



Jaarverslag 2009

Inhoud

	Pagina
1 Bestuursverslag	5
2 Actium en de Governancecode woningcorporaties	7
3 Verslag van de raad van commissarissen	11
4 Kwaliteit van het wonen	21
5 Realiseren, verhuren, onderhouden en verkopen van woningen	27
6 Leefbaarheid	37
7 Wonen en zorg	39
8 Betrekken van bewoners bij beleid en beheer	41
9 Financieel beleid	45
10 Interne organisatie	53
11 Jaarrekening	60
Accountantsverklaring	62

Statutaire gegevens

Naam toegelaten instelling	Actium
Statutaire vestigingsplaats	Assen
Datum Koninklijk Besluit, waarbij de instelling is toegelaten	25 juni 1908, nummer 574 24 juni 2008, goedkeuring fusie
Nummer inschrijving handelsregister	04017657 Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Drenthe te Meppel
Correspondentieadres	Postbus 500, 9400 AM Assen
Bezoekadressen	Industrieweg 15, Assen Eemland 1, Assen (op afspraak) Nanningaweg 37, Oosterwolde Leeuwte 31, Ruinen Tramweg 61, Smilde

1 Bestuursverslag



In dit jaarverslag van Actium kijken we terug op het jaar 2009, het eerste volle jaar na de fusie in 2008.

We leggen verantwoording af over de volgende aandachtsvelden:

- kwaliteit en beschikbaarheid van woningen;
- leefbaarheid;
- wonen en zorg;
- aanbieden, verhuren, onderhouden en verkopen van woningen;
- betrekken van bewoners bij beleid en beheer;
- financieel beleid.

In dit verslag hebben we de hoofdlijnen van de governance code van Actium opgenomen. Deze tekst vindt u ook op onze website, www.actiumwonen.nl. De financiële resultaten over 2009 zijn overgenomen uit de jaarrekening.

Minder mutaties en een dalende leegstand: de verhuur van woningen verliep uitstekend in 2009. De belangstelling voor betaalbare huurwoningen nam toe, ook door de kredietcrisis. De verkoop van bestaande huurwoningen liep naar verwachting: het begrote aantal woningen werd ook inderdaad verkocht. Voor nieuwbouwwoningen gold dit niet: de belangstelling voor de koop hiervan nam sterk af.

Het beleid van de Rijksoverheid had in 2009 een negatieve invloed op onze volkshuisvestelijke prestaties. De huren mochten met niet meer dan het inflatiepercentage stijgen en er moest betaald worden voor de vennootschapsbelasting en de bijzondere heffing projectsteun (de zgn. Vogelaarwijken). Daardoor was er fors minder geld beschikbaar voor de maatschappelijk gewenste investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en leefbaarheid.

Direct na de zomer verscheen het bedrijfsplan 2009 – 2012 met als ondertitel "Ondernemend in wonen". Hierover is met het huurdersplatform MEVM een positief verlopen overleg gevoerd. In de drie bijeenkomsten met belanghebbenden aan het eind van het jaar werden het beleidsplan, de geleverde prestaties over 2008 en de beleidsvoornemens voor 2010 positief ontvangen.

Het financiële resultaat voor de komende jaren is sterk afhankelijk van de verkoop van woningen en het al dan niet doorgaan van investeringsprojecten. Onze projectenportefeuille is aanzienlijk. Aan de inkomstenkant zijn geen grote veranderingen te verwachten, anders dan door de verkoop van woningen. Wat betreft de personeelsbezetting verwachten wij geen verdere groei, eerder een afname.

Alles overziend is er in 2009 veel tot stand gebracht. Graag spreek ik mijn grote waardering uit voor de managers en medewerkers van Actium. Dankzij hun motivatie en inzet is een majeure bijdrage geleverd aan het naar behoren uitvoeren van de activiteiten en het leveren van de vereiste prestaties.

Verklaring

De directeur van Actium verklaart dat alle uitgaven in het boekjaar 2009 in het belang van de volkshuisvesting zijn gedaan (conform artikel 26 BBSH). De jaarstukken 2009 zijn opgesteld in overeenstemming met de Governancecode woningcorporaties.

Assen, juni 2010

Drs. K. Stol, directeur-bestuurder



Ons huis wordt geschilderd terwijl wij volop van onze vrije tijd kunnen genieten. Dat is één van de voordelen van huren bij Actium.

2 Actium en de Governancecode woningcorporaties



Actium heeft zich met ingang van juli 2008 verbonden aan de Governancecode woningcorporaties. Hoe Actium zich aan de code verbindt en waar gekozen wordt voor een andere opstelling, leest u hierna. Deze tekst wordt ook opgenomen op de website van Actium, www.actiumwonen.nl. Daarmee is de wijze waarop Actium de Governancecode toepast voor iedereen toegankelijk.

Het bestuur

Het bestuur van Actium is belast met het besturen van de organisatie en is verantwoordelijk voor het behalen van de doelstellingen van de organisatie. Hierover legt het bestuur verantwoording af aan de raad van commissarissen. Het bestuur verschafft de raad van commissarissen tijdig de benodigde informatie voor de uitoefening van haar taak. De bevoegdheden en verantwoordelijkheden van het bestuur zijn vastgelegd in een door de raad van commissarissen goedgekeurd directiereglement.

In de statuten van Actium zijn de volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstellingen vastgelegd. In het in 2009 uitgebrachte bedrijfsplan zijn deze verder uitgewerkt. Hierin is ook aangegeven hoe Actium haar missie, identiteit en volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstellingen in de samenleving wil verankeren en welke strategie wordt gehanteerd voor het bereiken van de geformuleerde doelstellingen.

In een actuele notitie risicomanagement en informatievoorziening zijn het risico vanuit de rijksoverheid, het marktrisico, projectrisico, renterisico, omgevingsrisico en interne organisatorisico omschreven. In 2009 is de risicoanalyses van de financiële en operationele doelstellingen verder uitgewerkt. Om het risicomanagement te verbeteren, wordt er gewerkt aan het opstellen van een bestuursverklaring die betrekking heeft op het interne risicobeheersing- en controlesysteem. Hierbij wordt rekening

gehouden met de eisen die gelden bij het afgeven van een zogenaamd in control statement (ICS), onder meer in de naleving van wet- en regelgeving.

In 2008 is een integriteitscode en een klokkenluidersregeling ingesteld. Beide zijn te vinden op de website van Actium.

De in 2009 formeel ingestelde Geschillenadviescommissie (in de zin van artikel 16 van het BBSH) beschikt over een eigen reglement en maakt jaarlijks een verslag van haar activiteiten, Het reglement en het jaarverslag van de commissie staan op de website. Het bestuur heeft in principe eenmaal per jaar overleg met de Geschillenadviescommissie. Hierin komen eventuele suggesties tot bijstelling van het beleid aan de orde. Minimaal een keer per jaar doet het bestuur verslag van het werk van de geschillenadviescommissie aan de raad van commissarissen.

Rechtspositie en bezoldiging bestuur

De remuneratiecommissie stelt het bezoldigingsbeleid voor aan de raad van commissarissen. De raad stelt de bezoldiging van de bestuurder vast en toetst deze jaarlijks. Bij de bepaling van de bezoldiging laat de remuneratiecommissie zich in principe bijstaan door een extern deskundige. Toetsing vindt plaats naar aanleiding van het jaarlijkse gesprek van de raad met de bestuurder over het gevoerde beleid en het functioneren van de bestuurder. Het remuneratierapport wordt op de website gepubliceerd. In dit rapport staat in ieder geval de beoordeling van de gekozen waardering voor de bestuurder, waarvoor de aanbevelingen van de commissie lzeboud leidend zijn.

De benoeming van de huidige bestuurder is voor onbepaalde tijd. De raad van commissarissen hecht hieraan in verband met de continuïteit van de organisatie en het belang van het uitvoeren van

een meerjarig beleidsplan. Het jaarlijkse gesprek met de bestuurder over het gevoerde beleid en het functioneren van de bestuurder geeft volgens de raad voldoende waarborg voor een optimale en kwalitatief verantwoorde besturing van de organisatie.

Actium verstrekt de bestuurder geen persoonlijke leningen, financiële garanties en dergelijke. Persoonlijke leningen en/of financiële garanties worden in principe ook niet aan overige medewerkers van Actium verstrekt. Wanneer dit in het kader van het sociaal beleid van Actium wel aan de orde is, dan meldt de bestuurder dit aan de raad van commissarissen.

Iedere vorm en schijn van belangenverstrengeling tussen de organisatie en de bestuurder wordt vermeden. Besluiten tot het aangaan van transacties waarbij tegenstrijdige belangen van de bestuurder een rol kunnen spelen, worden vooraf ter goedkeuring aan de raad van commissarissen voorgelegd. De bestuurder vraagt vooraf goedkeuring aan de raad van commissarissen bij het aanvaarden van een bezoldigde nevenfunctie die - gezien aard of tijdsbeslag - van betekenis is voor de uitoefening van zijn taak. In haar jaarverslag doet de raad verslag van de genomen besluiten op dit terrein.

Raad van commissarissen

De raad van commissarissen heeft, zoals vastgelegd in de statuten, als taak toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken bij Actium en de aan Actium verbonden onderneming(en). De werkwijze van de raad is vastgelegd in een reglement. Dit reglement bevat onder andere een profielschets voor leden van de raad, afspraken over herbenoemingen, schorsing en/of ontslag van leden van de raad, onverenigbaarheden en taken van de raad. Jaarlijks houdt de raad, buiten aanwezigheid van het bestuur, een overleg waarin het eigen functioneren centraal staat. Het collectieve en individuele functioneren van de raad en haar leden worden dan besproken en beoordeeld. Hierbij wordt gebruik gemaakt van een checklist zelfevaluatie en van een jaarlijks door de bestuurder opgestelde visienota over het functioneren van de raad. De raad laat zich bij de zelfevaluatie begeleiden door een extern deskundige.

De raad maakt bij zijn toezichthoudende taak en wanneer de raad dit geboden acht gebruik van de kennis van de externe accountant, andere ter zake kundige adviseurs en de managers. De kosten voor deze ondersteuning zijn voor rekening van de corporatie.

Onafhankelijkheid raad van commissarissen

De samenstelling van de raad is zodanig dat de leden ten opzichte van elkaar, het bestuur en welk deelbelang dan ook onafhankelijk en kritisch kunnen opereren. De raad hanteert de volgende onafhankelijkheidscriteria:

- een commissaris mag geen dienstbetrekking hebben gehad met Actium;
- een commissaris mag, naast de afgesproken bezoldiging, geen andere financiële vergoedingen ontvangen voor de door de commissaris verrichte werkzaamheden, tenzij dit past in de normale uitoefening van het bedrijf;
- een commissaris kan in principe niet in combinatie met de bestuurder bezoldigd bestuurslid of bezoldigd lid van een raad van commissarissen zijn bij een organisatie of instelling.

In bijzondere gevallen kan van deze criteria worden afgeweken. De raad moet dan unaniem vaststellen dat de onafhankelijkheid van het betreffende lid niet in gedrang komt. Hiervan wordt melding gemaakt in het verslag van de raad van commissarissen.

Deskundigheid en samenstelling raad van commissarissen

Een lid van de raad van commissarissen moet het beleid van Actium op hoofdlijnen kunnen beoordelen. De raad beschikt over een algemene profielschets voor haar leden. Daarnaast zijn er specifieke profielschetsen voor de voorzitter en de vice-voorzitter.

De algemene profielschets voor de leden van de raad van commissarissen kent de volgende (kennis)kwaliteiten:

- kennis van het werkt terrein van corporaties en de daaraan verbonden regelgeving;
- kennis van financieel-economische zaken;
- (aantoonbaar) kritisch vermogen en onafhankelijkheid;

- integer en betrouwbaar;
- collegiaal en teamgericht;
- professioneel werk- en denkniveau;
- bestuurlijke ervaring, bij voorkeur met complexe en strategische besluitvormingsprocessen.

Voor commissarissen geldt dat zij bij toetreding tot de raad over de hiervoor vermelde kennis en kwaliteiten beschikken, dan wel bereid zijn zich deze eigen te maken en verder te ontwikkelen.

Specifieke kenniskwaliteiten voor de gehele raad van commissarissen:

- kennis van juridische zaken;
- kennis van bedrijfskundige/organisatorische zaken;
- kennis van volkshuisvesting;
- kennis van vastgoedbeheer en – ontwikkeling;
- kennis van financieel-economische zaken.

Specifieke kwaliteiten voor de voorzitter en de vice-voorzitter:

- kennis van vergadertechniek en besluitvormingsprocessen;
- ervaring met teamvorming;
- ervaring met adviesrollen.

Binnen de raad is op dit moment ervaring in en kennis van alle gebieden aanwezig. Bij de benoeming van nieuwe leden wordt de in de raad benodigde kennis en ervaring als leidraad gehanteerd. De raad verplicht zich om de kennisgebieden financieel-economische zaken en volkshuisvesting te allen tijde vertegenwoordigd te hebben.

Leden van de raad van commissarissen hebben een maximale zittingsduur van twaalf jaar (drie termijnen van vier jaar). Een aantal leden van de raad van commissarissen heeft deze termijn overschreden. Met het oog op de continuïteit en stabiliteit van de raad, is besloten om geleidelijk en uiterlijk in 2012 te komen tot een raad, waarin alle leden voldoen aan het gestelde zittingscriterium. In het rooster van aftreden is en wordt hier uitwerking aan gegeven.

Nieuwe commissarissen volgen een introductieprogramma. Hierin wordt aandacht besteed aan algemene financiële en juridische zaken, de financiële verslaggeving, Actium als organisatie en de taken en verantwoordelijkheden van een commissaris.

De raad organiseert bijeenkomsten waarin de deskundigheid van de raad op peil wordt gehouden. Ook worden bijeenkomsten bezocht die kunnen bijdragen aan de kennisontwikkeling van (individuele leden van) de raad.

Rol van de voorzitter van de raad van commissarissen

De voorzitter van de raad bereidt de agenda van de vergadering voor en leidt de vergaderingen van de raad. Hij ziet toe op het goed functioneren van de raad en is verantwoordelijk voor een adequate informatievoorziening aan de leden van de raad. Hij is namens de raad de belangrijkste gesprekspartner van de bestuurder. Hij initieert de evaluatie van het functioneren van de raad en van de bestuurder. De voorzitter wordt daarin op facilitair terrein ondersteund door de werkorganisatie van Actium.

Commissies van de raad van commissarissen

De raad van commissarissen van Actium heeft drie commissies: een selectiecommissie, een remuneratiecommissie en een auditcommissie.

De selectiecommissie richt zich op de kwaliteit van de samenstelling van de raad van commissarissen bij nieuwe benoemingen. De commissie stelt de profielschets op van de raad van commissarissen, de selectieprocedure en de te hanteren selectiecriteria. Daarnaast voert de selectiecommissie gesprekken met sollicitanten en draagt de commissie kandidaten voor benoeming voor.

De auditcommissie houdt toezicht op de bestuurlijke taken en de financiële informatieverschaffing. Hiervoor kijkt de commissie naar de werking van de interne risicobeheersing en het controlesysteem, de naleving van wet- en regelgeving en de opmerkingen van de externe accountant.

De remuneratiecommissie bespreekt en beoordeelt het functioneren van de directeur-bestuurder en de bezoldiging van het bestuur. De

remuneratiecommissie stelt hiervoor een remuneratierapport op, dat wordt voorgelegd aan de raad en daarna wordt geplaatst op de website.

Tegenstrijdige belangen

Elke vorm en schijn van belangenverstrengeling tussen Actium en (leden van) de raad van commissarissen wordt vermeden. De raad is verantwoordelijk voor de besluitvorming over het omgaan met tegenstrijdige belangen van de bestuurder, (leden van) de raad van commissarissen en de externe accountant in relatie tot Actium. Als een lid van de raad een nevenfunctie wil aanvaarden die, gelet op de aard of het tijdsbeslag, van betekenis is voor de uitoefening van zijn taak, is vooraf goedkeuring van de raad nodig. Is sprake van een tegenstrijdig belang, voor Actium of voor een lid van de raad, dan meldt het lid dit aan de voorzitter van de raad. Het lid neemt geen deel aan de discussie en/of de besluitvorming over het betreffende onderwerp.

Bezoldiging raad van commissarissen

De raad van commissarissen stelt de bezoldiging van de leden van de raad jaarlijks vast. De bezoldiging is niet gekoppeld aan het resultaat van Actium. In de toelichting op de jaarrekening wordt de hoogte en de structuur van de bezoldiging van de individuele leden van de raad vermeld. Actium verstrekt geen persoonlijke leningen en/of financiële garanties aan de leden van de raad van commissarissen.

Financiële verslaggeving

Het bestuur is verantwoordelijk voor de kwaliteit en de volledigheid van de openbaar gemaakte financiële berichten. De raad van commissarissen ziet er op toe dat het bestuur invulling geeft aan deze verantwoordelijkheid.

De externe en de interne accountant

De raad van commissarissen benoemt de externe accountant en besluit elk jaar tot een beschreven opdrachtverlening. Eens in de vier jaar besluit de raad over continuering of stopzetting van de relatie

met de zittende accountant. De bestuurder verleent opdracht tot het uitvoeren van werkzaamheden die niet op het controlegebied liggen van de externe accountant. Dit wordt achteraf ter goedkeuring aan de raad van commissarissen voorgelegd. Het bestuur en de auditcommissie rapporteren jaarlijks afzonderlijk van elkaar over ontwikkelingen in relatie met de externe accountant. De externe accountant woont de vergadering van de raad van commissarissen bij waarin de jaarrekening wordt vastgesteld en goedgekeurd. Volgens artikel 2:393 lid 4 van het Burgerlijk Wetboek brengt de accountant verslag uit van zijn bevindingen met betrekking tot de controle van de jaarrekening en de daaraan gerelateerde controles.

Maatschappelijk verantwoording

Het bestuur ziet het inzetten van visitatie als een nuttig instrument in de beleidscyclus. Visitatie heeft een opbouwende waarde voor de te voeren strategie en kan het functioneren van Actium verrijken met de verworven inzichten. Het bestuur is geen voorstander van het verplichtende karakter van visitatie; de aard en het karakter van dit instrument verdragen zich slecht met de verplichting tot gebruik. Bepaald is om in 2011 een visitatie te laten plaatsvinden. Ten aanzien van de maatschappelijke verantwoording houdt Actium als hoofdlijn de jaarlijkse bijeenkomsten met de belanghebbenden aan. Tijdens deze bijeenkomsten staan (beoordeling van) het bedrijfsplan en het voor dat en het komende jaar geldende activiteitenplan centraal en komt de zogenaamde horizontale beleidsbeïnvloeding optimaal tot zijn recht.

3 Verslag van de raad van commissarissen



Algemeen

De raad van commissarissen heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken in de woningcorporatie en de met haar verbonden ondernemingen. De raad staat het bestuur met raad ter zijde. De raad van commissarissen houdt onder andere toezicht op:

- realisatie van de doelstellingen van de corporatie;
- realisatie van de volkshuisvestelijke opgaven;
- strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten van de corporatie;
- opzet en werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen;
- kwaliteitsbeleid;
- kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording;
- financieel verslaggevingsproces;
- naleving van toepasselijke wet- en regelgeving.

Dit toezicht strekt zich tevens uit tot de met de corporatie verbonden ondernemingen.

Om een goede invulling aan deze toezichtstaak te geven is het van belang dat de raad onafhankelijk functioneert en dat in de besluitvorming mogelijke risico's goed worden overwogen.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de raad van commissarissen zijn in artikel 12 van de statuten van Actium omschreven. Dit is verder uitgewerkt in het reglement voor de raad van commissarissen, dat op 7 september 2009 opnieuw is vastgesteld.

De raad van commissarissen is onderdeel van een maatschappelijk ondernemende organisatie. In dit jaarverslag legt de raad publiekelijk verantwoording af over de wijze waarop zij invulling heeft gegeven aan de uitvoering van haar taken en bevoegdheden in het afgelopen jaar.

Commissies

De **remuneratiecommissie** bestaat uit de heren Smit, Eerland en Nekeman en mevrouw Schievink en is in 2009 twee keer bijeen geweest. De commissie heeft de volgende onderwerpen behandeld: bezoldiging bestuurder, functiecontract bestuurder, beoordeling functioneren bestuurder, uitwerking integriteitsbeleid, honorering raad en toetsing reglement remuneratiecommissie.

De **auditcommissie** wordt gevormd door de heren Smit, Eerland en Urlings en mevrouw Daling-Feijen. In 2009 kwam de auditcommissie drie keer bij elkaar. Bij deze vergaderingen waren ook de bestuurder, de controller en de manager Bedrijfsdiensten aanwezig. Bij de behandeling van de jaarrekening en de interne begroting voor 2010 nam de accountant aan de vergadering deel. De volgende onderwerpen zijn aan de orde geweest: intern controleplan, treasurystatuut, procuratieregeling, werking interne risicobeheersingsystemen en controlesystemen, werking integriteitscode en klokkenluiderregeling, uitwerking integriteitsbeleid, bevestiging relatie met de accountant en toetsing reglement auditcommissie.

De **selectiecommissie** bestaat uit de heren Smit, Eerland en Verhaar en mevrouw Van Dinteren. In 2009 is de selectiecommissie twee keer bijeen geweest om voorbereidingen te treffen voor de benoeming van twee nieuwe leden van de raad in 2009. Daarnaast heeft de commissie de raad geadviseerd over actualisering van de profielschets.

