worden of Actium niet gaat overstappen naar waardering op bedrijfswaarde.

Begroting 2011

(bedragen x € 1.000)

Omschrijving	Begroting	Raming	Jaarrekening
	2011	2010	2009
Bedrijfsopbrengsten			
Huren	79.816	78.083	75.665
Vergoedingen	2.084	2.002	1.903
Overheidsbijdragen	172	403	381
Netto verkoopresultaat	11.840	10.456	11.501
Overige bedrijfsopbrengsten	2.273	1.615	879
Totaal bedrijfsopbrengsten	96.185	92.559	90.329
Bedrijfslasten			
Afschrijvingen	17.486	16.592	15.112
Onrendabele investeringen nieuwbouw	21.526	11.734	6.939
Erfpacht	30	30	29
Loonkosten	9.413	9.341	9.773
Overige personeelskosten	1.407	1.009	1.202
Sociale lasten en pensioenpremie	2.648	2.518	2.374
Lasten onderhoud (derden):			
- niet planmatig onderhoud	9.064	9.085	5.803
- planmatig onderhoud	19.547	18.509	19.876
- C-labeling	2.004	1.213	
Overige bedrijfslasten:			
- directe exploitatielasten	4.732	4.424	4.034
- belastingen en assurantie	3.646	3.372	3.272
- overige lasten	4.760	5.881	5.164
Totaal bedrijfslasten	96.263	83.708	73.578
Exploitatieresultaat	78-	8.853	16.751
Rentelasten en baten	17.586	15.370	16.603
Buitengewone baten		2.303	
Jaarresultaat voor belastingen	-17.664	9.214	148
Belastingen (VPB)	2.000	2.500	2.270
Jaarresultaat na belastingen	19.664-	6.714-	2.122-

Rubrieken

Rubriek 1 Gegevens toegelaten instelling

Naam toegelaten instelling: Actium
Vestigingsgemeente: Assen
Bezittinggemeente: Aa en Hunze, Assen, De Wolden, Hoogeveen, Meppel, Midden-Drenthe, Noordenveld, Ooststellingwerf en Westerveld

Rubriek 2 Ontwikkeling woningvoorraad

Omschrijving	Begrotingsjaar 2011		
	Goedkoop*)	Overig	Investerings c.q. opbrengsten
Beginsaldo aantal wooneenheden in exploitatie	4.996	10.793	
a. nieuwe woningen		197	36.409.711
b. nieuwe wooneenheden			
c. nieuwe woonwagens			
d. nieuwe standplaatsen			
e. overige nieuwe wooneenheden			
f. aankoop bestaande wooneenheden			
g. verkoop wooneenheden	125-		12.733.000
i. saldo overige mutaties	47-		
j. bijzondere wooneenheden (aantal eenheden)			
Eindsaldo wooneenheden	4.824	10.990	23.676.711
Totale investering c.q. opbrengst			

*) met een huur tot € 357,37 (geldig tot 31.12.2010)

Rubriek 3 Huurontwikkeling

Omschrijving	Begrotingsjaar 2011
Verwachte jaaropbrengst wooneenheden	€ 79.816.000
Verwachte huurverhoging in procenten per 1 juli	1.5%

Rubriek 4 Kwaliteitsbeleid

Omschrijving	Begrotingsjaar 2011	
	Aantal wooneenheden	Investerings
a. onderhoud	7.008	20.110.470
b. verbeteren aangekocht bezit	-	-
c. overige verbeteringen	1.996	1.090.235

Rubriek 5 Duurzaam bouwen en leefbaarheid

Omschrijving	Begrotingsjaar 2011	
	Aantal eenheden	Uitgaven/investeringen
a. duurzaam bouwen/verbeteren/onderhoud	1.012	€ 4.008.000
b. verwerving gebouwen in kader leefbaarheid	-	-
c. leefbaarheidactiviteiten m.u.v. de in rubriek 2 en alle in deze rubriek onder b vermelde activiteiten		€ 722.000

Rubriek 6 Betrekken bewoners bij beleid en beheer

Omschrijving	Begrotingsjaar 2011
Gestructureerd overleg met bewoners	ja
Gemiddelde bijdrage per woning	€ 9

Rubriek 7 Afspraken met gemeenten over voorgenomen activiteiten van de toegelaten instelling

De kernvoorraad van Actium is verspreid over acht gemeenten. Actium heeft met deze gemeenten prestatieafspraken gemaakt en woonplannen ontwikkeld. Om de voortgang hiervan te bewaken heeft Actium op bestuurlijk en ambtelijk niveau regelmatig overleg met de verschillende gemeenten.