Benoemingen en afscheid

In 2009 heeft de raad van commissarissen twee nieuwe leden benoemd, de heren Urlings en Van Gent. Mevrouw Van Dinteren werd herbenoemd. Mevrouw Van Dinteren en de heer Van Gent zijn benoemd op voordracht van het huurdersplatform MEVM. Van de

Samenstelling raad van commissarissen van Actium per 31 december 2009

Naam	Functie	Profiel/specialisatie	Beroep	Neven-functies	Benoemd 1e keer	Benoemd tot
De heer A. Smit (1951)	Voorzitter	Bestuurlijk/ juridisch Volkshuisvesting (politiek) Sociaal - economisch	Provinciaal ambtenaar	Lid gemeenteraad Assen RvC Omrin Secretaris Aedes Kennissnetwerk	1995	Juni 2012
De heer G.J. Eerland (1947)	Vicevoorzitter (voordracht huurders)	Volkshuisvesting (politiek) Financieel - economisch		Vicevoorzitter RvT Interzorg	2004	Juni 2012
Mevrouw E.M.M. van Dinteren (1946)	Lid (voordracht huurders)	Sociaal -economisch Maatschappelijk met ervaring in zorg en welzijn	PR -adviseur		2004	December 2013
Mevrouw J. Daling-Feijen (1950)	Lid	Volkshuisvesting (politiek) Financieel/ beleidsmatig			2003	December 2010
De heer W. Nekeman (1943)	Lid	Bedrijfskundig/ organisatiekundig		Medewerker Voedselbank gemeente Ooststellingwerf Senior Jobcoach	1995	December 2011
De heer J.N.M. Verhaar (1950)	Lid	Volkshuisvesting/ vastgoed (technisch)	Adviseur milieu en ruimtelijke ordening Gemeente Groningen		2003	December 2011
Mevrouw G. Schievink (1954)	Lid	Sociaal – economisch (maatschappelijk)	Interim-manager	Lid RvT Caleidoscoop Bestuurslid Museum Willem van Haren	2008	December 2011
De heer W. Urlings (1950)	Lid	Financieel - economisch	Maatschappelijk ondernemer		2009	2013
De heer L. van Gent (1950)	Lid (voordracht huurders)	Volkshuisvesting	Stadsdeel-coördinator Gemeente Groningen		2009	2013

Bij de kolom 'benoemd 1^e keer' is gerekend met 1995 als startjaar. In dit jaar was de regelgeving aanleiding tot invoering van het intern toezicht in de bestuurlijke organisatie van woningcorporaties. Actium hanteert een maximale zittingsduur van twaalf jaar. Een aantal leden van de raad heeft deze termijn in 2009 overschreden. Met het oog op de continuïteit en stabiliteit van de raad in de periode na de fusie, is besloten om geleidelijk en uiterlijk in 2012 te komen tot een raad, waarin alle leden voldoen aan het gestelde zittingscriterium. In het rooster van aftreden is en wordt hier uitwerking aan gegeven.

vertrekkende leden, mevrouw Van Echten-van der Hoogen en de heer Kort, is op passende wijze afscheid genomen onder dankzegging voor hun jarenlange, gewaardeerde bijdrage aan het werk van de raad.

Bezoldiging directeur-bestuurder

Bij de beoordeling van de bezoldiging van de directeur-bestuurder is de adviesregeling van de commissie Izeboud toegepast. Het vaste inkomen van de directeur-bestuurder valt binnen de grenzen van deze regeling. Een variabele inkomensregeling in de vorm van bonussen wordt niet toegepast. De benoeming van de directeur-bestuurder is voor onbepaalde tijd, met een opzegtermijn van acht maanden. Als secundaire arbeidsvoorwaarden gelden de voorwaarden zoals omschreven in de CAO Woondiensten.

De bezoldiging van de directeur-bestuurder is in 2009 getoetst en bijgesteld conform de adviesregeling Izeboud. Na de fusie komt de waardering van de functie uit op een totaal van 680 punten, ofwel 50 punten onder het maximaal aantal haalbare punten binnen schaal G en 62 punten boven het minimaal aantal haalbare punten binnen schaal G. De bezoldiging komt daarmee, volgens de commissie Izeboud, overeen met schaal G.

Bezoldiging directeur-bestuurder		
Totaal vast inkomen		162.176
Variabel inkomen		n.v.t.
Inkomen op termijn		n.v.t.
Vergoedingen en werkgeverlasten:	Pensioen	43.695
Uitkering bij beëindiging dienstverband		n.v.t.
Totaal		205.871

Nevenfuncties directeur-bestuurder

In 2009 vervulde de directeur-bestuurder geen bezoldigde nevenfuncties die voortvloeien uit de functie. Ook vervulde hij geen bezoldigde nevenfuncties die niet voortvloeien uit de functie. Hij vervulde enkele onbezoldigde nevenfuncties die voortvloeien uit de functie zoals bestuurder in De Made Participatie B.V., comparant in Dingspel Assen B.V. en participant in Treanth Consortium. Verder vervulde hij enkele onbezoldigde nevenfuncties die niet voortvloeien uit de functie, maar die daar wel mee samenhangen, zoals voorzitter van het Aedes Kennisnetwerk Drenthe-Groningen, voorzitter van de Stichting Farkas en ambassadeur van de Stichting Mondiale Woonhulp.

Vergoedingen en budget raad van commissarissen

De honorering van de raad van commissarissen is vastgesteld binnen de kaders van de normering van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW).

Het budget van de raad van commissarissen is in onderstaande tabel weergegeven.

Budget raad van commissarissen 2009		
	Begroting	Werkelijk
Vergoedingen	102.750	100.001
ZVW premie		7.157
Verzekeringen		1.790
Reis- en verblijfskosten	1.500	6.587
Vergaderkosten	1.500	0
Representatiekosten	4.000	3.110
Opleidingen en excursies	15.000	27.578
Overige	10.100	17.943
	134.850	164.166

Vergoedingen raad van commissarissen					
Naam	Functie	Honorering	Onkosten- vergoeding onbelast	Bruto- onkosten vergoeding	Totaal
Dhr. A. Smit	voorzitter	15.000,00	1.026,22	949,68	16.975,90
Dhr. G.J. Eerland	vice- voorzitter	15.000,00	25,84	48,96	15.074,80
Dhr. W. Nekeman	lid	10.000,08	243,58	461,52	10.705,18
Dhr. J.N.M. Verhaar	lid	10.000,08	217,17	411,48	10.628,73
Mevr. G. Schievink	lid	10.000,08	574,32	834,18	11.408,58
Mevr. E. van Dinteren	lid	10.000,08	222,70	324,00	10.546,78
Mevr. J.Daling-Feijen	lid	10.000,08	248,99	461,16	10.710,23
Dhr. L. van Gent	lid	5.000,04	-	-	5.000,04
Dhr. W.P.M. Urlings	lid	5.000,04	96,00	-	5.096,04
Mevr. G. van Echten- van der Hoogen	lid	5.000,04	-	-	5.000,04
Dhr. K. Kort	lid	5.000,04	104,88	198,72	5.303,64
Totalen		100.000,56	2.759,70	3.689,70	106.449,96

Onafhankelijkheid commissarissen

Alle leden van de raad hebben een verklaring van onverenigbaarheid van belang ondertekend. Daarnaast heeft de raad uitdrukkelijk vastgesteld dat de raad als geheel en elke commissaris individueel voldoet aan de onafhankelijkheidseis van de Governancecode Woningcorporaties.

Zelfevaluatie

In een besloten vergadering aan het einde van 2009 heeft de raad stilgestaan bij haar eigen functioneren. Voor de eerste keer vond zelfevaluatie plaats onder begeleiding van een extern adviseur en met externe secretariële ondersteuning. De raad waardeert haar functioneren voor het zittingsjaar 2009 gemiddeld met een 7,2 (op een schaal van 1 tot 10). Van de verbeter- en actiepunten voor 2010 krijgen het aanscherpen van de rol en taak

van de commissaris en de focus op de lange-termijn-strategische/ beleidsmatige onderwerpen prioriteit. Het verslag van de evaluatie is geplaatst op de website.

Externe beoordeling functioneren Actium

Actium is op 1 juli 2008 ontstaan uit een fusie en is sindsdien een organisatie in ontwikkeling. In 2009 is het bedrijfsplan van Actium gepresenteerd. Vastgelegd is om in 2011 een visitatie plaats te laten vinden. De visitatie geeft de mogelijkheid om te onderzoeken of Actium haar voornemens goed oppakt en wat eventuele verbeterpunten zijn.

Toetsingskader raad van commissarissen

De raad van commissarissen beoordeelt Actium op de volgende aandachtsgebieden:

- het passend huisvesten van lagere inkomensgroepen;
- het waarborgen van de kwaliteit van woningen;
- het zorgen voor financiële continuïteit;
- het bijdragen aan leefbaarheid in haar buurten en wijken;
- huisvesting voor ouderen en gehandicapten;
- het betrekken van huurders bij beheer en beleid.

Voor deze beoordeling wordt gebruik gemaakt van bestaande wet- en regelgeving en prestatieafspraken met gemeenten. Uit de toetsing op prestatieafspraken blijkt of aansluiting wordt gevonden bij de bestaande behoeften op lokaal niveau. Daarnaast maakt de raad gebruik van het activiteitenoverzicht, de beoordelingen van het ministerie van WWI en het Centraal Fonds Volkshuisvesting en de uitgangspunten zoals geformuleerd bij de fusie, waaruit blijkt dat Actium zich wil ontwikkelen tot een organisatie die zich in haar werk primair richt op de klant. Het in 2009 gepresenteerde bedrijfsplan vormt een extra element voor het toezichtkader.

De raad heeft geconstateerd dat Actium in 2009 een start heeft gemaakt met de uitvoering van haar kerntaken en haar rol als klantgerichte vastgoedbeheerder. Actium participeert in meerdere

wijk- en buurtinitiatieven en levert zo een actieve bijdrage aan de leefbaarheid in buurten en wijken waar Actium bezit heeft. Het onderhoudsbeleid draagt bij aan een goede kwaliteit van de woningen en zorgt voor een woonlastenvermindering voor de huurders. Met het streven om uiterlijk in 2020 alle woningen minimaal op energielabelniveau C te brengen, worden de stijgende energiekosten deels gecompenseerd en draagt Actium bij aan het betaalbaar houden van het wonen.

Op het terrein van huisvesting voor ouderen en gehandicapten is Actium productief geweest. Er worden meerdere complexen gebouwd, die passende huisvesting bieden aan senioren en/of zorgbehoevenden in de eigen woonplaats. Ook het betrekken van huurders bij beheer en beleid is door Actium opgepakt. In 2009 hebben Actium en huurderorganisatie 'Met En Veur Mekoar' meerdere malen met elkaar om tafel gezeten en is een samenwerkingsovereenkomst gesloten. De huurdersorganisatie is betrokken bij het ontwikkelen van nieuw beleid, zoals bijvoorbeeld het nieuwe woonruimteverdeelsysteem. De raad van commissarissen is content met de geleverde prestaties.

Besluitvormingsproces en risicobeheersing

Om goed toezicht te kunnen houden worden voorgenomen besluiten van de directeur-bestuurder aan de raad voorgelegd. Het gaat om besluiten die betrekking hebben op:

- belangrijke organisatorische en personele wijzigingen;
- projecten;
- onderhoudskosten;
- verbindingen;
- de begroting;
- externe adviezen.

De raad laat in de besluitvorming de mogelijke bedrijfsrisico's meewegen. In de door de directie opgestelde notitie Risicomangement en informatievoorziening zijn de risico's van Actium uiteengezet. In deze notitie zijn de risico's onderverdeeld in de categorieën: overheid, markt, projecten, rente, interne organisatie en omgeving.

Overheid

De rijksoverheid is een belangrijke risicofactor. Sinds 2008 is Actium verplicht om over al haar activiteiten vennootschapsbelasting (VPB) te betalen. Dit brengt een aanzienlijke kostenpost met zich mee. Daarnaast is Actium verplicht bij te dragen aan het wijkenfonds. Dit betekent een lastenverzwaring van 0,8 miljoen euro per jaar. Het inflatievolgend huurbeleid zorgt ervoor dat extra kosten als deze niet opgevangen kunnen worden. Actium moet daarom andere middelen aangrijpen om deze kosten te kunnen dekken. Dit kan ten koste gaan van de beleidsvoornemens van Actium en beperkt zodoende de investeringsruimte.

Markt

De positie van Actium op de markt is onder andere gebaseerd op de aantrekkelijkheid van het werkgebied, krimp, veranderde consumentenbehoefte, aantal woningzoekenden en stijgende energieprijzen. Als een van deze situaties wijzigt kan dit de positie van Actium op de markt negatief beïnvloeden.

Projecten

De risico's die Actium bij projecten loopt hebben te maken met de kwaliteit en betrouwbaarheid van andere partijen, de doorlooptijd en de stijging van de bouwrijzen. Daarnaast heeft de huidige kredietcrisis grote invloed op de ontwikkeling van nieuwe projecten. Financiering van nieuwe projecten verloopt moeizamer door het afgenomen consumentenvertrouwen in financiële instellingen.

Rente

Een mogelijke stijging van de rente brengt risico met zich mee. Het is daarom van belang de vervaldata van de rente zoveel mogelijk te spreiden en zo min mogelijk leningen aan te gaan. Daarnaast zorgt de huidige kredietcrisis er voor dat het lastiger wordt om een lening voor nieuwe projecten aan te gaan. Dit kan er toe leiden dat de gewenste nieuwbouwproductie en herstructureringsopgaven niet (of deels) worden gehaald.





Via www.actiumwonen.nl vonden wij heel eenvoudig een woning die aansluit bij onze wensen.

Interne organisatie

Een fusie biedt kansen voor medewerkers en organisatie, maar brengt ook de nodige onrust en hectiek met zich mee. Om de voortgang van de interne ontwikkelingen zo goed mogelijk te laten verlopen, is ook in 2009 veel nadruk gegeven aan de interne communicatie en integratie tussen de sectoren en afdelingen binnen Actium.

Omgeving

Gemeenten, provincies en het Rijk kunnen besluiten nemen die van negatieve invloed zijn op de beleidsvoering van de organisatie (zie ook Overheid). Dit kan tot gevolg hebben dat plannen gewijzigd of geschrapt moeten worden. Dit heeft directe of indirecte gevolgen voor de bedrijfsvoering.

De raad van commissarissen meent dat al deze risico's zo goed mogelijk in acht zijn genomen. In 2009 zijn de risicoanalyses van de financiële en operationele doelstellingen verder uitgewerkt. De raad ziet er op toe dat er jaarlijks een bestuursverklaring wordt opgesteld over een toereikende systematiek van interne risicobeheersing en controle, het zogenaamde in control-statement (ICS).

Toezicht op strategie en ontwikkeling

Om toezicht te kunnen houden op de strategie en ontwikkeling van Actium beoordeelt de raad jaarlijks het activiteitenoverzicht. Het overzicht geeft een concrete uitwerking van de voorgenomen activiteiten in het betreffende jaar.

In het voorjaar van 2009 heeft de raad indringend stilgestaan bij de beoogde, deels bereikte en nog te bereiken doelstellingen van de fusie. Deze evaluatie vond plaats in aanwezigheid van de bestuurder en de begeleider van het fusieproces, de heer Th.P.M. (Theo) Stubbé, senior consultant van adviesbureau Quintis. Geconstateerd is dat in de eerste periode na de fusie is voldaan aan de gewekte verwachtingen en de gestelde doelen. Het noodzakelijke vervolgproces kan zich voltrekken binnen de daartoe uitgezette bestuurlijke en organisatorische kaders.

Toezicht op maatschappelijke en volkshuisvestelijke functie

De raad houdt toezicht op de maatschappelijke en volkshuisvestelijke doelen door het beoordelen van de voorgenomen activiteiten in het activiteitenoverzicht. Door periodieke rapportages blijft de raad op de hoogte van nieuwbouw, sloop, verkoop en renovatie van woningen en de maatschappelijke investeringen en activiteiten van Actium.

Toezicht op financiële risicobeheersing

In haar toezicht op de financiële risico's van Actium hanteert de raad de uitgangspunten van de vastgestelde notitie Risicomanagement en informatievoorziening, de visie op het eigen vermogen en het treasurystatuut. In het treasurystatuut zijn de kaders aangegeven van de financierings- en beleggingsactiviteiten. Bij de beoordeling van de financiële risico's houdt de raad rekening met het minimum-niveau van de solvabiliteit op basis van de minimum waarderingsregel van 10 procent.

De raad ziet toe op een regelmatig contact tussen Actium en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) om zeker te zijn van de borgbaarheid van de gewenste financieringen. Gesteld wordt dat de gevoeligheid voor inflatie groter is bij de inkomsten dan bij de uitgaven. Dat wil zeggen dat een oplopende inflatie op zichzelf een gunstig effect heeft op de financiële resultaten van Actium.

Toezicht op verbindingen en samenwerkingsverbanden

In 2009 kende Actium twee verbindingen via besloten vennootschappen: De Made Participatie BV en Dingspel Assen BV. De Made Participatie BV is een dochteronderneming die momenteel slapende is en in 2009 geen activiteiten heeft ontplooid. Samen met Credo Integrale Planontwikkeling BV bezit Actium aandelen in Dingspel Assen BV. De aandelen zijn ongelijk over de twee organisaties verdeeld, Credo bezit 1/3 deel en Actium 2/3 deel. Dingspel Assen BV heeft tot doel bezit te verwerven in het Havenkwartier in Assen, om hier projectontwikkeling op het terrein van (betaalbaar) wonen mogelijk te maken. De raad moet vooraf toestemming geven voor elke aankoop van de BV.

Daarnaast heeft Actium een samenwerking met Credo Integrale Planontwikkeling BV in de vorm van Treanth Consortium. Doel is overeenstemming te vinden met de gemeente Assen om gezamenlijk de haalbaarheid van de herontwikkeling van het Havenkwartier te onderzoeken.

Toezicht op bestuur

De raad van commissarissen houdt niet alleen toezicht op de prestaties van de corporatie, maar ook op het functioneren van de directeur-bestuurder. Zijn verantwoordelijkheden staan omschreven in het directiereglement van Actium (geplaatst op de website). De directeur-bestuurder wordt onder andere beoordeeld op de volgende onderwerpen:

- volkshuisvestelijke taken;
- interne organisatie;
- begroting;
- projecten;
- vertegenwoordiging van de organisatie;
- naleven van wet- en regelgeving.

De raad heeft het functioneren van de directeur-bestuurder in een besloten vergadering besproken. Hierbij zijn het bedrijfsplan 2006-2010, de jaarstukken 2008 en het activiteitenplan 2010 als leidraad gebruikt.

De voorzitter en vicevoorzitter hebben de conclusies hiervan besproken met de directeur-bestuurder.

Het functioneren van de directeur-bestuurder is door de raad bijzonder positief beoordeeld. Geconstateerd is dat de bestuurder de doelstellingen over 2009 heeft gerealiseerd.

Toezicht op horizontale verantwoording

De raad van commissarissen constateert dat Actium in 2009 bewust de dialoog heeft gezocht met en verantwoording heeft afgelegd aan haar belanghebbenden. Onder belanghebbenden worden zowel private, maatschappelijke als publieke organisaties verstaan, zoals het ministerie van VROM, de provincie, gemeenten, corporaties, welzijn- en zorginstellingen, huurdersorganisaties

en producten- en dienstenleveranciers. In 2009 heeft Actium drie bijeenkomsten met belanghebbenden georganiseerd op diverse locaties in het werkgebied. Hierin kwamen het nieuwe bedrijfsplan, het activiteitenoverzicht en de rol die Actium op zich wil nemen als corporatie aan de orde, en konden belanghebbende input leveren voor de verdere ontwikkeling van de rol en het beleid van Actium. De raad van commissarissen heeft de bijeenkomsten met de belanghebbenden bijgewoond en daarmee kennis genomen van de invloed van de belanghebbenden op het beleid van de corporatie.

Werkwijze en activiteiten

In 2009 heeft de raad zeven keer vergaderd. Bij de vergaderingen zijn in de regel alle leden van de raad van commissarissen en de directeur-bestuurder aanwezig. Daarnaast heeft er een vergadering plaatsgevonden met de ondernemingsraad, waarin de algemene gang van zaken is besproken. Ook heeft de raad van commissarissen overleg gevoerd met het huurdersplatform MEVM.

Het besluitvormingsproces is aan bepaalde regels gebonden.

Besluiten kunnen alleen dan worden genomen als een onderwerp bij oproep is geagendeerd. Alle besluiten worden genomen met volstrekte meerderheid van de stemmen. De raad heeft de besluitvormingsregels toegepast.

De raad van commissarissen heeft in 2009 onder andere ook de volgende activiteiten ondernomen:

- excursie door het werkgebied;
- bijwonen bijeenkomsten van Aedes Kennisnetwerk Drenthe – Groningen;
- bijwonen bijeenkomsten Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW);
- interne themabijeenkomsten over SVB, nieuwe woonruimteverdeling, verkoop bestaande woningen, uitgestelde betalingsregeling en koopgarant.

Deze activiteiten dragen bij aan de kennis van de raad van commissarissen met betrekking tot ontwikkelingen die spelen binnen Actium in relatie tot de sector.

Om de juiste besluiten te kunnen nemen is het voor de raad van belang op de hoogte te blijven van belangrijke informatie en ontwikkelingen binnen en buiten de organisatie. De raad maakt gebruik van informatie van:

- het bestuur, bijvoorbeeld directieraadstukken en periodieke rapportages;
- de belangenvereniging van woningcorporaties Aedes;
- VROM;
- diverse media;
- de VTW;
- het Centraal Fonds Volkshuisvesting;
- de OR;
- huurdersorganisaties / de Woonbond;
- een introductieprogramma voor nieuwe commissarissen.

De raad heeft in 2009 onder meer besluiten genomen over/ goedkeuring gegeven aan:

- (meer)jarenbegroting en activiteitenoverzicht 2010;
- jaarverslag 2008;
- bedrijfsplan 2009 – 2012 'Ondernemend in wonen';
- reglement raad van commissarissen, huurderscommissaris, remuneratiecommissie, auditcommissie, selectiecommissie;
- profielschets, introductieprogramma, honorering 2010, vergaderschema 2010 en stappenplan vacaturevervulling raad van commissarissen;
- benoeming twee nieuwe leden raad van commissarissen, lid auditcommissie, commissaris als huurdercommissaris, leden Geschillenadviescommissie;
- interne regelingen: procuratieregeling, treasurystatuut, calculatiestatuu, risico-analyse en risicomanagement, intern controleplan, autorisaties;
- fiscale balans en V&W 2008, aansluiting bij VS02;
- keuze en implementatie nieuw primair systeem en projectimplementatie project C-storm;
- hoofdlijnen Governance Actium en de Governancecode woningcorporaties, evaluatie werking integriteitscode en

- klokkenluiderregeling, aanbevelingen risicoanalyse integriteit;
- remuneratierapport en functiecontract/bezoldiging directeur-bestuurder;
- opdracht accountantscontrole 2009;
- statutaire wijziging en aftreden commissarissen De Made participaties BV;
- risicoverplichting op pand Thielen;
- exitscenario Havenkwartier Assen;
- opheffing Stichting Actium Monumenten;
- stagnerende verkoopprojecten, verkoop buitengebiedwoningen en grond Mr. Lokstraat Ravenswoud;
- pilot Andere Koek
- bijdrage project Ghana, Stichting Farkas en werkzaamheden Treanth Consortium;
- bezetting werkvoorbereiders/planners;
- tijdelijke oplossing inzake schuldpreventiewerkzaamheden door Scala;
- vervanging bekabeling Oldengaardestraat Assen.

De volgende zaken zijn in 2009 besproken:

- kwartaalrapportages;
- CIP (Corporatie in Perspectief) samenvatting 2009 beoordeling Actium door CFV;
- nulmeting integriteit door CFV;
- jaarverslagonderzoek 2008 door CFV;
- prestatieoordeel VROM;
- beleid bij onrendabele toppen nieuwbouw en herstructurering.

Bestuursaansprakelijkheid

Voor de directeur-bestuurder en de leden van de raad is een verzekering voor bestuursaansprakelijkheid afgesloten. Hierop is in het verslagjaar geen beroep gedaan.

Goedkeuring van de jaarstukken

In dit verslag treft u het volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening over 2009 aan. Het verslag is vastgesteld door het bestuur.

De jaarrekening is door Ernst & Young Accountants onderzocht en van een goedkeurende verklaring voorzien. Daarnaast heeft Ernst & Young Accountants het volkshuisvestingverslag beoordeeld.

In de vergadering van de raad van commissarissen op 21 juni 2010 heeft de raad de jaarstukken goedgekeurd. Deze goedkeuring strekt tot décharge van de directeur-bestuurder voor het gevoerde beleid. De raad heeft geconstateerd dat de directeur-bestuurder en de medewerkers van Actium zich het afgelopen jaar bijzonder hebben ingezet voor Actium. De raad spreekt hiervoor haar waardering uit.

de heer G.J. Eerland, voorzitter

mevrouw J. Daling-Feijen

mevrouw E.E.M. van Dinteren

de heer L. van Gent

de heer W. Nekeman

mevrouw G. Schievink

de heer W.P.M. Urlings

de heer J.N.M. Verhaar

4 Kwaliteit van het wonen



De woningmarkt in 2009

De gevolgen van de kredietcrisis zijn in 2009 in alle hevigheid zichtbaar geworden in stagnerende woningbouwprojecten. Met name in de koopsector heeft dit geleid tot uitstel en zelfs afstel van projecten. Ook bij Actium is de vraag naar koopwoningen en -appartementen ingezakt. Daarom is sprake van een in toenemende mate riskant marktsegment. Door de financiële crisis en het gedaalde vertrouwen in langdurige financiële verplichtingen zijn woonconsumenten terughoudend geworden in het aangaan van woninghypotheken. De sombere voorspellingen voor de economie en het geringe consumentenvertrouwen leveren uitstel of afstel van het maken van wooncarrière op. De woonconsument blijft (meer dan voorheen) zitten waar hij zit en wacht betere tijden af. De toch al beperkte doorstroming in de sociale huursector is hierdoor nog verder gedaald.

Het inzakken van de vraag naar koopwoningen heeft het afgelopen jaar tot gevolg gehad dat er extra vraag naar betaalbare woningen in de sociale huursector is ontstaan. Ook zonder kredietcrisis zagen we de afgelopen jaren al een toename van het aantal woningzoekenden. Mogelijk kan de toeloop van het aantal woningzoekenden een gevolg zijn van de kredietcrisis.

Door de verschuiving van de vraag van koop naar huur is in de gemeenten in het werkgebied van Actium de druk op de sociale huurmarkt toegenomen. Dit leidt tot langere wachttijden voor een sociale huurwoning. Was in 2008 nog sprake van een stabilisatie van de gemiddelde wachttijd op ongeveer 43 maanden, in 2009 liep deze op naar ruim 45 maanden.

Strategisch voorraadbeleid

In 2009 heeft onderzoeksbureau ABF-Research te Delft in opdracht van Actium een woningmarktanalyse uitgevoerd. Gekeken is naar de

ontwikkeling van de vraag naar sociale huurwoningen in het werkgebied van Actium. Deze analyse bevestigt dat we de komende jaren rekening moeten houden met een verschuiving in de vraag van koop- naar sociale huurwoningen. Binnen de sociale huursector verschuift de vraag van de traditionele gezinswoningen naar woningen geschikt voor een- en tweepersoonshuishoudens, als gevolg van demografische ontwikkelingen (vergrijzing en ontgroening). Overigens geldt dit niet voor alle gemeenten binnen het werkgebied in gelijke mate. Met name in de verstedelijkte gebieden van het werkgebied (bijvoorbeeld Assen) blijft de vraag naar gezinswoningen op peil.

De woningmarktanalyse laat zien dat de vraag naar sociale huurwoningen de komende 10 jaar toeneemt. Tot ongeveer 2020 wordt deze vraag in het werkgebied geschat op ruim 1.000 woningen extra. Of deze woningen ook daadwerkelijk gebouwd gaan worden, is afhankelijk van vele, vaak plaatselijke omstandigheden. Ook bij de ontwikkeling van de vraag geldt dat deze per gemeente verschilt. We hebben in ons werkgebied te maken met groeigemeenten (bijvoorbeeld Assen, Hoogeveen en Meppel) en krimpgemeenten (bijvoorbeeld Ooststellingwerf en Midden-Drenthe). Waar mogelijk is Actium bereid in overleg met de lokale partners, zoals de gemeentebesturen, naar vermogen de extra vraag naar sociale huurwoningen te faciliteren.

Naast de uitbreidingsbehoefte heeft Actium ook een veranderopgave in de bestaande woningvoorraad. De nadruk ligt hierbij vooral op vervanging van fysiek en functioneel verouderd woningbezit en de verkoop van (courante) gezinswoningen. In de uitgangspunten voor het strategisch voorraadbeleid wordt gerekend met:

- jaarlijks 1% transformatie door sloop en vervanging van sociale huurwoningen;
- jaarlijks 1% transformatie door verkoop van sociale huurwoningen.

Per eind december 2009 heeft Actium ruim 2.000 woningen gelabeld:

- 309 woningen zijn bestemd voor sloop/vervangende nieuwbouw;
- 1.772 woningen zijn bestemd voor verkoop.

Van de al eerder voor verkoop aangewezen woningen wordt verwacht dat hiervan jaarlijks 8% kan worden verkocht. Elk jaar is aanvulling van de verkoopvoorraad noodzakelijk om de verkoopdoelstellingen te kunnen halen. Dit aantal wordt geschat op gemiddeld 195 woningen per jaar voor de komende 5 tot 6 jaar. Ongeveer 30% van de woningvoorraad van Actium is 40 jaar of ouder. De voorraad voor sloop gelabelde woningen zal de komende jaren daarom ook toenemen. Dit aantal wordt geschat op in totaal 500 woningen voor de komende 5 tot 6 jaar.

De snelheid waarmee de veranderopgave in de bestaande voorraad kan worden uitgevoerd is vooral afhankelijk van de heersende marktomstandigheden, de lokale omstandigheden in de dorpen en wijken en de afspraken die met de plaatselijke partijen (gemeentelijke overheden, woonconsumenten) gemaakt kunnen worden.

De kredietcrisis heeft grote gevolgen gehad voor de woningmarkt. Het is dan ook belangrijk om regelmatig het strategische voorraadbeleid te herijken. In 2011 laat Actium daarom op concernniveau een nieuwe woningmarktanalyse uitvoeren naar de lange termijn vraagontwikkeling naar sociale huurwoningen. Deze analyse wordt gebruikt als onderlegger voor het in 2012 nieuw te ontwikkelen ondernemingsplan. Daarnaast worden alle woningcomplexen jaarlijks op een aantal criteria (verhuur, onderhoud, leefbaarheid en dergelijke) beoordeeld. Zo nodig worden beheermaatregelen en/of strategiewijzigingen doorgevoerd. Dit wordt in complexbeheerplannen vastgelegd en geactualiseerd.

Woonbeleid, woonplannen en prestatieafspraken met gemeenten

Gemeenten stellen woonplannen op, Actium sluit hier zoveel mogelijk bij aan. In de meeste gemeenten in ons werkgebied heeft Actium prestatieafspraken gemaakt met de gemeente. Het onderstaande overzicht geeft per gemeente de stand van zaken van woonplannen en prestatieafspraken weer aan het einde van 2009.

Gemeente	Woonplan opgesteld in	Prestatieafspraken over periode
Assen	2009	2006-2014
Hoogeveen	In ontwikkeling	2008-2013
Meppel	In ontwikkeling	2009-2014 (kaderafspraken)
Midden-Drenthe	In ontwikkeling	In ontwikkeling
Noordenveld	2005	2009-2014
Ooststellingwerf	2006	2006-2009
Westerveld	2005	2006-2010
De Wolden	In ontwikkeling	2004-2010

De huidige woningmarkt is wezenlijk anders dan voor de kredietcrisis. Het aantal verkopen van nieuwbouwwoningen daalt en de doorstroming op de woningmarkt stagneert. Ook het aspect 'krimp' is in een aantal plattelandsgemeenten aan de orde. Omdat de gemeentelijke woonplannen de basis vormen voor het voorraadbeleid van Actium is het van belang dat deze tijdig worden geactualiseerd, liefst gebaseerd op een actueel woningmarktonderzoek op gemeentelijk niveau. Actium wil graag dat gemeenten de impact van een negatieve bevolkings- en huishoudenontwikkeling meeneemt in het woonplan. Ook is het belangrijk de leefbaarheid in dorpen en wijken te onderzoeken. Op basis hiervan kan Actium accenten leggen in het wijk- en dorpsgericht werken en extra aandacht schenken aan kernen die dit nodig hebben.

In Assen is in 2009 hard gewerkt aan de totstandkoming van een nieuwe woonvisie. In Hoogeveen, Meppel, Midden Drenthe en De Wolden zijn nieuwe woonplannen in ontwikkeling. De veranderende woningmarkt en de impact hiervan op het gebied vormen een wezenlijk onderdeel van deze woonplannen.

Actium is actief in acht gemeenten. Per gemeente staat hierna aangegeven wat onze inspanningen en uitkomsten zijn geweest op het gebied van woningmarktonderzoeken, woonplannen en prestatieafspraken.

Gemeente Assen

In de gemeente Assen is het woonplan 2010-2030, 'Een stad voor iedereen', verschenen. Aan de basis van dit plan ligt een groot woonwensenonderzoek, dat in Assen is gehouden. Het woonplan richt zich met name op de periode tot 2020, maar geeft ook een doorkijkje naar 2030.

Gemeente Hoogeveen

In Hoogeveen heeft de gemeente in samenwerking met de drie corporaties gewerkt aan een actualisatie van de woonvisie. Deze verschijnt in 2010. Bij de evaluatie van de prestatieafspraken uit 2008 bleek dat aanpassing hiervan niet nodig is.

Gemeente Meppel

Op basis van de uitkomsten van een grootscheeps woonwensenonderzoek wordt een nieuw woonplan opgesteld.

Gemeente Midden-Drenthe

Gemeente, Woonservice Drenthe en Actium hebben gewerkt aan een woningmarktonderzoek. De gemeenteraad heeft de gemeentelijke visie op wonen geformuleerd. Dit visiedocument en de resultaten van de woningmarktanalyse worden in 2010 gebruikt om te komen tot prestatieafspraken en een nieuw woonplan.

Gemeente Noordenveld

In Noordenveld is een eerste versie van de prestatieafspraken op papier gezet. Hierin worden onder meer de thema's wonen, welzijn en zorg, leefbaarheid en duurzaamheid benoemd.

Gemeente Ooststellingwerf

Het woonplan van Ooststellingwerf stamt uit 2006 en loopt tot 2009. In 2010 wordt een nieuw woonplan ontwikkeld. In samenwerking met de gemeente en WoonFriesland is een markttechnische verkenning opgesteld voor de transformatie van industrieterrein Venekoten tot woonlocatie.

Gemeente Westerveld

Het woonplan van Westerveld uit 2005 is in 2009 tussentijds geëvalueerd. In vervolg hierop is gestart met de voorbereiding op het woonplan 2010-2015. De prestatieafspraken lopen tot en met 2010.

Gemeente De Wolden

In de gemeente De Wolden is gestart met de voorbereiding van de nieuwe woonvisie 2010-2015. Hiervoor wordt onder meer gebruik gemaakt van een enquête onder een groot aantal oud-inwoners van de gemeente. Actium is betrokken geweest bij de opzet van de structuurvisie en de aanzet tot het maken van dorpsvisies. De prestatieafspraken zijn in onderling overleg verlengd tot 2010.

Regionale samenwerking

In 2009 verschenen de Drentse Woningmarktberichten, uitgebracht door onderzoeksbureau Asree BV, in een papieren en een digitale versie. Deze actuele publicatie over de Drentse woningmarkt kwam tot stand in samenwerking met de Drentse woningcorporaties, en dankzij bijdragen van de Provincie Drenthe en andere betrokken partners (gemeenten, makelaars, bouwondernemers).

Ook is meegewerkt aan de verdere uitvoering van twee, mede door Actium ondertekende, provinciale convenanten op het terrein van wonen, welzijn en zorg en in de sfeer van duurzaamheid en energie. In 2009 heeft Actium besloten tot deelname aan het Platform Wonen, Welzijn en Zorg in Zuidwest Drenthe. Via een pilot wordt onderzocht welke voorzieningen nog gerealiseerd moeten worden. Bij de uitwerking van het zogenaamde 100.000-woningenplan heeft Actium met de andere noordelijke woningcorporaties gekozen voor een aanpak die zich primair richt op de verbetering van de energieprestatie van de bestaande woningvoorraad. Daarmee wordt bewust afgezien van een regionale verlaging van de zogenaamde EPC in nieuwbouwwoningen. Argument hiervoor is dat het verkieslijker is met de beschikbare middelen meer woningen te verbeteren dan alleen nieuwe woningen aan te pakken die toch al een goede energieprestatie kennen.

In 2009 werd een actieve bijdrage geleverd aan het wetslagen van de prijsvraag voor de Beste Burenactie in het kader van het Klimaatstraatfeest. Dit culmineerde in een bijeenkomst op 15 mei in Dwingeloo. De Overleggroep Klimaatstraatfeest Brugesakker heeft Actium mondeling en schriftelijk bedankt voor de medewerking.

Actium heeft ingestemd met de prolongatie van het Convenant voor het Noorden (www.cvhn.nl). Hierin verklaren ruim dertig Noordelijke woningcorporaties zich bereid een nog niet gerealiseerde volkshuisvestingsopgave in het Noorden mee te willen helpen oppakken en over die bereidheid te willen communiceren. Het convenant is bedoeld voor acute opgaven waar lokaal geen middelen voor beschikbaar zijn. Op een verzoek van een van de deelnemende corporaties om mee te helpen aan de versnelling van de eigen opgave is daarom afwijzend gereageerd.

In het kader van de Regiovisie Groningen – Assen werd met collega-corporaties afstemming gezocht en gevonden over de ontwikkelingen rondom nieuw te bouwen woningen in het Regiovisie-gebied. Geconstateerd werd dat bij een lager realisatieniveau in totaliteit het aandeel van de woningcorporaties in de nagestreefde woningbouwproductie ruimschoots is gerealiseerd.

Via het activiteitenprogramma van het Aedes Kennisnetwerk Drenthe-Groningen heeft ook in 2009 veel nuttige informatie-uitwisseling en afstemming plaatsgevonden over relevante ontwikkelingen in betaalbaar wonen in onze regio.

Matching

Op verzoek van de minister van VROM heeft de SWA (Stichting Woningbeheer Assen) in 2004 besloten tot matching door collegiale financiering van studentenhuisvesting in Delft en Utrecht, beide voor 5 miljoen euro en daarmee in totaal voor 10 miljoen euro. In 2008 is deze verplichting vanwege de fusie overgenomen door Actium.

Dankzij de bemiddeling van het WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw) is vanaf het begin een steunconstructie zonder bestuurlijke belemmeringen ontwikkeld. Actium heeft niet 10 miljoen euro (door)geleend, maar vergoedt een jaarlijkse bijdrage in de rentelast. Op basis van het met DUWO te Delft gesloten leningcontract is in 2009 een vijfde termijn van 51.250 euro betaald.

De ontwikkeling in Utrecht is wat later op gang gekomen. In 2009 heeft Actium voor de citycampus Max in Utrecht een derde termijn van 40.275 euro betaald. Citycampus Max is speciaal voor studenten en net afgestudeerden ontwikkeld en bestaat uit honderden zelfstandige woningen. Eind 2008 is de overeenkomst met de Stichting Studenten Huisvesting Utrecht (SSHU) feestelijk overgezet op naam van Actium. Het is de bedoeling met dit publicitaire arrangement meer bekendheid te geven aan en draagvlak te scheppen voor matching tussen woningcorporaties in het algemeen en voor studentenhuisvesting in het bijzonder.

Een aantal studenten uit het werkgebied van Actium, met name uit Assen, afkomstig uit de kring van bewoners en woningzoekenden, is in 2009 via bemiddeling van Actium met voorrang geplaatst in studentenwoningen in Amsterdam (via DUWO), Delft, Den Haag en Utrecht.

In 2009 zijn er verder geen concrete voorstellen of vragen tot matching binnengekomen. Ook niet van woningcorporaties met bezit in de door het Kabinet geselecteerde 40 aandachtswijken.

In feite valt de fusie die in 2008 heeft geleid tot Actium te zien als een ultieme vorm van matching. Door de fusie kunnen de volkshuisvestelijke opgaven van de drie afzonderlijke fusiepartners beter en sneller worden gerealiseerd – primair in het belang van de huurders en de woningzoekenden.

Bezwaar tegen bijdrageheffing bijzondere projectsteun

In 2009 is in collectief verband verder geprocedeerd in het formeel gemaakte bezwaar tegen de bijdrageheffing voor de bijzondere projectsteun wijkenaanpak. Kern van het bezwaar is het ontbreken van het gelijkheidsbeginsel tussen corporaties. De heffing wordt niet opgelegd aan corporaties die bezit hebben in de 40 wijken en ook

commerciële verhuurders hoeven geen bijdrage te leveren. In combinatie met de invoering van de integrale belastingplicht (VPB) in 2008 is het gevoel onrechtvaardig behandeld te worden verder versterkt. Met een overtuigende probleemanalyse en een beroep op matching door de corporaties had het probleem van de 40 wijken passender aangepakt kunnen worden. Hier is echter niet voor gekozen.

In zijn 12 juni-brief over het corporatiebestel kondigt de minister van WWI aan dat het bestel open moet staan voor een andere sluitende invulling van collegiale financiering. Dit versterkt de weerstand tegen de opgelegde projectsteun voor de 40 wijken nog eens en onderstreept het ingediende bezwaar ertegen.

Bovendien is in 2009 nog markanter tot uiting gekomen dat Actium zelf zijn financieringsmiddelen in de komende jaren meer dan nodig heeft voor de volkshuisvestelijke opgaven in het eigen werkgebied. Over het jaar 2009 is ruim € 740.000 inzake bijdrageheffing betaald door Actium.

Beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden

Na goedkeuring door de raad van commissarissen heeft de directie in november en december drie bijeenkomsten met belanghebbenden belegd. In deze bijeenkomsten is aan de hand van het jaarverslag over 2008, het activiteitenplan voor 2010 en het bedrijfsplan voor de periode 2009 – 2012 gesproken over het functioneren, de rol en het beleid van Actium. Ook de mogelijkheid om het beleid te beïnvloeden is de belanghebbenden aangeboden en op inbreng besproken en beoordeeld.

Tijdens de bijeenkomsten hebben de belanghebbenden vijf prioriteiten in de beleidsambities van Actium benoemd. Het verslag en de resultaten van de prioritering in beleid is aan de belanghebbenden toegestuurd en op de website geplaatst.

In 2009 is alleen van enkele woningcorporaties uit de omliggende regio een uitnodiging ontvangen om deel te nemen aan een vergelijkbaar contact met hun belanghebbenden. Van andere organisaties in het maatschappelijk middenveld (bijvoorbeeld zorg

en onderwijs) zijn (ook) in 2009 geen vergelijkbare uitnodigingen ontvangen. Dit steekt wonderlijk af tegen de wetgevende bedoelingen van het in 2010 demissionair gegaane kabinet.

Klachtenafhandeling en geschillenprocedure

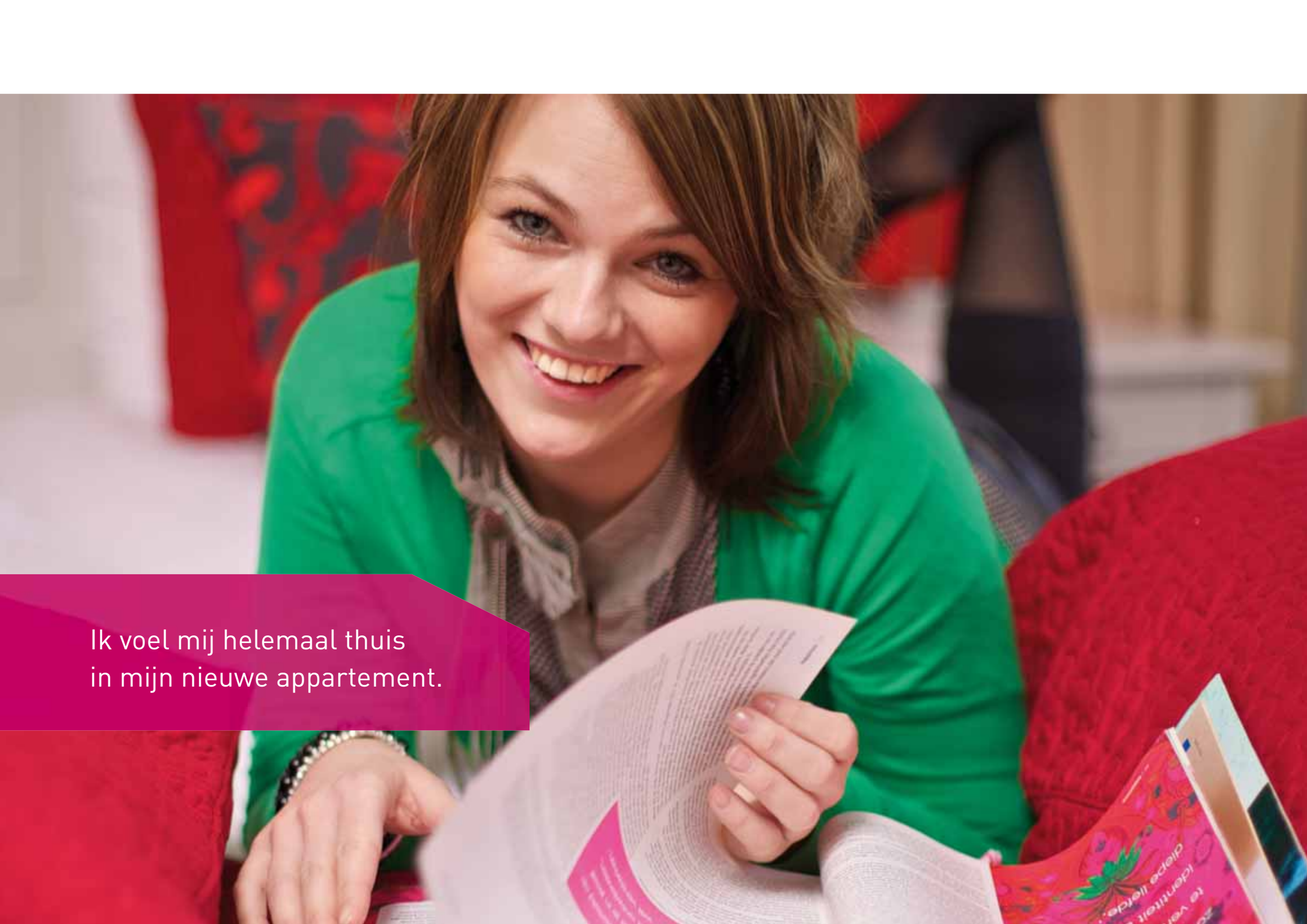
In het kader van kwaliteitsbeleid is een sluitend systeem van klachtenafhandeling ingericht. Klachten van huurders, woningzoekenden of anderen worden in vijf stappen behandeld. Klachten kunnen betrekking hebben op de manier waarop iemand is behandeld door een medewerker van Actium, een fout op financieel gebied of de gang van zaken rond het onderhoud van de woning. De tekst met de beschrijving van de klachtenafhandeling en geschillenprocedure is een vast onderdeel van de Woonmap, die bij ondertekening van de huurovereenkomst verstrekt wordt. Bovendien is deze tekst geplaatst op de website.