In onderstaand schema staat weergegeven welke looptijd de prestatieafspraken hebben en wanneer de woonplannen zijn vastgesteld

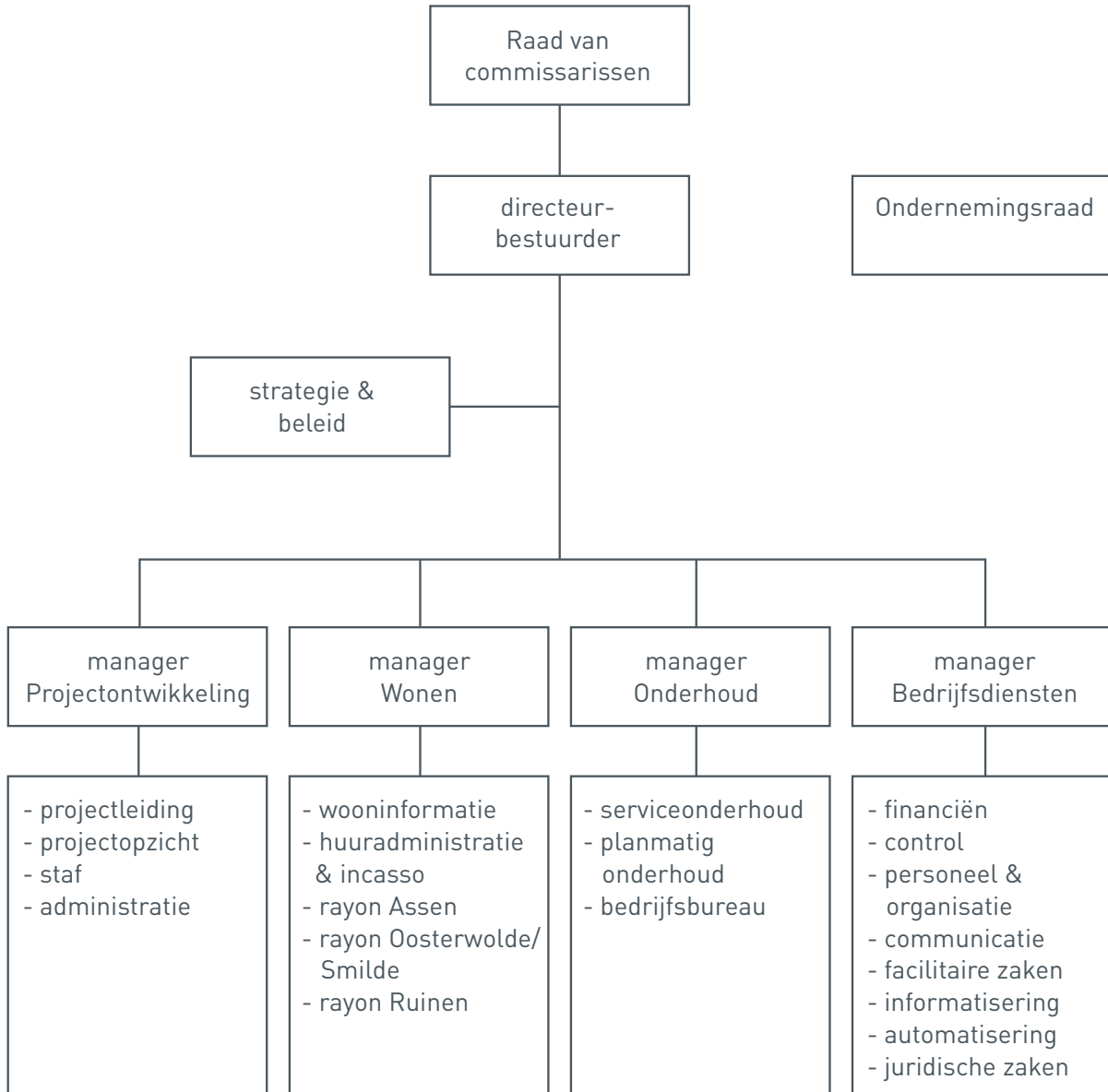
Gemeente	Prestatieafspraken	Woonplan	Woningmarktonderzoek
Aa en Hunze	Geen		
Assen	2006 - 2014	2005	In ontwikkeling
Midden Drenthe	Intentievereenkomst	In ontwikkeling	2009
Noordenveld	2010 - 2014	2005	2007
Oost-stellingwerf	2006 - 2009	2006	In ontwikkeling, haalbaarheids-studie Venekoten
Westerveld	2006 - 2010	2005	2004
De Wolden	2004 - 2010	2004	2003
Hoogeveen	2008 - 2013	2005	2007
Meppel	2009 - 2014	2005	Eindrapport gereed

In 2011 worden in de gemeenten Hoogeveen, Midden Drenthe en Oostellinwerf nieuwe woonplannen ontwikkeld.

Hieruit voortvloeien worden prestatieafspraken gemaakt om te plannen te realiseren. In 2011 worden (waarschijnlijk) prestatieafspraken herzien of gemaakt in Assen, Meppel, Midden Drenthe, Westerveld en de Wolden.

Met de gemeente Aa en Hunze worden vooralsnog geen prestatieafspraken gemaakt.

Organogram





plezierig duurzaam zorgeloos

wonen...

dát is Actium!

Actium

Postbus 500, 9400 AM Assen

T. 0900 0604

F. (0592) 400 400

E. info@actiumwonen.nl

I. www.actiumwonen.nl

Bezoekadressen

Assen, Industrieweg 15

Assen, Eemland 1 (alleen op afspraak)

Oosterwolde, Nanningaweg 37

Ruinen, Leeuwte 31

Smilde, Tramweg 61