2009 is gebruikt als eerste ervaringsjaar voor de nieuwe werkwijze. Uit evaluatie is gebleken dat deze organisatiebrede systematiek van klachtenafhandeling verbetering behoeft. In 2010 zal de gekozen systematiek dan ook verder worden verankerd in de organisatie en externe communicatie en wordt dit opgenomen in de reguliere informatievoorziening en verantwoording.

Als een klacht niet naar tevredenheid is afgehandeld, kan klager het geschil voorleggen aan de onafhankelijke geschillenadviescommissie. Deze commissie functioneert conform artikel 16 van het BBSH (Besluit Beheer Sociale Huursector), waarin het klachtrecht is geregeld.

Eind maart is het reglement van de geschillenadviescommissie, na positief verlopen overleg met het huurdersplatform, bestuurlijk vastgesteld. In september heeft de raad van commissarissen, mede op grond van uitgebrachte voordrachten, de vijf leden van de commissie benoemd.

Over 2009 heeft de geschillenadviescommissie een jaarverslag opgesteld en uitgebracht. Dit verslag is geplaatst op de website van Actium. Een viertal klachten heeft geleid tot een zitting. De uitgebrachte adviezen zijn alle door het bestuur overgenomen.

A young woman with brown hair, wearing a bright green cardigan over a grey top, is sitting on a red sofa. She is smiling warmly at the camera while reading a magazine. The magazine has a pink and white cover with some text and a floral design. The background is slightly blurred, showing a red patterned cushion and a wooden chair.

Ik voel mij helemaal thuis
in mijn nieuwe appartement.

5 Realiseren, verhuren, onderhouden en verkopen van woningen



Nieuwbouw en herstructurering

In 2009 zijn meerdere nieuwbouwprojecten voorbereid, gestart en opgeleverd. Hiermee speelt Actium in op de nog steeds grote vraag naar betaalbare huurwoningen in haar werkgebied. Daarnaast vindt een verbreding plaats naar de ontwikkeling van maatschappelijk vastgoed en nieuwbouwplannen ten behoeve van wonen en zorg. In het kader van strategisch voorraadbeheer worden verouderde en uit de smaak rakende woningen gelabeld voor aanpassing, verkoop of sloop.

In 2009 werden in totaal 291 nieuwe woningen opgeleverd.

Het ging hierbij om:

- 96 huurwoningen;
- 50 huurwoningen t.b.v. zorgpartij;
- 7 zorgplaatsen;
- 138 koopwoningen.

In 2009 zijn 307 woningen financieel afgewikkeld. Het verschil ontstaat door het feit dat een aantal woningen in 2008 is opgeleverd.

Een aantal opgeleverde projecten bevat opgeleverd onroerend goed waarvan de stichtingskosten hoger zijn geweest dan € 200.000. Het betreft een multifunctioneel centrum in Koekange, een bibliotheek in project Willemskade te Hoogeveen en een 11-tal zorgwoningen voor senioren en gehandicapten in project Dichtershof te Assen.

Onrendabele investeringen

In 2009 is in totaal bijna € 7 miljoen aan waardeveranderingen in de materiële vaste activa ten laste van het resultaat gebracht. Ruim € 9 miljoen is toegevoegd aan de voorziening onrendabele investeringen. Dit betreft onder andere project 't Beurtschip, gemeenschappelijke ruimte € 1,4 miljoen, Meppel Grote Oever parkeerplaatsen € 1,4 miljoen en Norg Brinkhofweide € 2.4 miljoen. Voor een aantal projecten zijn de geraamde stichtingskosten gewijzigd, hetgeen invloed heeft op de post onrendabele investeringen.

In 2009 opgeleverde projecten

Assen, Dichtershof deel N	10 woningen en algemene voorzieningen Stichting Noorderbrug
Assen, Groningerstraat	10 koopappartementen, 12 huurappartementen en bedrijfsruimte
Assen, Kloosterbos	27 koopwoningen, 24 huurwoningen, 24 zorgwoningen Promens Care
Diever, Kalterbroeken 2e fase	3 huurwoningen en 8 koopwoningen
Donkerbroek, Vicariestraat	Herstructurering: sloop van 8 woningen, herbouw van 8 nieuwe woningen voor senioren
Hoogersmilde, Hulzebosstraat	18 seniorenwoningen in appartementencomplex
Hoogeveen, Willemskade	16 zorgappartementen Promens Care, 61 koopappartementen en bibliotheek. Een deel van de niet verkochte koopappartementen wordt verhuurd.
Koekange, Hof van Koekange	20 huurwoningen, 8 koopwoningen en bedrijfsruimten in multifunctionele accommodatie
Nijeveen, Danninge Erve-Zuid	4 huurwoningen en 24 koopwoningen
Zuidwolde, Tonckenshuys	7 zorgplaatsen en 7 huurwoningen
Waskemeer, Kroezestraat	8 huurwoningen

Projecten in uitvoering	
Appelscha, Riemsoord	35 appartementen geschikt maken voor zorg, 1 appartement verbouwen tot kantoorruimte Bouwstart: februari 2008 Voorjaar 2010: start overkapping galerij
Assen, De Nieuwe Kolk	Theater, bioscoop, bibliotheek, centrum voor beeldende kunst, 65 woningen, commerciële ruimten, horeca en parkeerruimte. Actium is met de gemeente Assen opdrachtgever en participeert t.b.v. de woningen en commerciële ruimten. Bouwstart: zomer 2009
Assen, Kloosterveste	57 huurappartementen Bouwstart: tweede kwartaal 2009
Assen, Dichtershof deel R	15 woningen Promens Care Bouwstart: begin 2009
Grolloo, Amerweg	Verbouw zorgboerderij met 7 zorgplaatsen en dagbesteding Bouwstart eerste fase: eind 2008
Oldeberkoop, Delle	Vervanging 9 huurwoningen door 3 Koopgarant-woningen, 7 huurwoningen en 4 koopwoningen vrije sector Bouwstart: mei 2009
Smilde, 't Beurtschip fase B	53 seniorenwoningen Bouwstart: november 2008
Zuidwolde, Middelveen	13 huurwoningen Bouwstart: oktober 2009

Voordat de bouw van nieuwe woningen echt van start gaat, wordt een voorbereidingstraject doorlopen. Zo wordt gekeken naar haalbaarheid van het project, wordt overleg gevoerd met de gemeente en eventueel met zorgpartijen over wensen en eisen en wordt het ontwerp ter toetsing voorgelegd aan de verschillende partijen.

Projecten in voorbereiding/in onderzoek	
Gemeente Assen	Ceresplein – 23 huurwoningen en verzorgingshuis met 50 zorgplaatsen GGZ Drenthe
	Gomaruscollege/Molenstraat - 25 zorgwoningen Promens Care
	Fabricsiusstraat – 42 appartementen
	Havenkwartier – haalbaarheidsstudie Dingspel BV met gemeente Assen voor herontwikkeling tot woongebied
	Nobellaan/Talmastraat – stedenbouwkundige invulling locatie
	Hof van Assen
Gemeente Hoogeveen	Fluitenbergt – nieuwbouwwoningen Fluitenbergtseweg en Schuine Dijk
Gemeente Meppel	Grote Oever – herontwikkeling locatie voormalige kerk

Projecten in voorbereiding/in onderzoek	
	Berggierlanden – 4 huurwoningen
	Nijeveen, centrum – 4 koopwoningen (waaronder 3 starterswoningen) en 9 huurwoningen
Gemeente Midden-Drenthe	Hoogersmilde, Mr. M. Alewijnstraat en Adriaan Pauwstraat – herstructurering
	Smilde, Prinses Irenestraat – herstructurering
	Hooghalen, Geelbroekerweg – nieuwbouw Vanboeijen
	Smilde, 't Beurtschip – 26 seniorenwoningen, verpleegafdeling met 24 zorgplaatsen GGZ Drenthe, dienstencentrum
Gemeente Noordenveld	Een, Veldkampen – 8 huurwoningen, 4 Koopgarant-woningen
	Nieuw Roden, Vijfde Verloting – 24 huurappartementen en commerciële ruimte
	Norg, Brinkhofweide en Dorpshuisstraat – koop en huurwoningen
Gemeente Ooststellingwerf	Haulerwijk – nieuwbouw locatie Sinneheim
	Appelscha, Riemsoord – verbouwing 36 appartementen, nieuwbouw 32 zorgplaatsen Et Bientwark
	Oosterwolde, Rikkingahof – in onderzoek met Et Bientwark en NZa
	Oosterwolde, Elsjeshof – in onderzoek
	Oosterwolde, Venekoten – in onderzoek
	Waskemeer, Bakkeveenseweg – heroverweging plannen
Gemeente Westerveld	Dwingeloo, De Weijert – renovatie 45 zorgappartementen en bouw 12 verpleegplaatsen
	Dwingeloo – intentieovereenkomst ontwikkeling brede school
	Havelte, Hart van Havelte – seniorenwoningen en verzorgingsplaatsen
	Wilhelminaoord, Kooimanstraat – 12 twee-onder-een-kap koopwoningen
	Havelte, Riemsdijkweg – in onderzoek
	Uffelte, Schoolstraat – in onderzoek
Gemeente De Wolden	Ansen, Kerkdijk en Om de Kamp – in onderzoek
	De Wijk, Parkweg e.o – herstructurering
	Kerkenveld – 3 koopwoningen en 3 huurwoningen met Rottinghuis
	Ruinen, De Prinsenije – 40 zorgplaatsen en 18 verpleegplaatsen vervangende nieuwbouw
	Zuidwolde, Julianaplein e.o - herstructurering

Het verkopen van huurwoningen

In 2009 heeft Actium in totaal 124 huurwoningen verkocht: 78 woningen in rayon Assen, 22 woningen in rayon Oosterwolde/Smilde en 24 woningen in rayon Ruinen. De totale verkoopopbrengst van deze woningen is € 13.065.000. De geplande 120 verkopen zijn ruimschoots gehaald.

Aan het eind van 2009 kwam het totale aanbod van te verkopen woningen uit op 1.772 woningen.

Verdeeld over de rayons is het aanbod als volgt:

Rayon Assen	948 woningen
Rayon Ruinen	398 woningen
Rayon Smilde/Oosterwolde	426 woningen

De verkoop van woningen in de bestaande bouw blijft relatief goed verlopen. De doorlooptijd is in Ruinen gemiddeld een maand, in Oosterwolde zo'n 5 maanden en in Smilde 3 maanden. In Assen is de doorlooptijd korter dan 2 maanden, met uitzondering van bepaalde wijken.

De gemiddelde verkoopprijs per rayon is:

Rayon Assen	€ 100.827,-
Rayon Ruinen	€ 122.019,-
Rayon Oosterwolde/Smilde	€ 121.186,-

Gemiddelde verkoopprijs Actium € 111.493,-

In 2009 zijn 13 woningen verkocht met een uitgestelde betalingsregeling. Deze regeling is inmiddels stopgezet. Het totale verstrekte bedrag aan leningen bedroeg € 238.578. Van de in voorgaande jaren verstrekte uitgestelde betalingen zijn in 2009 in totaal 9 terug ontvangen voor een totaalbedrag van € 137.174,30. Er zijn 14 woningen verkocht met Koopgarant. Het gaat hier om 10 nieuwbouwwoningen en 4 woningen uit bestaand bezit. Koopgarant houdt in dat de koper de woning kan kopen met een kortingspercentage dat kan oplopen tot 25%. Bovendien biedt Koopgarant de garantie dat Actium de woning terug koopt.

Kernvoorraad per gemeente

De kernvoorraad is de voorraad woningen die als goedkoop en betaalbaar beschouwd wordt. In onderstaande tabel staat per gemeente vermeld welke kernvoorraad aanwezig was op 31 december 2009.

Gemeente	Goedkoop	Betaalbaar	Duur	Totaal
	< € 357,37	€ 357,37 tot € 548,18	> € 548,18	
AA en Hunze	13			13
Assen	3.299	4.493	125	7.917
Hoogeveen	49	247	1	297
Meppel	81	252	58	391
Midden-Drenthe	378	746	4	1.128
Noordenveld	165	134		299
Ooststellingwerf	1.152	1.119	21	2.292
Westerveld	347	1.137	19	1.503
De Wolden	494	1.159	27	1.680
Eindtotaal	5.978	9.287	255	15.520

De totale kernvoorraad per 31 december 2009 omvat 15.520 woningen. Evenals in 2008 valt 98% van de woningen in de prijsklasse goedkoop en betaalbaar.

Woningvoorraad en mutaties in het bezit

Het totale bezit op 31 december 2009 bestaat uit 17.282 eenheden.
De specificatie is als volgt:

Totaal in beheer per 31 december	2008	2009
Woningen	15.507	15.520
Woonwagens en standplaatsen	48	48
Intramurale zorgcomplexen	373	460
Bedrijfsruimten	44	53
Garages, parkeerplaatsen e.d.	1213	1201
Totaal bezit	17.185	17.282
Woningen in beheer, maar niet in eigendom	12	15
Totaal in beheer	17.197	17.297

Sloop en verkoop van woningen

In 2009 zijn 76 woningen gesloopt, waarvan 50 in de gemeente De Wolden, 25 in de gemeente Ooststellingwerf en 1 in de gemeente Westerveld. Er werden 124 woningen verkocht. Daarnaast zijn nog eens 12 garages verkocht.

Reglement verhuiskosten

Actium heeft in 2009 in overleg met het huurdersplatform MEVM het sociaal plan bij herstructurering vastgesteld. In dit sociaal plan staan de rechten vermeld van huurders, die moeten verhuizen omdat Actium de woning gaat slopen. Hierin staat ook dat Actium een verhuiskostenvergoeding hanteert van € 5.500. In 2009 is de verhuiskostenvergoeding in een aantal gevallen uitgekeerd.

Aanbieden van woningen

2009 was het laatste jaar waarin de beschikbare huurwoningen van Actium werden aangeboden volgens de verschillende woonruimteverdeeld-modellen van de rechtsvoorgangers SWA, SWS en Woonstichting Actium. Woningzoekenden konden wel voor alle woningen in het werkgebied in aanmerking komen. Het inschrijfgeld bedroeg eenmalig € 30.

In de gemeenten Assen en Midden-Drenthe werd het distributiemodel gehanteerd. Hierbij wordt de woningzoekende op een wachtlijst geplaatst en is de inschrijftijd een belangrijk criterium bij de toewijzing van een woning. Op basis van wachttijd krijgen woningzoekenden een woning aangeboden.

In de overige gemeenten werd het aanbodmodel gebruikt. Via het magazine InterActium en de website van Actium worden de beschikbare woningen te huur aangeboden. De woningzoekende geeft zelf op een woonkeuzebon of via het reactieformulier op internet aan dat hij voor een bepaalde woning in aanmerking wil komen. Het enige criterium hierbij is de inschrijfduur, waarbij uitzonderingen gemaakt kunnen worden voor urgent woningzoekenden. Urgentie is slechts beperkt te verkrijgen. Hierbij wordt gekeken naar de omstandigheden van de woningzoekende. Huurders van Actium die wonen in woningen waarvoor sloopplannen bestaan krijgen ook voorrang.

In 2009 is hard gewerkt aan de invoering van één manier van aanbieden van woningen. Vanaf 1 januari 2010 worden alle woningen op dezelfde manier aangeboden via het aanbodmodel. Het aanbieden van woningen vindt vanaf dat moment uitsluitend via internet plaats en woningzoekenden kunnen zelf op woningen reageren. Bij de totstandkoming van het nieuwe model is het huurdersplatform MEVM nauw betrokken. Ook heeft afstemming plaatsgevonden met alle gemeenten in het werkgebied. In 2009 is het systeem uitvoerig getest en zijn de woningzoekendengegevens overgezet, zodat de overgang naar het nieuwe systeem in januari 2010 daadwerkelijk plaats heeft kunnen vinden.

De geregistreerde woningvraag

Op 31 december 2009 stonden er 13.960 woningzoekenden geregistreerd. De tabel op de volgende pagina geeft inzicht in de herkomst van woningzoekenden, uitgesplitst naar de gemeenten waarin Actium woningbezit heeft.

Herkomst woningzoekenden, uitgesplitst naar woonplaats en leeftijd								
	< 23 jaar		23-64 jaar		≥65 jaar		Totaal	
Assen	454	46,80%	3.072	35,20%	1.292	28,30%	4.818	33,90%
Hoogeveen	79	8,20%	749	8,60%	735	16,10%	1.563	10,80%
Meppel	80	8,30%	705	8,10%	354	7,80%	1.139	8,00%
Midden-Drenthe	131	13,50%	998	11,40%	1.054	23,10%	2.183	15,10%
Noordenveld	20	2,00%	319	3,70%	194	4,20%	533	3,70%
Ooststellingwerf	37	3,80%	501	5,70%	187	4,10%	725	5,10%
Westerveld	23	2,40%	213	2,40%	95	2,10%	331	2,30%
De Wolden	12	1,30%	150	1,70%	51	1,10%	213	1,50%
Overig	134	13,80%	2.020	23,10%	603	13,20%	2.757	19,50%
Totaal	970	100%	8727	100%	4565	100%	14262	100%

Bron: aanbod- en distributiemodellen

Uit de tabel blijkt dat een aanzienlijk deel van de woningzoekenden in Assen woont, daar waar ook het grootste deel van het woningbezit van Actium staat. Ten opzichte van 2008 is het aantal woningzoekenden in Midden-Drenthe afgenomen. Dit is voor een groot deel te verklaren door de controle van het woningzoekenden-bestand. Opvallend is dat bijna een vijfde van de woningzoekenden niet afkomstig is uit een van de gemeenten waarin Actium actief is.

Gemiddelde inschrijfduur in maanden, uitgesplitst naar woonplaats en leeftijd				
	<23 jaar	23-64 jaar	≥65 jaar	Totaal
Assen	15	33	82	42
Hoogeveen	22	51	72	58
Meppel	16	33	68	40
Midden Drenthe	23	52	68	57
Noordenveld	19	46	76	54
Ooststellingwerf	23	42	70	47
Westerveld	17	30	61	36
De Wolden	13	27	67	38
Overig	14	35	60	38
Gemiddeld	16	37	72	44

Woningzoekenden kunnen op basis van medische of bijzondere omstandigheden een urgentieverklaring krijgen. Ook bewoners van een woning die gesloopt gaat worden, komen versneld in aanmerking voor een andere woning. In 2008 was het aantal urgent-woningzoekenden 96.

Urgentie				
Gemeentenaam	Bijzondere omstandigheden	Medische urgentie	Sloop	Eindtotaal
Assen	4			4
Hoogeveen	1	2	2	5
Meppel	6		4	10
Midden Drenthe			4	4
Noordenveld	1		27	28
Ooststellingwerf	9			9
Westerveld	7	4	5	16
De Wolden	8	2	4	14
Totaal	36	8	46	90

Het verhuren van woningen

In 2009 zijn in totaal 1.513 huurovereenkomsten afgesloten: 1.448 voor zelfstandige woningen en 65 voor zorginstellingen. De mutatiegraad in 2009 komt hiermee op 9.2%. 88% van de huurovereenkomsten werd gesloten met huurders die tot de primaire doelgroep behoren. Een klein percentage van 3% woont te goedkoop en 10% te duur ('scheef wonen'). Het percentage dat te goedkoop woont is gedaald (ca. 5% in 2008 en ca. 8% in 2007). De volgende tabel geeft een overzicht van de afgesloten overeenkomsten naar gezinsgrootte en inkomen.

Afgesloten huurovereenkomsten naar inkomen huurders en gezinsgrootte						
Samenstelling huishouden	Leeftijd	Inkomen	Huurprijs	Huurprijs	Huurprijs	Aantal
			< € 357,37	€ 357,37 - € 548,18	> € 548,18	
1 persoons-	<65	≤20.975	275	237	41	553
		>20.975	36	85	28	149
	≥65	≤19.800	4	100	31	135
		>19.800	2	19	16	37
2 persoons-	<65	≤28.475	47	149	40	236
		>28.475	6	46	20	72
	≥65	≤27.075	1	39	23	63
		>27.075	0	15	8	23
3 of meer-persoons-	<65	≤28.475	11	142	6	159
		>28.475	0	18	2	20
	≥65	≤27.075	0	0	1	1
		>27.075	0	0	0	0
			382	850	216	1.448

Huurprijsbeleid

De gerealiseerde reguliere huurverhoging bedroeg in 2009 2,5%. Daarmee hebben we ons geconformeerd aan de afspraken van VROM met de verhuurders. Wij streven naar een huursom van gemiddeld 65% van de maximaal redelijke huur berekend over het gehele bezit. Dit proberen wij te realiseren door een gestaffelde huurprijsverhoging bij mutatie, rekening houdend met de volkshuisvestelijke doelstellingen. In 2009 heeft dit geleid tot een percentage van 60 procent.

Huurtoeslag

Per december 2009 zijn er 3.920 huurders die via Actium huurtoeslag ontvangen met een gemiddeld toeslagbedrag van € 160,18. Dit aantal geeft niet het totale aantal huurders weer dat huurtoeslag ontvangt; een steeds groter deel van de huurders ontvangt de huurtoeslag rechtstreeks van de Belastingdienst op eigen rekening.

Huurincasso

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de huurachterstanden in 2009.

Status	Aantal	Bedrag
Reguliere huurdebiteur	706	310.694
Bij deurwaarder	305	317.801
Achteraf betaling	171	66.240
Totaal	1.182	694.735

In 2009 werd in totaal 175 keer huisuitzetting aangezegd. In 44 gevallen kwam het daadwerkelijk tot ontruiming van de woning. In 2008 waren er 183 aanzeggingen en 49 daadwerkelijke ontruiming. Onderstaande tabel geeft een overzicht van het aantal aanzeggingen en huisuitzettingen per gemeente.

Gemeente	Aangezegd	Ontruimd	%
Assen	102	26	25%
Hoogeveen	0	0	0%
Meppel	3	1	33%
Midden Drenthe	13	3	23%
Noordenveld	7	0	0%
Ooststellingwerf	36	9	25%
Westerveld	7	2	28%
De Wolden	7	3	42%
Totaal	175	44	25%

Huurderving en leegstand

De totale kosten van leegstand bedroegen in 2009 € 1.519.781. De huurderving als gevolg van leegstand nieuwbouw en wisselwoningen bedroeg € 198.044. De huurderving als gevolg van leegstand van te verkopen woningen bedroeg € 371.478. Deze bedragen zijn ten laste van het verkoopresultaat gebracht. De leegstand als gevolg van sloop kostte € 351.979. De totale leegstand (inclusief woningen, goederen en diensten) ten laste van de exploitatie bedraagt € 950.259.

Onderhouden van woningen

Serviceonderhoud

Na de fusie moesten drie planningssystemen voor het serviceonderhoud worden geïntegreerd. Begin 2009 was een eenduidig systeem beschikbaar. Alle per ultimo 2008 openstaande reparatieverzoeken moesten hiervoor opnieuw worden opgevoerd.

Omschrijving	Begroet	Gerealiseerd	Begroet (mln. €)	Realisatie (mln. €)
Serviceonderhoud	18.300 meldingen	24.075 meldingen	2.98	4.24
Mutatieonderhoud	1.620 woningen	1.513 woningen	2.70	3.11

De kosten van het serviceonderhoud zijn aanmerkelijk hoger dan geraamd. Het aantal meldingen ligt ruim 25% hoger dan verwacht. Het ontbreken van adequate ervaringsgegevens bij het opstellen van de begroting vormt een deel van de oorzaak van deze overschrijding. Ook het feit dat er zo'n 450 meldingen uit 2008 opnieuw moesten worden opgevoerd ten gevolge van de integratie in één administratief systeem speelt een rol. Verder is er in het begin van het jaar weinig gebruik gemaakt van vervolgoeddrachten, waardoor het aantal meldingen omhoog werd gestuwd. Voor een deel is dit een administratieve aangelegenheid, aangezien vanaf 2009 bijkomende kosten (boven op contractonderhoud) niet meer als contractonderhoud zijn geboekt, maar als reparatieonderhoud. In de begroting voor 2010 is met deze systematiek rekening gehouden. De gemiddelde kosten per reparatie bedragen € 176, terwijl bij de begroting is uitgegaan van € 163.

Ook bij het mutatieonderhoud waren de werkelijke kosten ruim hoger dan begroot. De gemiddelde kosten per mutatie bedragen € 2.055, terwijl € 1.750 per mutatie is begroot. Deze overschrijding wordt gecompenseerd doordat het aantal opzeggingen achterblijft bij de verwachting

Contract- en projectmatig onderhoud

Voor planmatig onderhoud is ruim 19,3 miljoen uitgegeven, terwijl 28,1 miljoen was begroot. Deze overschrijding wordt o.a. veroorzaakt doordat er een aanzienlijk aantal projecten nog niet is afgerond. Het gaat hierbij om een bedrag van 8,6 miljoen. De uitvoering van deze projecten wordt in 2010 gerealiseerd. De post contractonderhoud kent een overschrijding van bijna 3 ton.

Omschrijving	Begroot (mln. €)	Realisatie (mln. €)
Contractonderhoud	2.4	2.7
Planmatig onderhoud	28.9	19.3

De oorzaak van het achterblijven van planmatig onderhoud ligt onder andere in de onderbezetting bij het bedrijfsbureau. Alle medewerkers planning en begroting, die verantwoordelijk zijn voor de uitvoering van de projectenbegroting, moesten worden geworven en ingewerkt. In mei 2009 was de ploeg pas compleet.

Veel tijd werd gestoken in het opzetten van de onderhoudsadministratie en de ontwikkeling van een passende rapportage van het werk van de sector ten behoeve van de leiding. In dit verband is ook vormgegeven aan een aantal verbeterpunten zoals die in de nulmeting van Ernst & Young naar voren kwamen. Ook is de controle van de sectoradministratie opgezet conform het door de afdeling Financiën ontwikkelde model.

Een activiteit die veel tijd gevegd heeft, was de integratie van de meerjarenramingen van de fusiepartners. Er is gepuzzeld om de onderhoudsactiviteiten zodanig te plannen en te spreiden dat er over de jaren een redelijk evenwichtig beslag op de middelen wordt gelegd. Uitgangspunt hierbij is om alle activiteiten in cycli van 6 jaar of een veelvoud daarvan te gieten, wat de efficiency van onze werkzaamheden bevordert.

Het project Alom! (implementatie van een nieuw primair systeem) zal naar verwachting adequate mogelijkheden bieden om de verplichtingen en de voortgang van de projecten helder in beeld te krijgen. Dit gaat een enorme stap betekenen bij de bewaking en sturing van de voortgang van werken.

WTW-installaties

Een zaak die sinds 2009 veel aandacht vraagt is de problematiek van WTW-installaties. De juridisch aangekaarte kwestie Brunel te Meppel is de meest in het oog springende zaak. In de loop van het traject is door de advocaat van een aantal huurders een verzoek tot het gelasten van een deskundigenonderzoek bij de Rechtbank van Assen ingediend. Nadat Actium inhoudelijk op dat verzoekschrift had gereageerd, en de Rechtbank een datum voor mondeling vervolg had bepaald, trok de wederpartij het verzoekschrift in. Daarmee zijn zes weken verloren gegaan. Vanaf dat moment kon er weer volop gewerkt worden aan de voorbereiding van een onderzoek door TNO. Dit onderzoek moet duidelijkheid geven over de vraag wat er aan de hand is, en welke maatregelen er nodig zijn om het probleem op te lossen.

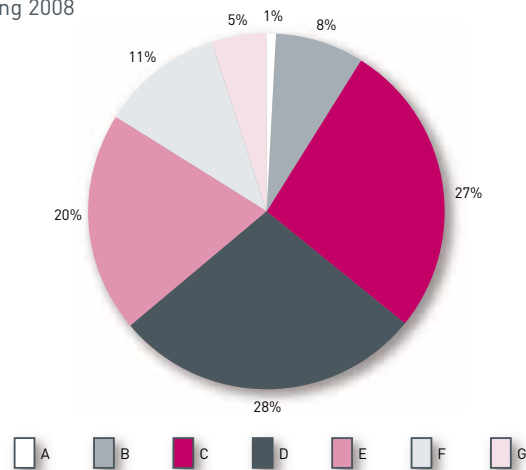
Op verzoek van Actium heeft de rechter een onderzoek door TNO gelast in het project Marturia in Assen. Dit onderzoek moet aan het licht brengen welke gebleken gebreken er in het systeem van beluchting en rookafvoer aanwezig zijn en wie verantwoordelijk is voor het herstel hiervan. Intussen heeft de leverancier van de ventilatoren een aantal slecht functionerende printplaten vervangen, en heeft Actium opdracht gegeven om de luchtkanalen te reinigen, zodat in elk geval het meeste vuil uit de luchtkanalen verdwenen is. Eind december had TNO nog geen offerte voor het door de Rechtbank gelaste onderzoek uitgebracht.

Energie labeling

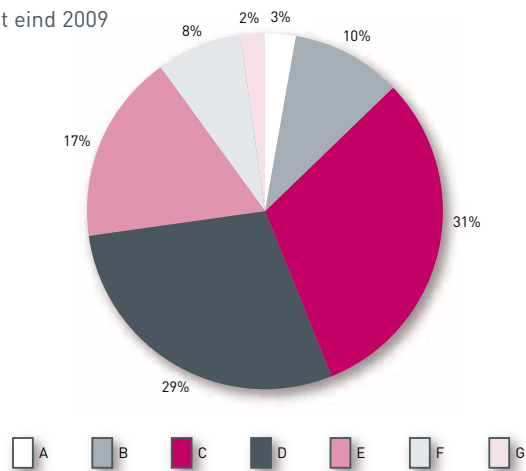
Een nieuw element in de activiteiten van de sector Onderhoud is de uitvoering van het programma om alle woningen op energielabel C te krijgen. Omdat de voorbereidingstijd ontbrak, moest het geheel van activiteiten nog tijdens het begrotingsjaar 2009 worden vormgegeven. Dit heeft er toe geleid dat niet alle projecten op tijd zijn gestart, en dat

er voor 2,5 miljoen euro aan activiteiten op dit terrein moest worden doorgeschoven naar 2010. De labeling aan het begin en het einde van het verslagjaar zag er als volgt uit:

Nulmeting 2008



Actium bezit eind 2009



Bron: Invent Beilen

Om budgettaire redenen heeft Actium het oorspronkelijke uitgangspunt om het gehele woningbezit in 2014 op label C te hebben, moeten aanpassen. Nu is bepaald dat dit uiterlijk in 2020 geëffectueerd moeten zijn.

Veiligheidscheck

Al voor de fusie in 2008 is een begroting opgesteld om in ca 6.000 oud SWA-woningen (ca 1.500 waren al gekeurd) een veiligheidscontrole uit te voeren. De aannames en constateringingen zijn de volgende:

Constateringingen	Aanname	Realisatie / werkelijk
Gaslekkage	1%	30%
Aanbrengen van aarde	20%	70% (inclusief aanpassen en repareren)
Vervangen groepenkast	25%	werkelijk 41% (uitbreiden 15%)
Wasmachine op een eigen groep	25%	28%
Bakelieten wandcontactdoos vervangen	25%	27%
Metalen achterplaten vervangen	25%	27%

Met name het aantal lekke gasleidingen baart zorgen, temeer daar verondersteld mag worden dat dit niet alleen een lokaal beeld is, maar ongetwijfeld ook elders in het land geconstateerd zou kunnen worden. We mogen echter vaststellen dat de veiligheid in een groot aantal van onze woningen aanmerkelijk verbeterd is, ook al omdat er gelijktijdig met de controle één of meerdere rookmelders zijn geplaatst.

Woningaanpassing

In 2009 werd ruim € 307.000 uitgegeven aan het aanpassen van woningen voor mensen met een lichamelijke beperking.

Woningverbeteringen op verzoek van de huurder

Op verzoek van een huurder voeren wij woningverbeteringen door. De werkelijke kosten worden geactiveerd. Hier tegenover staat een huurverhoging. In 2009 is voor € 370.481 geactiveerd.

6 Leefbaarheid



In het leefbaar(der) maken en houden van buurten en wijken vormen de medewerkers wijkbeheer en de medewerkers wonen een belangrijke en succesvolle schakel. Zij onderzoeken en bemiddelen bij burenruzies en andere vormen van (ernstige) overlast. Actium zoekt hierbij regelmatig de samenwerking met andere partijen zoals gemeente, politie, welzijnswerk en gezondheidszorg. De medewerkers wijkbeheer kijken met een kritische blik naar de woonomgeving en spreken bewoners waar nodig aan op de onderhoudsstaat van portieken, tuinen en achterpaden. De medewerkers wonen participeren in lokale netwerken en leefbaarheidprojecten en behandelen de zwaardere overlastzaken.

Gemeente Assen

In 2009 heeft Actium meegedaan aan een aantal projecten gebiedsgericht werken van de gemeente Assen (o.a. in De Lariks, Schildersbuurt en Peelo).

In het OGGZ (Openbare Geestelijke Gezondheidszorg)-overleg worden tweewekelijks bewoners met problematisch woongedrag op aard en aanpak besproken. Ook worden concrete afspraken gemaakt over de wijze van hulpverlening. Het OGGZ-team bestaat uit vertegenwoordigers van GGZ, GGD, GKB, politie, verslavingszorg, gemeente, maatschappelijk werk, sociale dienst en Actium.

Buurtbemiddeling Assen is een samenwerkingsverband van gemeente, politie, Maatschappelijk Werk NoorderMaat en Actium. De opzet is om goed getrainde vrijwillige buurtbemiddelaars te laten proberen ruziënde partijen weer met elkaar te laten praten.

Om de illegale hennepsteelt in Assen structureel en integraal te kunnen aanpakken, is een hennepconvenant afgesloten. Dit convenant is ondertekend door gemeente, politie, openbaar ministerie,

energiebedrijven, sociale dienst en woningcorporaties. Daarnaast zijn in 2009 voorbereidingen getroffen voor het sluiten van een convenant tussen Actium en de gemeentelijke kredietbank (GKB) om huurachterstanden terug te dringen. Ondertekening vond plaats in februari 2010.

In het najaar van 2009 is het project KOEK (Klimmen Op Eigen Kracht) gestart. KOEK heeft tot doel mensen met alledaagse problemen met een beetje steun zelf hun sociale positie te laten verbeteren. Hiervoor worden drie talentcoaches ingezet. Zij gaan met bewoners in gesprek en bieden hulp bij het maken van een persoonlijk ontwikkelingsplan. In Assen-Oost is gestart met een pilot van een half jaar. Actium participeert in het project en heeft een woning in de wijk ter beschikking gesteld voor het project.

Gemeente Hoogeveen

Actium heeft in de gemeente Hoogeveen deelgenomen aan de Smederijen. De Smederijen staat voor een aanpak wijk- en gebiedsgericht werken, waarin de gemeente, corporaties en welzijnsinstellingen intensief samenwerken. In de Smederijen vormen bewoners uit een buurt, wijk of het dorp een 'initiatiefgroep'. De initiatiefgroep inventariseert de ideeën van de bewoners. Iedereen kan lid worden van zo'n initiatiefgroep. Onder begeleiding van een gebiedsregisseur bespreken de bewoners ideeën met de zes partnerorganisaties, waaronder Actium. Daarna kiezen de bewoners samen de beste plannen voor hun wijk of dorp. Elke Smederij heeft een eigen budget. Ook heeft Actium geparticipeerd in het OGGZ-netwerk en PPW.

Gemeente Meppel

In 2009 is in Meppel gestart met wijk- en dorpsgericht werken. Het is de bedoeling dat inwoners van de gemeente Meppel meer invloed krijgen op hun woonomgeving. In november is de eerste

inloopbijeenkomst gehouden voor inwoners van de gemeente Meppel. In 2010 krijgt de nieuwe werkwijze verder gestalte.

Gemeente Midden-Drenthe

In de dorpen Bovensmilde, Smilde en Hoogersmilde is de achterstand in de behandeling van overlastzaken verminderd. Ook is de leefbaarheid in sommige gebieden aanzienlijk verbeterd, zo is in Smilde enkele malen het initiatief genomen samen met de bewoners hun woonomgeving te verbeteren.

't Geruzie Veurbij is een project voor dorpsbemiddeling. Het helpt burens of dorpsgenoten om ergernissen en conflicten samen op te lossen met behulp van vrijwillige bemiddelaars. Hierbij wordt rekening gehouden met het soort conflict, de achtergrond van het conflict en het dorp waar het speelt. Actium heeft deelgenomen aan dit project en draagt daar financieel aan bij.

Ook is deelgenomen aan het OGGZ-overleg. De hieruit voortkomende acties zijn omgezet in positieve resultaten waar bewoners bij betrokken zijn. In 2009 is in de gemeente een aantal wijkschouwen gehouden.

Het werk van de Stichting Voedselbank Midden-Drenthe werd met een financiële bijdrage van € 5.400 gesteund. Het geld wordt volgens afspraak gebruikt voor de huisvestingskosten van de Voedselbank in Beilen.

Gemeente Noordenveld

Actium heeft geparticipeerd in het OGGZ-netwerk. Regelmatig werd overlegd met de huurderbelangenvereniging Norg. In dit overleg werden knelpunten op het gebied van leefbaarheid en onderhoud besproken en waar mogelijk opgelost, al dan niet met andere partijen en maatschappelijke instanties.

Ook is extra aandacht besteed aan het gebied Dorpshuisstraat in Norg. Actium gaat in dit gebied herstructureren en besteedt tegelijkertijd extra aandacht aan de leefbaarheid in het gebied.

In 2009 heeft Actium een laatste financiële bijdrage geleverd aan het Erfgoedcentrum Veenhuizen, waarna het op eigen kracht en in vernieuwde opzet zelf verder gaat.

Gemeente Ooststellingwerf

In Oosterwolde-Zuid en in het Haerenkwartier werden wijkschouwen gehouden. Ook werd deelgenomen aan het OGGZ-netwerk. Er is hard gewerkt aan het bieden van bemoeizorg en aan het vinden van structurele oplossingen voor huurders met meervoudige problematiek.

Actium steunt de Voedselbank in Oosterwolde door een deel van het bedrijfsgebouw in Oosterwolde om niet ter beschikking te stellen. Op het gebied van begeleid wonen werd nauw samengewerkt met Scala. Ook is er regelmatig overleg geweest met lokale belangenvertegenwoordigers op het gebied van wonen.

Gemeente Westerveld

Actium participeert in de gemeente Westerveld in het OGGZ-overleg en het Project Problematisch Woongedrag (PPW). Het PPW is bedoeld om huurders te helpen die zowel psychosociale problematiek als huurachterstand hebben.

Gemeente De Wolden

In samenwerking met de gemeente is gewerkt aan het opstellen van dorpsvisies. De verwachting is dat dit in 2010 wordt afgerond. De dorpsvisies geven de richting aan die een dorp op wil en worden in overleg met dorpsvertegenwoordigers opgesteld. Ook is deelgenomen aan het OGGZ-netwerk en heeft er veel overleg plaatsgevonden met de diverse dorpsbelangenorganisaties. Op 12 juni is het verbindingsfietspad in Echten feestelijk geopend, dat dankzij de zelfwerkzaamheid van bewoners en een financiële bijdrage van Actium is gerealiseerd.

7 Wonen en zorg

Nieuwbouw van zorg gerelateerd vastgoed is al langer een veelgehoorde wens. De snelle ontwikkelingen in de zorg en de relatief grote inflexibiliteit van vastgoed leveren niet alleen kansen op, maar kunnen ook voor problemen zorgen. Actium wil de komende jaren samen met gemeenten en zorgaanbieders werken aan een goed aanbod van zorgvoorzieningen, zonder hierbij het risico te lopen op leegstand van bestaande voorzieningen.

In 2009 heeft Actium opdracht gegeven aan Coresta om een Woonzorg-prognose te maken voor Zuidwest Drenthe. Deze voorspelling laat de te verwachten ontwikkelingen op het gebied van wonen en zorg zien. Het geeft een beeld van de toekomstige behoeften en wat dit betekent voor de woon- en zorgvraag in de verschillende gemeenten. Deze gegevens worden gebruikt om goed aan te kunnen sluiten bij de vraag naar zorgwoningen of woningen waar zorg geleverd kan worden, zodat er – ook in de toekomst – in de gehele regio een dekkend aanbod is.

Op dit moment heeft Actium 9 zorgcentra in bezit:

Centrum	Zorgaanbieder	Locatie	Aantal plaatsen
Rikkingahof	St. Et Bientwark	Oosterwolde	73
Weyert	St. Zorgcentra ZW Drenthe	Dwingeloo	60
J.T. Seinenhof	Zorgcentra Noorderboog	Diever	60
Molenhof	St. Zorgcentra ZW Drenthe	Havelte	55
Kerspel	St. De Stouwe	Nijeveen	20
Prinsenije	St. Zorgcentra ZW Drenthe	Ruinen	55
Vonder	St. De Stouwe	Ruinerwold	30
Dunninge	St. De Stouwe	De Wijk	20
Tonckenshuys	St. Zorgpalet	Zuidwolde	87
Totaal aantal plaatsen			460

Projecten

In 2009 zijn meerdere projecten gestart en gerealiseerd op het gebied van wonen en zorg.

Assen, Dichtershof

In 2009 zijn tien zorgwoningen, een kantoorruimte en een recreatieruimte voor Stichting De Noorderbrug gerealiseerd. De zorgwoningen zijn geschikt voor (jong)volwassenen met een lichamelijke handicap en/of beperkingen door hersenletsel (NAH).

De woningen bieden de bewoners een eigen woonplek waar ze zelfstandig kunnen wonen met zorg en ondersteuning naar eigen wens. Dag en nacht. In de recreatieruimte wordt gezamenlijk gegeten en kunnen bewoners elkaar ontmoeten.

Ook is gestart met de bouw van vijftien woningen voor Promens Care. Promens Care biedt zorg en ondersteuning aan volwassenen met een verstandelijke beperking, psychische aandoening en/of psychiatrische problematiek en mensen die gebruik maken van maatschappelijke opvang. De woonvorm wordt opgeleverd in 2010.

Assen, Kloosterbos

In mei 2009 zijn 24 zorgwoningen opgeleverd voor mensen met een licht verstandelijke en/of lichamelijke handicap. De begeleiding van de bewoners is in handen van Promens Care.

Appelscha, Riemsoord

In 2009 is een aantal bewoners van woon-zorgcomplex Riemsoord in Appelscha aangesloten op een zorgtelefoon. Door een druk op de knop van de zorgtelefoon of de halszender kunnen bewoners hulp invoeren via de meldbank in woonzorgcentrum Rikkingahof in Oosterwolde. Actium ondersteunt deze manier van 'zorg op afstand' van harte, omdat ouderen hierdoor langer zelfstandig kunnen blijven wonen.

Naast het hoofdgebouw van Riemsoord worden 32 nieuwe zorgappartementen voor Et Bientwark gerealiseerd. Hier kunnen ouderen wonen die een indicatie hebben voor verblijf. In het nieuwe gebouw worden verschillende voorzieningen gerealiseerd zoals een wasserij, linnenverzorging, 24 uren-alarmering, een internetruimte, een winkel en een keuken om maaltijdservice te kunnen bieden. Et Bientwark gaat in het bestaande Riemsoord een restaurant beheren. In Riemsoord worden dagelijkse verzorging en diverse activiteiten en evenementen geboden. Ook mensen in de omgeving van het zorgcentrum en elders uit en om Appelscha kunnen een beroep doen op alarmering, verzorging en andere hulp. Om de nieuwbouw te realiseren zijn in 2009 acht woningen van Actium gesloopt.

Donkerbroek, Vicariestraat

Aan de Vicariestraat in Donkerbroek zijn in 2009 acht woningen van Actium gesloopt en vervangen door acht nieuwe woningen. Aan deze sociale huurwoningen kan gemakkelijk zorg gekoppeld worden. De slaapkamers in de woningen bevinden zich op de begane grond.

Koekange, Hof van Koekange

In 2009 is het Hof van Koekange opgeleverd. Het complex omvat 24 huur- en koopwoningen. In de multifunctionele accommodatie zijn een peuterspeelzaal, buitenschoolse opvang, huisarts- en fysiotherapie praktijk en een kapster gevestigd. Daarnaast is een inloopruimte gerealiseerd waar zorginstelling ZZWD activiteiten organiseert. Deze worden goed bezocht door de bewoners uit het complex en uit het dorp.

Oosterwolde, Rikkingahof

In 2008 is een notitie afgerond waarin de uitgangspunten met betrekking tot een upgradering van het zorgcomplex Rikkingahof zijn verwoord. In 2009 is een aanvraag voor een bijdrage in de hoge boekingswaarde van Rikkingahof ingediend. Met het Zorgkantoor vindt nu overleg plaats over een eventuele sanering van die hoge boekwaarde.

Zuidwolde, Tonckenshuys

In 2009 is de 2e en laatste fase van het Tonckenshuys opgeleverd. Het Tonckenshuys biedt een woonwijkfunctie met ruim 100 appartementen

met zorg op maat voor diverse groepen senioren. Zorgpalet levert de zorg in het complex. Het doel van Zorgpalet is om de buurt te betrekken bij de verschillende activiteiten voor senioren. Zo kan iedereen in het Tonckenshuys komen eten.

Smilde, 't Beurtschip

Wooncentrum 't Beurtschip in Smilde wordt volledig vernieuwd. Het nieuwe Beurtschip is een modern wooncentrum voor senioren, dat ook onderdak biedt aan verschillende zorgverleners: GGZ Drenthe, Icare, Stichting Welzijn Ouderen Midden-Drenthe en Interzorg. In het Beurtschip worden 91 appartementen gerealiseerd. Ook biedt het nieuwe Beurtschip onderdak aan een verpleeghuis met 24 zorgplaatsen. Deze zorg is in handen van GGZ Drenthe. In november 2008 is gestart met fase B, de bouw van 53 seniorenappartementen. De oplevering staat gepland voor het voorjaar van 2010. Na de oplevering wordt het laatste deel van het oude Beurtschip gesloopt en wordt gestart met fase C.

Havelte, Hart van Havelte

In Havelte (Hart van Havelte) werken de gemeente, Actium, Stichting Zorgcentra Zuidwest Drenthe en Stichting Welzijn Meppel samen om in een behoefte aan seniorenwoningen en kwalitatief goede verzorgingsplaatsen in De Molenhof te voorzien. Onderzocht wordt hoe de huidige woningen kunnen worden aangepast aan de eisen van deze tijd. In het Hart van Havelte zullen ook zorgwoningen gerealiseerd worden.

Haulerwijk, Sinnehiem

In 2009 zijn de nieuwbouwplannen voor verzorgingshuis Sinnehiem gepresenteerd. Het huidige gebouw stamt uit de jaren '70 en voldoet niet meer aan de huidige eisen en woonwensen. Door een grondruil met Habion is het mogelijk om op het terrein naast het huidige Sinnehiem een heel nieuw complex te realiseren. Hierdoor kunnen de huidige bewoners van Sinnehiem straks rechtstreeks in hun nieuwe appartement trekken en is tijdelijke huisvesting tijdens de bouw niet nodig. Als het nieuwe complex klaar is, wordt het oude verzorgingshuis gesloopt en gaat Actium hier nieuwe woningen voor senioren bouwen.

8 Betrekken van bewoners bij beleid en beheer



Actium vindt het belangrijk om haar huurders en woningzoekenden zo goed mogelijk te informeren over ontwikkelingen bij Actium. Een belangrijk middel hierbij is het blad Actium over de vloer, dat vier keer per jaar verschijnt. In het blad kunnen huurders en woningzoekenden lezen wat Actium doet, of er beleidswijzigingen zijn en hoe andere huurders het huren bij Actium ervaren.

Daarnaast wordt gebruik gemaakt van foldermateriaal, persoonlijke mailingen, beurzen en de website. Ook worden regelmatig bijeenkomsten georganiseerd om huurders of woningzoekenden van informatie te voorzien, maar ook om open te staan voor advies van huurders en woningzoekenden.

Zo zijn in 2009 meerdere bijeenkomsten georganiseerd om woningzoekenden te informeren over het nieuwe systeem van woonruimteverdeling. Deze nieuwe wijze van het aanbieden van woningen is per 1 januari 2010 ingevoerd.

Ook zijn bijeenkomsten georganiseerd om bewoners te informeren over herstructureringsplannen en te betrekken bij de herontwikkeling van het gebied waarin de huurders woonachtig zijn.

Tevens heeft Actium aan vele bijeenkomsten in het kader van leefbaarheid bijgedragen. Deze bijeenkomsten zijn bedoeld om samen met bewoners tot verbeteringen in de woonomgeving te komen.

Huurdersplatform MEVM

In juni ondertekenden Actium en huurdersplatform MEVM een samenwerkingsovereenkomst. Hierin zijn de rechten vastgelegd over onder andere instemming over het sociaal plan bij sloop & renovatie en de advisering over het zelfaangebrachte voorzieningenbeleid en het woonruimteverdeelsysteem.

In 2009 hebben MEVM en Actium over verschillende beleidszaken van gedachten gewisseld. Een belangrijk onderwerp was het nieuwe woonruimteverdeelsysteem. MEVM is nauw betrokken geweest bij de

ontwikkeling en het testen van dit nieuwe systeem.

Ook heeft MEVM in samenwerking met Actium een aantal bijeenkomsten georganiseerd om de huurders van Actium te informeren over de rol en taken van MEVM.

Lokale huurdersorganisaties

Actium heeft regelmatig overleg met de Huurdersraad Smilde, Huurdersbelangenvereniging Norg en plaatselijke belangenorganisaties in de verschillende dorpen en wijken. Tijdens deze overleggen wordt de lokale situatie in de dorpen en wijken besproken.

Ook is er regelmatig overleg met bewonerscommissies.

Deze commissies zijn georganiseerd op complex- of buurniveau. De medewerkers wonen zijn de contactpersonen voor deze organisaties.

Buurtbemiddeling

Buurtbemiddeling zet in op een vroegtijdige aanpak van problemen. Onafhankelijke buurtbemiddelaars helpen burens of buurtgenoten om het onderlinge contact te herstellen en afspraken te maken die voor beide partijen aanvaardbaar zijn. In Assen, Midden-Drenthe en Hoogeveen is deze aanpak succesvol. Het aantal aanmeldingen groeit gestaag. In Assen kwamen 91 aanmeldingen binnen. In 14 gevallen leidde een bemiddelingsgesprek met beide burens tot herstel van het contact en afspraken voor de toekomst. In 12 situaties werd een verbetering bereikt via een intakegesprek of een coachgesprek met één van de burens. Dertien telefoontjes/e-mails met een verzoek om advies en informatie vroegen wel aandacht, maar bleken niet geschikt voor Buurtbemiddeling.

Participatie-initiatieven

Actium wil graag dat bewoners zich betrokken voelen bij hun woonomgeving. Om die betrokkenheid te stimuleren hebben we in 2009 diverse initiatieven financieel ondersteund. In totaal is ruim

De rookmelders geven ons
een veilig gevoel in huis.



€ 66.000 uitgekeerd. Naast financiële ondersteuning aan MEVM is dit uitgekeerd aan de volgende initiatieven:

- VAC/WAC
- Activiteiten bewonersorganisatie Oosterwolde
- Activiteiten bewonersorganisatie Ruinen
- Activiteiten bewonersorganisatie Assen
- Bewonerscommissies
- Huurdersraad Smilde
- Huurdersraad Norg
- Begeleiding huurders bij herstructurering

In het kader van herstructurering zijn verschillende klankbordgroepen opgericht. Het gaat hier onder andere om herstructureringsprojecten in Oldeberkoop, Nijeveen (Delle), Hoogersmilde (Alewijnstraat en Adriaan Pauwstraat), Norg (Dorpshuisstraat), Donkerbroek (Vicariestraat) en Zuidwolde (Julianaplein e.o.).

In vervolg op een herstructureringsproject in Bovensmilde hebben Actium en de gemeente Midden-Drenthe overleg gevoerd met vertegenwoordigers van de Molukse wijk. Doel hiervan is om vanuit een gezamenlijk te ontwikkelen visie op wonen te onderzoeken wat inwoners en Actium kunnen doen in deze wijk.

Geschillenadviescommissie

Actium werkt met een geschillenadviescommissie, die een onafhankelijke positie inneemt ten opzichte van de organisatie. De commissie behandelt klachten over het handelen of nalaten van Actium of van door Actium bij haar werkzaamheden ingeschakelde personen. Doel is binnen twee maanden hierover advies uit te brengen aan het bestuur van Actium. De Geschillenadviescommissie bestaat uit vijf leden. Twee leden zijn benoemd op voordracht van MEVM, twee leden door de RvC en een lid op voordracht van de leden van de geschillenadviescommissie.

In het verslagjaar heeft de commissie diverse klachten ontvangen, die niet ontvankelijk zijn verklaard. Reden hiervan is dat niet alle mogelijkheden van overleg met de eindverantwoordelijke

medewerkers van Actium volledig waren benut. Vier klachten werden behandeld in een zitting. De geschillenadviescommissie heeft twee geschillen behandeld omtrent de ongelijkheid in huurprijzen die ontstaat door de toepassing van het (gewijzigde) beleid bij huurharmonisatie. De commissie heeft geconstateerd dat door de werking van het gewijzigde huurharmonisatiebeleid er een zekere mate van ongelijkheid in huurprijzen ontstaat. Actium heeft dit beleid ontwikkeld en vastgesteld met correcte toepassing van de Overlegwet en voert het overeenkomstig uit. Actium is hiertoe volledig gerechtigd. De geschillenadviescommissie heeft de ingediende klachten ongegrond verklaard. Het bestuur van Actium heeft het advies van de geschillenadviescommissie overgenomen.

Een ander geschil had betrekking op de hoogte van de compensatie voor overlast als gevolg van termijnoverschrijding van renovatie. De geschillenadviescommissie heeft de klacht als ontvankelijk en gegrond beoordeeld. Het bestuur van Actium heeft het advies van de geschillenadviescommissie overgenomen en de klager een nieuw aanbod gedaan.

Ook heeft de geschillenadviescommissie een klacht over ernstig verstoord woongenot als ontvankelijk beoordeeld. De commissie heeft geconstateerd dat door het ontbreken van bewijs voor de gemelde beschuldigingen Actium niet beschikt over rechtsmiddelen om verder op te kunnen treden in de door de klager geschetste situatie. Ook is gesteld dat Actium voldoende inzet heeft geleverd om het woongenot van huurders te verbeteren. De commissie heeft het geschil dan ook als ongegrond beoordeeld. Het bestuur van Actium heeft het advies van de geschillencommissie overgenomen.

Andere overlegvormen

Actium is actief in een aantal Verenigingen van Eigenaars (VvE). Het gaat hier om VvE's van verkoopcomplexen. In 2009 is besloten dat Actium uit de VvE treedt zodra alle woningen in een complex zijn verkocht.

Voor zeven Verenigingen van Eigenaars heeft Actium in 2009 het VvE-beheer uitgevoerd. Eind 2009 werden alle Verenigingen van Eigenaars overgedragen aan derden. Met ingang van 1 januari 2010 voert Actium geen administratie meer inzake VvE-beheer.

Verenigingen waarvoor Actium in 2009 het beheer voerde:

Omschrijving VvE		Eigenaren	Huurders	Totaal
VvE Hofstede	Havelte	14	0	14
VvE Klein Dunninge	De Wijk	10	0	10
VvE Nijstede	Ruinen	8	0	8
VvE Kerkestaete	Zuidwolde	18	0	18
VvE Veenbaas	Haulerwijk	14	11	25
VvE Ceresplein/Apollopad	Assen	41	15	56
VvE Van Houtenstraat	Assen	16	16	32
		121	42	163

In het verslagjaar 2009 is een keer per jaar vergaderd. In de voorjaarsvergadering is het afgesloten financieel boekjaar 2008 vastgesteld. Voor het jaar 2010 is geen begroting meer vastgesteld. Dit is door de nieuw aangestelde beheerders opgepakt. Woonscan te Meppel heeft de opdracht voor het beheer van VvE Nijstede, Kerkestaete, Veenbaas, Ceresplein en Van Houtenstraat gekregen. De VvE's Hofstede, Klein Dunninge en Kerkestaete zijn overgedragen aan Rozebeheer BV te Meppel. Actium heeft het boekjaar 2009 opgesteld voor de Verenigingen van Eigenaars. In 2010 wordt het gehele VvE-beheer, waaronder de financiële administratie, archiefstukken, tekeningen etc., overgedragen.

Het reeds uitbestede beheer bestaat uit:

Omschrijving VvE	Eigenaren	Huurders	Totaal
Echtenstraat 2 t/m 42, Assen	6	15	21
Molenstraat 229 t/m 269, Assen	2	19	21
Gouwe 28 t/m 68, Assen	3	18	21
Gouwe 70 t/m 110, Assen	1	20	21
Gouwe 53 t/m 93, Assen	2	19	21
Smetanalaan 182 t/m 356, Assen	65	23	88
Gravenlanden 35 t/m 69, Assen	15	3	18
Scharmbarg t/m 211, Assen	32	10	42
Thorbeckelaan 233 t/m 361, Assen	26	39	65
De Wieken, Smilde	8	18	26
De Meestershof, Smilde	6	21	27
Lesturgeonplein, Vledder	14	13	27
	180	218	398

Van alle bovenstaande Verenigingen van Eigenaars is Actium lid en oefent zijn stemrecht uit op de vergadering.

Voor de VvE's De Wieken en Meestershof heeft Actium in 2009 nog het technisch beheer uitgevoerd. Met ingang van 1 januari 2010 is dit overgedragen aan een derde.

9 Financieel beleid



Algemeen

Het doel van het financiële beleid en beheer van Actium is het waarborgen van de financiële continuïteit om onze doelen te kunnen bereiken en blijvend onze maatschappelijke taken te kunnen uitvoeren. Ter ondersteuning maken we gebruik van een financiële meerjarenprognose voor een periode van vijf jaar, een jaarbegroting en een managementinformatiesysteem. De pijlers van het financiële beleid zijn:

- het aanhouden van een financiële buffer: solvabiliteit van 10% op basis van de minimum waarderingsregel.
- tegen goede voorwaarden toegang houden tot de kapitaalmarkt: positieve kasstroom in de meerjarenbegroting, positieve faciliteringsruimte te verkrijgen bij het WSW en voldoen aan de minimum solvabiliteitseis van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting,
- beheersing van beïnvloedbare risico's,
- het waarborgen van de continuïteit van Actium opdat onze activiteiten kunnen plaatsvinden op een zo hoog mogelijk kwalitatief niveau, met de daarvoor ter beschikking staande financiële en materiële middelen.

In 2009 zijn belangrijke stappen gezet om financieel beter in control te komen als organisatie. In de interim-controle 2009 werd door de accountant aangegeven dat in vergelijking met de 0-meting in 2008 een groot aantal kaders en regelingen geactualiseerd c.q. ingevoerd zijn. Met name ten aanzien van de interne controle zijn behoorlijke stappen gezet. Tegelijkertijd is het managementinformatiesysteem verbeterd, de kwartaalrapportage is verder uitgebreid en meer gebracht van een registrerend document naar een middel voor sturing en beheersing. In 2010 zal verdere ontwikkeling plaatsvinden.

Financiële positie

De financiële positie wordt kenbaar gemaakt door middel van een aantal kengetallen.

Kengetallen	2009	2008	2007
Solvabiliteit			
1 eigen vermogen + voorzieningen / totaal vermogen	20,9%	22,9%	25,6%
2 eigen vermogen / totaal vermogen	14,6%	15,5%	22,2%
Liquiditeitsratio			
1 Quick ratio = Vlottende Activa-voorraden/Kortlopende schulden	0,53	0,32	0,42
2 Current ratio = Vlottende Activa / Kortlopende schulden	0,95	0,71	1,13
Rentabiliteit			
1 REV = resultaat na belasting / EV + VZ	-1,94%	-27,60%	22,90%
2 RTV = resultaat na belasting + betaalde rente / TV	2,83%	-2,90%	9,20%
Loan to value (verhouding vreemd vermogen tov bedrijfswaarde, incl. RWC correctie)	57,30%	61,00%	62,50%
Grootte leningportefeuille t.o.v. WOZ waarde (max. 50%)	18,70%	18,50%	19,50%

De totale bedrijfswaarde (incl. rentabiliteitswaardecorrectie) van ons bezit bedraagt per 31-12-2009 € 679 miljoen. Ultimo 2008 bedroeg de totale bedrijfswaarde € 602 miljoen, een verhoging van € 77 miljoen.

Deze verhoging is hoofdzakelijk ontstaan door:

- autonome waardemutaties € 18,0 miljoen
- voorraadmutaties € 31,9 miljoen
- parameterwijzigingen € 23,6 miljoen
- niveauwijzigingen € 2,3 miljoen
- mutatie rentabiliteitswaardecorrectie € 1,6 miljoen

Kengetallen per VHE	2009	2008	2007
1 Eigen vermogen	4.732	4.953	6.977
2 Voorzieningen	2.022	2.361	1.048
3 Rentelasten –baten	1.025	969	909
4 Lasten onderhoud	1.585	1.577	1.240
5 Algemeen Beheer (incl. belasting, verzekering en overige lasten)	1.424	1.241	880
6 WOZ waarde	128.244	125.097	124.700
7 Bedrijfswaarde (incl. RWC correctie)	41.911	37.845	36.991
8 Boekwaarde	28.209	26.715	26.477

Het eigen vermogen van Actium is in 2009 gedaald met € 2,1 miljoen en bedraagt € 76,6 miljoen. Deze daling van € 2,1 miljoen vormt het resultaat van 2009 en is reeds verwerkt in de jaarrekening, onder voorbehoud van goedkeuring door de RvC. Het hogere resultaat over 2009 ten opzichte van de begroting laat zich als volgt verklaren:

Meer resultaat (x € 1.000) wegens:		
Minder waardeverandering materiële vaste activa	10.700	
Minder lasten onderhoud	9.100	
Minder rentelasten	2.200	
		22.000
Minder resultaat (* € 1.000) wegens:		
Meer afschrijvingen	8.200	
Lagere overige opbrengsten	1.300	
Minder resultaat verkoop onroerende goederen	2.100	
Meer lonen en salarissen	1.500	
Minder rentebaten	3.100	
Overig (VPB/dir.exploitatielasten ed)	900	
		17.100
Resultaat		4.900

Ontwikkelingen

Op 25 januari 2010 heeft de Raad voor de Jaarverslaggeving de RF-uiting 2010-1 gepubliceerd. Deze bevat de Ontwerprichtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. De belangrijkste wijzigingsvoorstellen zijn het classificeren en kwalificeren van onroerende zaken in exploitatie en het aanscherpen van het actuele waardebegrip voor het sociaal- en commercieel vastgoed. Verwacht wordt dat deze richtlijn in september 2010 verplicht wordt gesteld voor de boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2011.

Vooruitlopend op deze ontwikkelingen is een eerste verkenning gemaakt van deze wijzigingsvoorstellen en zal de directie worden geïnformeerd over de consequenties van de richtlijn. Ook zal een advies worden gegeven over de waardering van het bezit in 2011.

Benchmarking

Al vanaf de fusie is er voor gekozen om op het terrein van bedrijfsvergelijking en benchmarking primair te rade te gaan bij de uitkomsten van de jaarlijkse analyse van het Centraal Fonds Volkshuisvesting. Deze publicatie is eind 2009 verschenen als bijlage bij de Oordeelsbrief van de minister van WWI, onder de titel 'Corporatie in Perspectief!'

Omdat de over Actium gepresenteerde analyse-uitkomsten betrekking hebben op het jaar 2008 is er sprake van een beperkte betekenis. 2008 was voor Actium het jaar van de fusie, waardoor de beoordeling en vergelijking met andere woningcorporaties niet optimaal is. Direct hiermee samenhangend zijn de relatief hoge bedrijfslasten. Het streven is deze onder het sectorgemiddelde te brengen. Actium kenmerkt zich als een financieel gezonde woningcorporatie met een voor de huurder en woningzoekende aantrekkelijke huurprijsstelling. Aan de hand van deze wijze van bedrijfsvergelijking en benchmarking worden prestatie-indicatoren en normen ontwikkeld die in de planning- en controlcyclus een ondersteunende en richtinggevende rol gaan spelen.

Financiering

Beleid

De doelstellingen van het treasurybeleid zijn:

1. Het beheersen van de inkomende en uitgaande geldstromen, waarbij de basis gevormd moet worden door goed op elkaar afgestemde processen, naast een liquiditeitsprognose op korte en lange termijn.
2. Het zoveel mogelijk intern financieren van de behoefte aan middelen.
3. Het waarborgen van een efficiënte, blijvende toegang tot de geld- en kapitaalmarkt teneinde voldoende financiële middelen voor de bedrijfsactiviteiten op korte en lange termijn te garanderen.
4. Het beheersen van rente- en rendementsrisico's die samenhangen met de financiering, beleggingen en liquiditeitenbeheer.
5. Het, binnen de kaders van het treasurystatuut, realiseren van:
 - een optimaal rendement op liquide en belegde middelen,
 - een zo laag mogelijke vermogenskostenvoet van het vreemd vermogen met als resultaat zo laag mogelijke rentelasten.
6. Het realiseren van efficiënt betalingsverkeer.

Bedrijfsactiviteiten worden in eerste instantie gefinancierd met eigen middelen. Met het aantrekken van middelen zijn we afhankelijk van het tempo waarin verkopen van bestaande woningen worden geëffectueerd, investeringen in nieuwbouw en herstructurering plaats hebben en verkopen van nieuw te bouwen koopwoningen plaatsvinden. Dit houdt in dat financiering op maat gewenst en noodzakelijk is. De financieringsbehoefte wordt bepaald door de financiële meerjaren prognose voor vijf jaar. Vanuit de jaarlijkse begroting vloeit een prognose van één jaar voort. Deze prognose wordt verwerkt in het treasury jaarplan. Het vormt de basis voor de uitvoering, de aansturing van en de controle op de treasury werkzaamheden voor het komende jaar. Vanaf het vierde kwartaal van 2009 wordt in de kwartaalrapportage aangegeven wat de nieuwe prognose met betrekking tot de liquiditeitsbehoefte tot het einde van het jaar wordt. Hierbij wordt een analyse van de verschillen ten opzichte van het jaarplan gegeven.

Leningenportefeuille

Ultimo 2009 zijn onze vaste activa voor 82% gefinancierd met vreemd vermogen. Van ons schuldrestant van € 389,2 miljoen (inclusief aflossingsverplichting 2010 van € 17,0 miljoen) eind 2009, wordt € 354,6 miljoen (91%) geborgd door het WSW. € 34,6 miljoen wordt geborgd door gemeenten.

Naar aanleiding van de beoordeling van de financiële positie heeft het WSW op 25 mei 2009 verklaard dat Actium voldoet aan hun eisen van kredietwaardigheid. De vrijgegeven faciliteringsruimte bedraagt in totaal € 84,2 miljoen op basis van de prognose 2009 - 2013. Op 1 september 2009 is de faciliteringsruimte aangepast tot € 97,1 miljoen, omdat de borgingsgrens is opgetrokken naar € 240.000. In 2009 hebben we als gevolg van einde contract datum € 8,7 miljoen, reguliere aflossingen € 9,8 miljoen, vervroegde aflossingen € 0,4 miljoen en opname op rollover leningen +/- € 0,8 miljoen afgelost. Per saldo is dat € 18,1 miljoen. De leningenportefeuille is uitgebreid met € 40,0 miljoen. Van een lening die in 2007 is aangetrokken, is op balansdatum een bedrag van € 10,0 miljoen nog niet volgestort. De leningenportefeuille bestaat uit 160 leningen van in totaal 8 geldverstrekkers.

Renterisicobeheer

Bescherming tegen renterisico

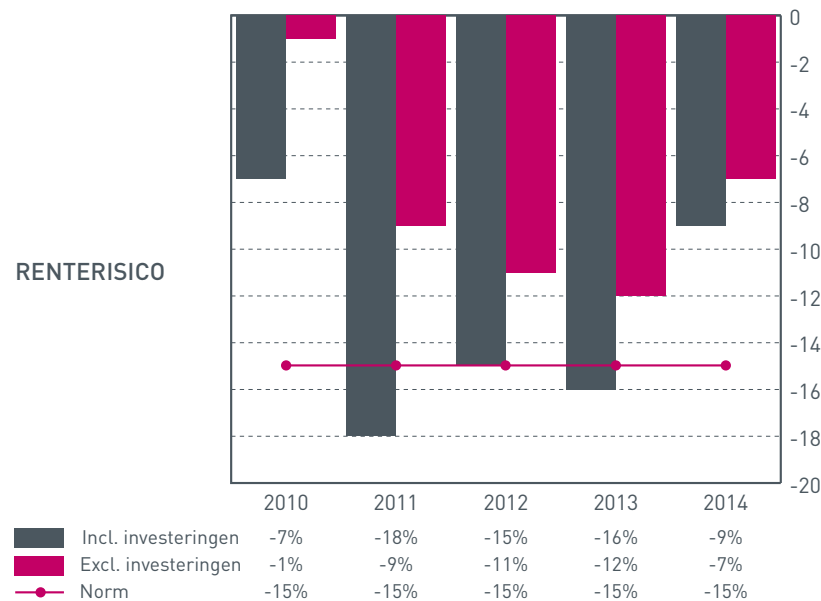
Flexibiliteit in financiering is wenselijk en daarvoor worden mogelijkheden binnen onze leningenportefeuille gecreëerd. Actium kan op gewenste momenten aflossen en weer tot maximaal de hoofdsom volgestort krijgen. Daarbij wordt gebruik gemaakt van rollover leningen met een variabele hoofdsom. Ultimo 2009 bestaat onze leningenportefeuille voor 14% uit dit soort leningen. Deze kennen veelal een renteconversie moment van 1 of 3 maanden. Hieruit kunnen dan ook grote renterisico's volgen. Om deze risico's af te dekken, maakt Actium gebruik van de volgende derivaatproducten: caps, floors en twee renteswaps. Het grootste gedeelte van de renterisico's is op deze wijze afgedekt.



De kredietcrisis die in 2008 ontstond, heeft een ongunstig effect gehad op de ontwikkeling van nieuwbouwprojecten en geprognosticeerde verkopen daarvan. De rollover leningen zijn dan ook voor 80% gevuld. Tevens heeft de kredietcrisis geresulteerd in een lage 1- en 3-maandsrente, hetgeen een negatief effect heeft op de waardering van caps en floors. Actium heeft geen call gehad op de twee renteswaps.

Ontwikkeling renterisico

Actium wil ten hoogste een renterisico lopen tot 15% van de leningenportefeuille. Bij dit item spelen de randvoorwaarden van het WSW mede een rol. In onderstaande grafiek is het absolute renterisico inclusief en exclusief investering, afgezet tegen het verwachte toekomstige verloop van de leningenportefeuille



In het treasury statuut is een norm voor het relatieve renterisico opgenomen van 15% (inclusief investeringen). In de jaren 2011 en 2013 komt het renterisico hoger uit dan deze norm, respectievelijk 18% en 16%. Hierbij dient wel opgemerkt te worden dat het risico grotendeels wordt veroorzaakt door (onzekere) investeringen. Exclusief investeringen bedraagt het risico in deze jaren 9% en 12% en dus lager dan de gestelde norm. Eén van de activiteiten in 2010 is het renterisico in de jaren 2011-2013 verder terug te brengen.

Administratieve Organisatie, Interne Controle

In 2009 zijn de processen beschreven en in het kader van het Alom!-project beter gestroomlijnd. Deze processen vormen de basis voor de inrichting van het nieuw primaire systeem Omega (ERP). Vanuit de processen op strategisch niveau is via het tactisch niveau afgedaald naar het operationele niveau. Deze processen zijn in hun onderlinge samenhang in een processenhandboek vastgelegd. Na het identificeren en ontwerpen worden deze procesbeschrijvingen logischerwijs ingevoerd en beheerd, daarbij ondersteund door Omega (ERP).

De processen lopen dwars door de organisatiestructuur. Niet de formele structuur, het organogram, maar de manier waarop mensen met elkaar samenwerken om de dienstverlening richting klanten op adequate wijze vorm te geven, staat centraal. Aan alle processen is een proceseigenaar gekoppeld. De proceseigenaar is verantwoordelijk voor het "hoe" (adviserend) van het werk, de lijnmanagers worden aangesproken op het "wat" en de personele verantwoordelijkheden. De proceseigenaren zijn gekoppeld aan de sectormanagers. In de evaluatie van de fusie (najaar 2010) wordt ook dit onderwerp organisatie-indeling versus procesindeling meegenomen, waarbij ook gekeken wordt of Actium in de toekomst proceseigenaren nodig heeft en daarna welke om haar processen aan te kunnen sturen.

Naast het beschrijven van de processen, is in 2009 een intern controleplan ingevoerd. Het doel van dit intern controleplan is de juistheid, tijdigheid en volledigheid van het grootboek te borgen. Verder zorgt het intern controle plan voor afdekking van risico's op

oneigenlijk gebruik van middelen en/of geld van Actium. Tot slot wordt in het intern controleplan gekeken naar naleving van relevante wet- en regelgeving. Met behulp van de nieuw ontworpen processen wordt het intern controleplan in 2010 verder uitgebreid, waarmee de interne risicobeheersing verder vorm wordt gegeven.

Per 1 december 2008 is een procuratieregeling ingevoerd voor Actium. In deze procuratieregeling is duidelijk vastgelegd welke medewerkers van Actium tot welk bedrag verbintenissen met derden mogen aangaan namens Actium. In oktober 2009 is deze regeling aangescherpt, in die zin dat de bestuurder opdrachten groter dan € 1 miljoen mede ondertekent. In 2010 wordt de regeling nog verder aangescherpt. Bedoeling van de procuratieregeling is om het inkoopproces (en daarmee de uitgaven) beheersbaar te houden. Het is een van de middelen om "in control" te komen en te blijven.

Op 1 juni 2009 is met de invoering van een autorisatieregeling het toekennen van autorisaties geformaliseerd. Het belangrijkste in deze procedure is dat er zgn. functieprofielen zijn ingevoerd, wat inhoudt dat er geen individuele autorisaties worden toegekend, maar dat autorisaties worden geregeld per functie. Hiermee wordt geborgd dat er functiescheiding is en dat iedere medewerker dezelfde bevoegdheden in de automatiseringssystemen krijgt. De autorisaties worden door een centrale instantie binnen Actium ingebracht.

Fiscale ontwikkelingen

Naast het verantwoorden van ons fiscale resultaat conform VSO II, is in 2009 een belangrijke stap gezet om de interne organisatie bewust te maken van de fiscale gevolgen van beslissingen. Met name binnen de sector Projectontwikkeling heeft de vennootschapsbelastingplicht grote gevolgen. Er zijn diverse fiscale presentaties aan de projectleiders gegeven, met als gevolg dat het fiscale bewustzijn sterk is toegenomen en de samenwerking is verbeterd.

Met de invoering van de vennootschapsbelastingplicht wordt Actium (sector Projectontwikkeling) nu ook geconfronteerd met de vrijstelling

van integratieheffing die per 1 januari 2010 is opgeheven. Het gevolg hiervan is dat er vanaf die datum omzetbelasting moet worden betaald over de zelf ingebrachte goederen (grond en interne uren) binnen nieuwbouw huurprojecten. Op dit moment wordt intern nog in kaart gebracht welke projecten er onder de overgangsregeling vallen. Voor deze projecten geldt dat de vrijstelling nog wel kan worden toegepast.

Met betrekking tot de omzetbelasting is in 2009 een algehele verbeteringsslag uitgevoerd. Zo is er een BTW-scan uitgevoerd om de fiscale risico's in kaart te brengen. De geconstateerde risico's zijn inmiddels aangepakt. Tevens is er intern een nieuw BTW-rondrekeningsmodel opgesteld en ingevoerd. Ook is een periodiek overleg ingesteld met de belastinginspecteur, waarin alle actualiteiten worden besproken. Hierin zijn ook de eerste stappen naar horizontaal toezicht besproken.

Meerjarenperspectief

In onderstaand overzicht is het eigen vermogen aangepast op het resultaat van 2009 en doorgerekend naar latere jaren. In de tabel zijn de investeringen verwerkt waartoe Actium heeft besloten. De faciliteringsruimte biedt voldoende perspectief voor de financiering van de toekomstige projecten.

Meerjaren perspectief begroting 2010-2014	2010	2011	2012	2013	2014
Huursomstijging*	1,00%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%
Eigen vermogen (x 1000)	61.534	55.206	60.064	52.794	47.423
Jaarresultaat voor belasting	-16.608	-3.828	7.358	-4.770	-2.871
Jaarresultaat na belasting	-19.108	-6.328	4.858	-7.270	-5.371
Onrendabele investeringen	17.396	14.468	3.991	15.711	17.953
Onderhoudslasten	32.725	29.615	30.019	31.501	33.069
Solvabiliteit	11,08%	9,40%	10,18%	8,84%	7,95%
Rentabiliteit eigen vermogen	-31,05%	-11,46%	8,09%	-13,77%	-11,33%

* Huursomstijging is exclusief huurharmonisatie



De kinderen vinden de speeltuin in de buurt ook een groot succes.

Er zijn belangrijke risicofactoren die op het meerjarenperspectief zowel een gunstige als ongunstige invloed kunnen uitoefenen.

Voorbeelden zijn:

- de renteontwikkeling;
- de fasering en inhoud van investering- en herstructureringsprojecten;
- de realisatie van geprognoseerde verkopen;
- de mogelijkheden tot realisatie van de geplande huursomstijgingen.

Verbindingen

Actium heeft een 100% deelneming in De Made Participatie BV, die als doel heeft werkzaam te zijn binnen de volkshuisvesting. Sinds 2003 zijn binnen de rechtspersoon geen activiteiten ontplooid. Ook voor de komende jaren worden nog geen ontwikkelingen verwacht. Actium bezit het geplaatste aandelenkapitaal ter waarde van € 18.000,-.

De Made Participatie BV is niet geconsolideerd meegenomen in de jaarrekening.

In 2007 is door SWA, Woonstichting Actium en Credo Integrale Planontwikkeling BV te Oosterbeek een besloten vennootschap 'Dingspel Assen BV' opgericht. Dingspel Assen BV is bij notariële akte opgericht op 15 maart 2007. Vennoten van deze besloten vennootschap zijn: Stichting Actium en Credo Integrale Planontwikkeling BV.

De doelstelling van deze besloten vennootschap is om op exclusieve basis met de gemeente Assen het plangebied 'Het Havenkwartier' in Assen te ontwikkelen. Actium bezit 2/3 deel van het geplaatste aandelenkapitaal van € 18.000. Er zijn tot nu toe geen woningen in de verbinding gerealiseerd. Er loopt een haalbaarheidsstudie waarvan de resultaten naar verwachting eind 2010 beschikbaar komen. Ter gedeeltelijke financiering van de door Dingspel Assen BV verrichte aankopen heeft Actium geldleningen verstrekt van in totaal € 968.172 onder de voorwaarden dat deze geldleningen uitsluitend bestemd zijn voor de financiering van locaties binnen het plangebied Havenkwartier en dat de geldleningen uiterlijk lopen tot 1 januari 2020. Dingspel Assen BV is niet geconsolideerd meegenomen in de jaarrekening.

In het jaar 2009 heeft Actium bij akte van oprichting d.d. 27 februari 2009 Stichting Actium Monumenten in het leven geroepen. In hetzelfde jaar op 17 december 2009 is deze weer opgehouden te bestaan.

In deze Stichting was ondergebracht het onroerend goed inzake het rijksmonument aan Vaart NZ 6 te Assen. Doel hiervan was de kostenbesparing bij aankoop van rijksmonumenten.

Omdat het Gerechtshof heeft bepaald dat alle rechtspersonen die een rijksmonument verkrijgen vrijgesteld zijn van overdrachtsbelasting, is het monument weer overgedragen aan Actium.

Voor alle verbindingen geldt dat de directeur-bestuurder tevens bestuurder is van de verbindingen. Daarmee vallen de verbindingen ook onder het toezicht van de Raad van Commissarissen van Actium. De jaarrekeningen van de verbindingen worden goedgekeurd door de RvC, evenals activiteiten die in de verbindingen plaatsvinden.

De deelnemingen worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode, te weten tegen de netto-vermogenswaarde ultimo boekjaar. Dit betekent dat de deelnemingen worden gewaardeerd op dezelfde grondslagen als die van Actium.

Doordat het aandeel van de deelnemende rechtspersonen een negatieve netto-vermogenswaarde betreft is hierdoor de voorziening per 1 januari 2009 geschrapt (RJ252.402).

Naam	Zetel	Maatschappelijk kapitaal	Gestort kapitaal	Deelname	Type deelneming
De Made Participatie BV	Drachten	€ 90.000,-	€ 18.000,-	100%	vastgoedexploitatie
Dingspel Assen BV	Assen	€ 90.000,-	€ 12.000,-	66,67%	vastgoedontwikkeling

Onbebouwde gronden

De minister voor Wonen, Wijken en Integratie heeft in de oordeelsbrief van 27 november 2009 gevraagd om een toelichting inzake de rechtmatigheid van het langer dan 10 jaar in bezit hebben van grondposities zonder dat daarop een bouwbestemming rust. Het

gaat hier om twee grondposities aan de Fluitenbergseweg, gemeente Hoogeveen. In het ene geval betreft het percelen landbouwgrond ter grootte van 28 hectare, die sinds 1998 in eigendom zijn van Actium. Voor deze percelen is een samenwerkingsovereenkomst gesloten met Heijmans, waarbij Heijmans tegen rentevergoeding van 4,5% een aandeel bijdraagt van 50% in de investeringskosten. Het andere geval betreft percelen landbouwgrond ter grootte van 24 hectare, welke sinds 2001 in eigendom zijn van Actium. Voor deze percelen is een samenwerkingsovereenkomst gesloten met Nijhuis Noord, waarbij Nijhuis tegen rentevergoeding van 4,5% een aandeel bijdraagt van 50% in de investeringskosten.

In beide gevallen hebben partijen zich tot doel gesteld om voor gezamenlijke rekening en risico woningbouw en bijbehorende voorzieningen te ontwikkelen en te realiseren. Actium heeft in het licht van de gewijzigde marktverhoudingen en nieuwe beleidsopvattingen de intentie deze gronden voorlopig aan te houden. Uiteraard blijft Actium hierbij oog houden voor de effectieve en efficiënte inzet van middelen.

Daarnaast bezit Actium 27 hectare in de gemeente Meppel (Bremenbergweg te Nijeveen). De waarde van deze gronden bedraagt ± € 1,2 miljoen. Tot slot zijn er diverse kleinere percelen in bezit met een gezamenlijke waarde van ± € 1,9 miljoen.

In totaal bedraagt de waarde van de grondposities van Actium € 8,1 miljoen.

Beleggingen

Certificaten

Actium participeerde in het maatschappelijk kapitaal van NCCW als certificaathouder op aandelen NCCW met 1.097 certificaten, waarvan de nominale waarde per 31 december 2008 € 865.935 bedroeg. In 2009 heeft Actium gebruik gemaakt van de mogelijkheid om alle certificaten van aandelen in het kapitaal van NCCW BV uit te laten betalen. In juli is een bedrag van € 860.000 ontvangen. De belangrijkste reden voor beëindiging is de inmiddels sterk geworden positie van NCCW als leverancier van automatiseringsproducten aan woningcorporaties. De financiële participatie stond onder garantie van

de Stichting NWR die voor betaling van de ingeleverde certificaten van aandelen gezorgd heeft.

Koopsommen kapitaalstorting

In 1999 zijn koopsommen bij Nationale Nederlanden gestort in verband met het vervroegd kunnen uittreden van een deel van het personeel. Als gevolg van gewijzigde regelgeving kan hiervan geen gebruik meer worden gemaakt. De koopsommen lopen echter nog door tot expiratedatum (laatste loopt door tot 1 januari 2013)

10 Interne organisatie



Personeel en organisatie

Het jaar 2009 stond voornamelijk in het teken van het aantrekken van nieuwe medewerkers. Daarnaast is er veel aandacht geweest voor het opnieuw opzetten van de personeelsinstrumenten. Op basis van het concept beleidsplan personeel en organisatie zijn eerst die instrumenten uitgewerkt die een directe bijdrage leveren aan het verhogen van de kwaliteit van het personeel. Kwaliteit van het personeel is een van de vier speerpunten uit de organisatiedoelen, zoals die in de zomer van 2009 zijn vastgesteld. In 2009 is gewerkt aan het opzetten van het opleidingsbeleid, het bepalen of er een opleidingskloof is, het opzetten van een instrument voor functioneren en beoordelen en aan het inrichten van een loopbaanscan.

Opleidingsbeleid/opleidingskloof

In 2009 is een concept opleidingsbeleid ter instemming voorgelegd aan de ondernemingsraad. Het concept opleidingsbeleid richt zich niet alleen op het ontwikkelen van medewerkers voor de eigen functie, maar ook op het stimuleren van door de medewerker gewenste loopbaanstappen. Dit kan binnen Actium zijn, waarmee de doorstroom groter wordt en veel kennis binnen de organisatie blijft. De gewenste loopbaan van de medewerker kan ook buiten Actium liggen. Actium kiest ervoor de medewerker hierbij financieel te ondersteunen om zo ook gedurende het ontwikkeltraject gebruik te maken van extra kennis en een positieve motivatie van de medewerker.

De ondernemingsraad heeft uitgesproken de behandeling van het opleidingsbeleid te willen aanhouden tot de teksten van de nieuwe CAO Woondiensten gereed zijn om na te gaan of er geen tegenstrijdigheden in het Actium-beleid zitten.

In 2009 is per functie in kaart gebracht welke kennis en vaardigheden nodig zijn om de functie goed te kunnen invullen. De kennis en vaardigheden zijn vertaald in gewenste opleidingen (richting of niveau).

Deze functie/opleidingen matrix (skills matrix) is vervolgens naast de door medewerkers gevolgde opleidingen en trainingen gelegd om zo na te gaan aan welke ontwikkeling medewerkers nog moeten werken. Dit vormt de basis voor een opleidingsplan per individuele medewerker.

Loopbaanscan

Om medewerkers te ondersteunen bij het bepalen van hun loopbaanwensen, biedt Actium hen een loopbaanscan aan. Niet alleen medewerkers die van functie willen wisselen kunnen stilstaan bij de toekomst, ook voor wie tevreden is in de huidige functie kan dit een waardevolle activiteit zijn. De maatschappij verandert, Actium verandert en daarmee verandert ook de functie die medewerkers nu invullen. Medewerkers kunnen de uitkomsten van hun loopbaanscan inbrengen in het gesprek met hun leidinggevende over hun persoonlijk loopbaanplan. In 2009 zijn voorbereidingen getroffen, zodat in de eerste helft van 2010 alle medewerkers een loopbaanscan kunnen houden. Medewerkers die de scan al eerder hebben gedaan bij een van de rechtsvoorgangers van Actium, krijgen de kans om hun scan te updaten.

Functioneren en beoordelen

Aan de hand van gesprekken met leidinggevend en de ondernemingsraad is in het najaar van 2009 een concept-beleid voor het beoordelen van de ontwikkeling van medewerkers opgesteld. Belangrijkste doel hiervan is om gestructureerd en eenduidig te werken aan de ontwikkeling van de kwaliteit van medewerkers. Dit wordt bereikt door samen af te spreken wat medewerkers aan activiteiten oppakken (zowel gericht op de functie als op de eigen ontwikkeling), de medewerkers hierin te begeleiden en te volgen en uiteindelijk vast te stellen welk resultaat is gehaald. Hiermee kunnen persoonlijke ontwikkeling en organisatie-ontwikkeling samenlopen. Het beleid is ter instemming voorgelegd aan de ondernemingsraad.

Naar verwachting geeft de ondernemingsraad in het 1^e kwartaal van 2010 haar reactie.

Sociaal Plan

In 2009 zijn er geen bepalingen uit het Sociaal Plan toegepast anders dan al lopende toepassingen van het Sociaal Plan (betreft reiskostenvergoedingen tengevolge van standplaatswijziging).

CAO en arbeidsvoorwaarden Actium

Eind 2009 is de nieuwe CAO Woondiensten bekend geworden. De CAO Woondiensten biedt steeds meer mogelijkheden aan ondernemingsraden en directies om de arbeidsvoorwaarden binnen bepaalde kaders op maat voor de eigen organisatie in te richten. Een belangrijk nieuw element uit de CAO is dat elke medewerker die op 1 januari 2010 5 jaar in dienst is naar rato van zijn arbeidsomvang recht heeft op een budget van € 4.500,00 om te besteden aan zijn of haar loopbaan. Bij het opstellen van de begroting 2010 is een opleidingsbudget opgenomen dat voldoende groot is om deze verplichting te kunnen opvangen, zodat geen voorziening hiervoor is opgenomen in de jaarrekening.

Actium heeft besloten haar arbeidsvoorwaarden van kracht te laten blijven. Zodra de teksten van de nieuwe CAO definitief bekend zijn, gaan ondernemingsraad en directie verder in gesprek om zonnig of desgewenst de eigen arbeidsvoorwaarden aan te passen.

In 2009 is een aanvullende arbeidsvoorwaarde omtrent het ANW-hiaat toegevoegd aan de arbeidsvoorwaarden van Actium.

Arbeidsomstandigheden

In het voorjaar van 2009 zijn het beleidsplan arbeidsomstandigheden en de intentieverklaring vastgesteld. De ondernemingsraad heeft haar instemming gegeven. Aansluitend is de arbocommissie ingesteld en gestart. In de tweede helft van 2009 is een risico-inventarisatie en -evaluatie uitgevoerd en een start gemaakt met het plan van aanpak. In 2009 zijn de thema's omgaan met ongewenst gedrag van klanten

en bedrijfshulpverlening opgepakt en uitgewerkt. De bhv-organisatie is ingericht en alle leden zijn getraind in het verlenen van eerste hulp, het omgaan met de AED-apparatuur en het blussen van brand. Daarna zijn ontruimingsoefeningen gehouden op alle locaties, die nu worden gebruikt om de ontruimingsplannen definitief te maken. Alle medewerkers met klantcontact zijn getraind in het omgaan met ongewenst gedrag, waaronder agressie, en hebben tijdens de training een bijdrage geleverd aan het protocol van Actium.

De magazijnen in Oosterwolde, Smilde en Ruinen zijn ontruimd, terwijl in Assen aan de Industrieweg een centraal magazijn is gevormd van waaruit alle vaklieden bevoorrad worden. Ook is een start gemaakt met het ontruimen van de werkplaatsen op de rayonkantoren en de inrichting van een centrale werkplaats aan de Industrieweg te Assen.

Organisatiestructuur

De organisatie is tijdens de fusie voorlopig ingericht. Afgesproken is in 2010 een evaluatie te houden. Nuttig hierbij is de beschrijving van alle primaire processen en procedures ten behoeve van het ERP-systeem Omega. Aan de hand hiervan kan bekeken worden of er invloeden zijn op de gekozen organisatie en de bijbehorende functies, zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin.

Werkgelegenheid

In 2009 zijn 16 medewerkers in dienst gekomen. Op 31 december 2009 heeft Actium 173 medewerkers (101 man en 72 vrouw) in dienst (160,23 fte). Daarnaast werken er 33 uitzendkrachten/gedetacheerden (25,17 fte). Een deel van deze medewerkers (8,6 fte) is tijdelijk aangetrokken ten behoeve van de implementatie van Alom!. Tien uitzendkrachten werken in een vacature, zij komen of in dienst of de vacature moet nog door middel van werving worden ingevuld. Er waren 10 uitzendkrachten aan het werk in tijdelijk extra vacatures ten behoeve van de verdere integratie na de fusie. Bij de evaluatie van de organisatie in 2010 wordt beoordeeld of de formatie voor de betreffende afdelingen juist is vastgesteld of definitief moet worden uitgebreid. De totale formatie bedroeg eind 2009 inclusief extra uitbreiding en uitbreiding ten behoeve van Alom 181,3 fte.

In 2009 hebben 12 medewerkers Actium verlaten. Drie van hen hebben gebruik gemaakt van vervroegde pensionering, van vier medewerkers is afscheid genomen en vier medewerkers hebben een baan elders geaccepteerd. In 2009 is helaas als gevolg van een levensbedreigende ziekte een allround vakman veel te vroeg overleden.

Opbouw personeelsbestand

Leeftijdsgroep	Aantal medewerkers
0-20	1
20-25	7
25-30	10
30-35	20
35-40	28
40-45	28
45-50	30
50-55	27
55-60	22
60 en ouder	0

De gemiddelde leeftijd bedroeg eind 2009 43,3 jaar (2008: 44,5 jaar).

Aantal dienstjaren	Aantal medewerkers
0-5	78
5-10	24
10-15	13
15-20	12
20-25	14
25-30	20
30-35	5
35-40	7

De gemiddelde arbeidsduur bedroeg eind 2009 11,8 jaar (2008: 14 jaar).

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim bij Actium (exclusief zwangerschapsverlof) bedroeg over geheel 2009 4,3% (2008 4,1% en 3,6%; respectievelijk vml. Woonstichting Actium en vml. SWA/SWS). De ziekmeldingsfrequentie bedroeg in 2009 1,42. De gemiddelde ziekteverzuimduur was 5,1 dag.

Kort verzuim:	1,19%	195 meldingen	(1 t/m 7 dagen)
Middellang verzuim:	0,95%	33 meldingen	(8 t/m 42 dagen)
Lang verzuim:	1,24%	10 meldingen	(42 t/m 365 dagen)
Extra lang verzuim:	0,96%	2 meldingen	(langer dan 1 jaar)

Het ziekteverzuimpercentage werd in 2009 beïnvloed door enkele langdurige ziektegevallen. Twee medewerkers hebben vervroegd een WIA-uitkering toegekend gekregen (volledige IVA).

Naast uitval tengevolge van fysieke klachten is ook uitval ontstaan als gevolg van de ervaren werkdruk en de belastbaarheid en/of het verandervermogen van medewerkers. Met de bedrijfsarts en eventueel een externe coach wordt eraan gewerkt deze medewerkers zo snel mogelijk weer in het werk te betrekken. Van geval tot geval wordt bekeken of extra ondersteuning nodig is (maatwerk).

Opleidingen

In 2009 is voor ongeveer € 341.000 besteed aan opleidingen en coaching. Naast een groot aantal opleidingen waarin kennis en vaardigheidstraining centraal staan, hebben enkele medewerkers een beroep gedaan op externe coaches.

Begin 2009 is de tijds- en verlofregistratie voor alle medewerkers doorgevoerd. Zo'n 80 medewerkers kregen in een bijeenkomst uitleg over de applicatie en hun eigen rol in de web-based versie van het pakket.

In het voorjaar van 2009 hebben circa 100 medewerkers en leidinggevendenden een training omgaan met ongewenst gedrag gevolgd. Deze training was gericht op het herkennen van ongewenst gedrag en het juist omgaan hiermee. Aan het eind van de training

werd meegedacht over het protocol omgaan met ongewenst gedrag. De input van deze bijeenkomsten wordt gebruikt om het definitieve protocol van Actium vorm te geven.

Eind 2009 zijn de leden van de Arbo-commissie getraind als preventiemedewerker. Daarmee beschikt Actium nu over 7 preventiemedewerkers.

Ook hebben eind 2009 de trainingen plaatsgevonden voor de eerste module van het ERP-systeem Omega, namelijk die voor het woonruimteverdeelsysteem Markt.

Onderwijs en stages

Het OCB (Opleidingscentrum Bouw) ondervindt ook de effecten van de economische malaise. Het dringende verzoek is om bij de aanbesteding van werk plaats in te ruimen voor activiteiten van de leerlingen die hun opleiding bij het OCB genieten. In 2009 is daarvoor een isolatieproject in Diever uitgekozen. Hier hebben vijf leerlingen van het OCB de nodige praktijkervaring opgedaan.

Op het technasium van het Nassau College in Assen werken leerlingen van Havo/VWO-niveau aan het toepassen van technische theorie in praktijksituaties. In opdracht van Actium gaan ze aan de slag met het vraagstuk van woningisolatie en energielabeling.

Via ROC Friesche Poort, opleiding middenkader bouwkunde zijn vier stagiaires in de rayons Oosterwolde / Smilde en Assen werkzaam geweest. Op verzoek van het UWV heeft een stagiaire werkervaring op kunnen doen bij Documentaire Informatievoorziening (DIV) en een MBO studente heeft stage gelopen bij de afdelingen Communicatie en Klant en Markt.

Jubilea en flexpensioen

In 2009 hebben vijf medewerkers het 12,5 dienstjubileum gevierd en drie medewerkers het 25-jarig dienstjubileum.

Oud-medewerkers

De reis met oud-medewerkers ging in 2009 naar de Mayer Werf in Papenburg. Er gingen 77 oud- medewerkers met partners mee.

Personeelsdag

De jaarlijkse personeelsdag van Actium staat in het teken van samenwerking en teambuilding. In 2009 moest met behulp van verschillende routeguidingen in oude DAF-jes en Eendjes de weg door een deel van het werkgebied in Zuidwest Drenthe worden gevonden.

Ondernemingsraad

De ondernemingsraad heeft in 2009 negen keer overleg gevoerd met de directie. De ondernemingsraad brengt jaarlijks een eigen verslag uit waarin zij verantwoordt over haar activiteiten en de onderwerpen waarover is gesproken en geadviseerd.

Kwaliteitsbeleid

In 2009 is in het kader van het in 2008 voorgenomen kwaliteitsbeleid een eerste meting van het KWH-Huurlabel uitgevoerd. De meting was alleen gericht op het onderdeel telefonische bereikbaarheid. De resultaten waren niet onverdeeld gunstig en bieden ruimte voor verbetering van de kwaliteit van de dienstverlening. Voor 2010 is een officiële vervolgmeting voorzien van alle negen onderdelen van het KWH Huurlabel.

In 2009 hebben de leden van de directieraad en de medewerkers van de afdeling strategie en beleid onder externe begeleiding gewerkt aan een verdere verdieping en uitwerking van het georganiseerd werken aan kwaliteit. Zo is een kwaliteitsverklaring ontwikkeld voor alle medewerkers, die in 2010 gepresenteerd en besproken gaat worden. Ook is in samenspraak met het middenkader gewerkt aan een eerste toepassing van de principes van dashboardsturing in de reguliere informatievoorziening (kwartaalrapportages) aan de hand van een monitor.

Integriteitsbeleid

Al vanaf de fusie in juli 2008 voert Actium een actief en organisatiebreed integriteitsbeleid. Zo golden in 2009 de integriteitscode en de klokkenluiderregeling. Beide documenten zijn te vinden op de website.

Ook zijn beide documenten bijlage bij de arbeidsovereenkomsten met nieuwe medewerkers.

In 2009 hebben zowel het bestuur als de raad van commissarissen vanuit een positieve grondhouding meegewerkt aan de enquête van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV), waartoe de minister van WWI opdracht had gegeven. De uitkomsten van deze enquête zijn als bijlage opgenomen bij de Oordeelsbrief van de minister. De Oordeelsbrief met de bijlagen is te vinden op de websites van het CFV en van Actium. Het algemene beeld is dat Actium in het beleid al de nodige aandacht besteedt aan integer handelen en aan melding van misstanden. Dit beleid wordt de komende jaren aan de hand van de uitgevoerde en uit te voeren risicoanalyse nog verder uitgewerkt en versterkt. Jaarlijks bespreekt de directie de ervaringen met de raad van commissarissen en met de ondernemingsraad. Ook komt dit aan de orde in de jaarlijkse bijeenkomsten met belanghebbenden. Dit alles heeft in 2009 ook feitelijk zijn beslag gekregen.

In 2009 zijn de eerste voorbereidingen getroffen om in 2010 het integer handelen door middel van een dilemmatraining opnieuw bij alle medewerkers onder de aandacht te brengen.

In het najaar van 2008 werd een onderzoekstraject ingezet naar gerezen vermoedens van onrechtmatigheden in deelaspecten van de bedrijfsvoering. Begin 2009 spitste het onderzoek zich toe op onregelmatigheden in de huuradministratie. Twee medewerkers werden op verdenking van frauduleuze handelingen geschorst. In maart 2009 werd gestart met een op hen gerichte ontslagprocedure. In juni is bij justitie aangifte van verduistering gedaan. Tegelijk is een persverklaring uitgebracht waarin deze substantiële verduistering bekend werd gemaakt. Actium doet al het mogelijke om herhaling te voorkomen. Het spreekt vanzelf dat alles wordt gedaan om de verduisterde gelden zo mogelijk weer volledig terug te krijgen.

Informatisering en automatisering

Per 1 januari 2009 is een vernieuwde technische omgeving ingevoerd, waarbij tegelijkertijd Office 2007 als kantoorautomatisering

is ingevoerd. Daarnaast is een nieuwe telefooncentrale geïmplementeerd. Ook registratiesystemen moesten worden geïntegreerd. Over het algemeen is de implementatie en integratie relatief vlekkeloos verlopen. De aanpassingen in het planningsysteem van serviceonderhoud en de communicatieapparatuur die de uitwisseling van gegevens tussen planners en vaklieden moet verzorgen, gaven de nodige problemen. Pas in de loop van het eerste kwartaal waren de meeste hindernissen in de communicatie verholpen.

Daarnaast is een selectietraject voor een nieuw primair systeem gestart. Na uitvoerig testen en vergelijken van drie potentiële pakketten is op basis van functionaliteit, integriteit en bedrijfsfase uiteindelijk gekozen voor het Omega pakket van Datalbalk. De invoer van het nieuwe primair systeem vindt plaats onder de naam Alom!. Het beheer van Omega en de daarbij behorende database ligt bij Actium. Dit in tegenstelling tot (de database van) BIS, waarbij het NCCW zorgt voor het beheer.

De eerste fase, het invoeren van een nieuw woonruimteverdeel-systeem Markt, waarbij te huren woningen conform een aanbodmodel via internet worden aangeboden, is gerealiseerd per 1 januari 2010. In het najaar 2009 is een start gemaakt met fase 2 van Alom!, waarin de overige processen van wonen en alle processen van onderhoud en financiën worden geïmplementeerd. Dit traject is zeer zwaar, ongeveer 80% van alle medewerkers van Actium wordt erdoor geraakt.

In 2009 is tevens een aanvang gemaakt met het vullen van de woningcarthotheek C-storm. Alle woningen met al hun onderdelen worden in kaart gebracht. Hiermee kan de kwaliteit van het begrotingswerk verbeterd worden en krijgen we een eenduidig beeld van het woningbezit beschikbaar. Deze klus neemt in totaal bijna 3½ jaar in beslag.



De isolatie van mijn woning scheelt echt op mijn energierekening.

Communicatie

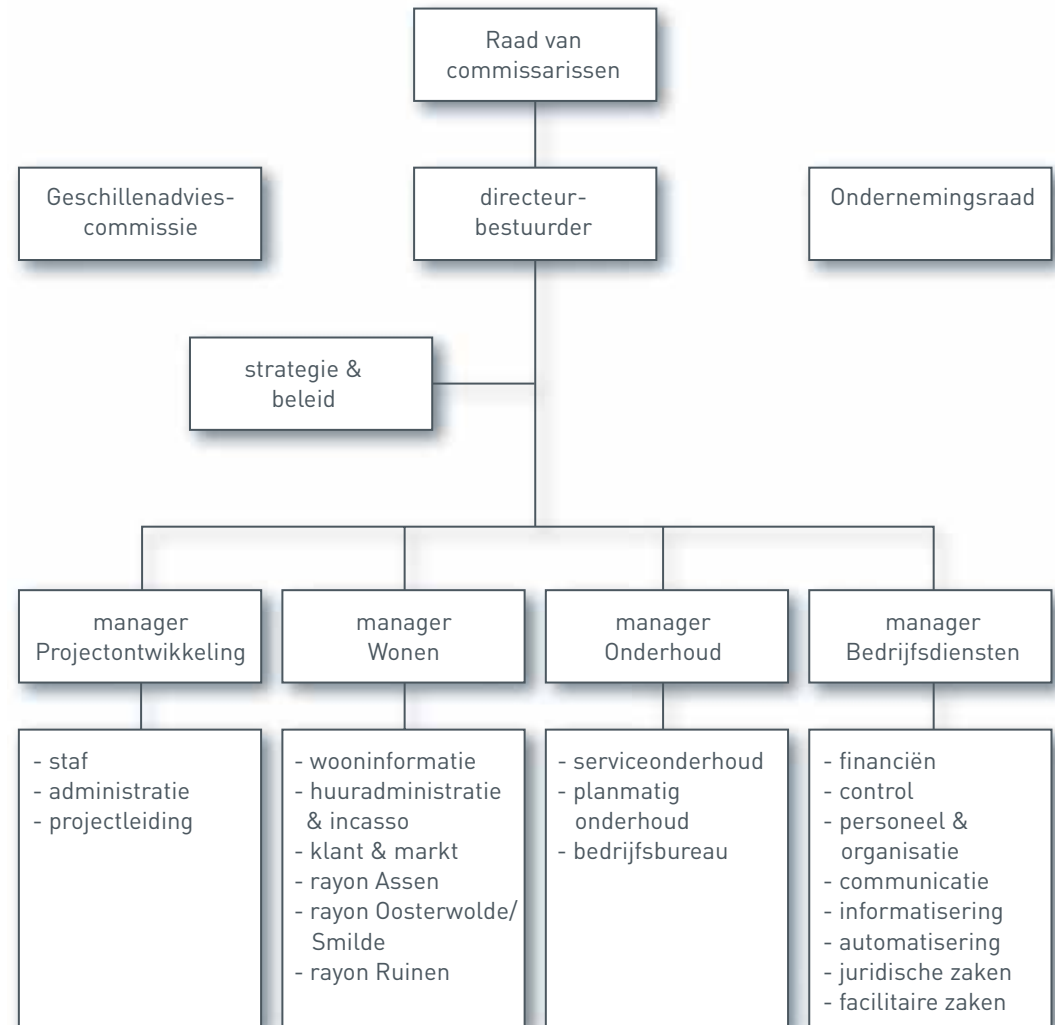
In 2009 is naast reguliere activiteiten uitvoering gegeven aan de bij de fusie geformuleerde plannen. Zo lag in het eerste en tweede kwartaal van 2009 de focus op de mediacampagne van Actium. Via abri's, aanplakborden en bussen is bekendheid gegeven aan de naam Actium.

Gedurende het hele jaar is gewerkt aan de verdere ontwikkeling en invoering van de huisstijl, variërend van het maken van standaardbrieven en schilderen van kantoorpanden tot de inrichting van de hal van de Industrieweg en het maken van een brochurelijn. In het vroege voorjaar werd de grote overspuitactie van de bedrijfswagens afgerond. In totaal werden 21 servicebussen, 2 personenauto's en een vrachtwagen met bijbehorende containers gespoten in de huisstijl van Actium. In 2009 werden vier auto's ingeruild, waarvoor drie nieuwe bussen in de plaats kwamen, die uiteraard ook in de Actium kleuren werden afgeleverd. De bussen worden bemand door in Actium-kleding gestoken vaklieden.

In de zomer van 2009 verscheen de eerste APK, het personeelsblad van Actium.

In 2010 wordt het communicatiebeleid verder ontwikkeld en vormgegeven.

Organisatieschema



11 Jaarrekening

Balans

x € 1.000	31-12-2009	31-12-2008
Activa		
Vaste activa		
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken in exploitatie	457.011	424.951
Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling	13.894	39.113
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	8.196	6.920
Onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarden	3.111	1.681
	482.213	472.665
Financiële vaste activa		
Deelnemingen	28	28
Leningen u/g	4.712	4.685
Derivaten	268	350
Beleggingen	250	1.267
	5.258	6.330
Vlottende activa		
Vorraden		
Vorraad magazijn	407	393
Vorraad koopwoningen	15.582	15.389
	15.989	15.782
Vorderingen		
Huurdebiteuren	695	660
Overige debiteuren	1.204	4.062
Gemeenten	26	74
Latente belastingvordering	1.390	1.222
Koopsommen kapitaalstorting	168	156
Overige vorderingen en overlopende activa	2.084	2.223
	5.567	8.396
Liquide middelen		
Liquide middelen	14.347	4.676
	14.347	4.676
Totaal Activa	523.374	507.848

x € 1.000	31-12-2009	31-12-2008
Passiva		
Eigen vermogen		
Kapitaal	0	0
Overige reserves	76.662	78.784
	76.662	78.784
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen	32502	37.068
Voorziening jubilea	264	343
Voorziening deelnemingen	0	142
	32.766	37.553
Langlopende schulden		
Leningen overheid/kredietinstellingen	372.184	348.814
Verplichtingen uit hoofde van VOV-contracten	4.023	1.608
Overige schulden	132	174
	376.340	350.596
Kortlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	17.023	18.493
Schulden aan leveranciers	5.105	7.074
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.182	5.112
Aangegane verplichtingen	1.907	321
Overige schulden en overlopende passiva	10.389	9.917
	37.607	40.916
Totaal Passiva	523.374	507.848

Winst- en verliesrekening

x € 1.000	Werkelijk	Begroting	Werkelijk
	2008	2009	2009
Bedrijfsopbrengsten			
Huren	72.427	75.695	75.665
Vergoedingen	1.840	1.750	1.903
Overheidsbijdragen	1.267	461	381
Verkoop onroerende goederen	16.325	13.630	11.501
Overige bedrijfsopbrengsten	2.581	2.220	879
Som der bedrijfsopbrengsten	94.440	93.756	90.329
Bedrijfslasten			
Afschrijving materiële vaste activa	15.003	6.955	15.112
Waardeveranderingen materiële vaste activa	45.087	17.632	6.939
Erfpacht	28	27	29
Lonen en salarissen	8.190	8.279	9.773
Overige personeelskosten	1.472	1.374	1.202
Sociale lasten	874	1.045	936
Pensioenlasten	1.219	1.404	1.438
Lasten onderhoud	25.192	34.802	25.679
Directe exploitatielasten	7.454	7.091	7.306
Overige bedrijfslasten	4.822	5.414	5.164
Som der bedrijfslasten	109.341	83.670	73.578
Bedrijfsresultaat	-14.901	9.732	16.751
Financiële baten en lasten			
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.183	3.779	639
Waardeveranderingen financiële vaste activa	0		316
Mutaties deelnemingen	144		0
Rentelasten en soortgelijke kosten	17.448	19.124	16.926
Totaal financiële baten en lasten (per saldo last)	15.410	15.345	16.603
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening			
Voor belasting	-30.311	-5.613	148
Vennootschapsbelasting	1.803	1.446	2.270
Jaarresultaat	-32.114	-7.059	-2.122

Accountantsverklaring



Ernst & Young Accountants LLP
Leonard Sprangerlaan 17
9727 KB Groningen
Postbus 997
9700 AZ Groningen
Tel.: +31 (0) 68 - 407 1000
Fax: +31 (0) 68 - 407 2505
www.ey.nl

Aan: Stichting Actium

Accountantsverklaring

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de jaarrekening 2009 van Stichting Actium te Assen, bestaande uit de balans per 31 december 2009 en de winst-en-verliesrekening over 2009 met de toelichting, gecontroleerd.

Verantwoordelijkheid van het bestuur
De leiding van de toegelaten instelling is verantwoordelijk voor het opmaken van deze jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag, beide in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening en het jaarverslag als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. Deze verantwoordelijkheid omvat onder meer: het ontwerpen, invoeren en in stand houden van een intern beheersingssysteem relevant voor het opmaken van en getrouw weergeven in de jaarrekening van vermogen en resultaat, zodanig dat deze geen afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten bevat, het kiezen en toepassen van aanvaardbare grondslagen voor financiële verslaggeving en het maken van schattingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

Verantwoordelijkheid van de accountant
Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht en het controleprotocol in rubriek A van Bijlage III bij het Besluit beheer sociale-huursector. Dienovereenkomstig zijn wij verplicht te voldoen aan de voor ons geldende gedragsnormen en zijn wij gehouden onze controle zodanig te plannen en uit te voeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De keuze van de uit te voeren werkzaamheden is afhankelijk van de professionele oordeelsvorming van de accountant, waaronder begrepen zijn beoordeling van de risico's van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten. In die beoordeling neemt de accountant in aanmerking het voor het opmaken van en getrouw weergeven in de jaarrekening van vermogen en resultaat relevante interne beheersingssysteem, teneinde een verantwoorde keuze te kunnen maken van de controlewerkzaamheden die onder de gegeven omstandigheden adequaat zijn maar die niet tot doel hebben een oordeel te geven over de effectiviteit van het interne beheersingssysteem van de toegelaten instelling.

Ernst & Young Accountants LLP is een limited liability partnership opgericht naar het recht van Engeland en Wales en gereguleerd bij Companies House onder registratienummer 0222094. In verband met Ernst & Young Accountants LLP wordt de term partner gebruikt voor een bestuurslid van een entiteit van Ernst & Young Accountants LLP. Ernst & Young Accountants LLP is statutair aangelegd te Londen-Panama Road 1, Londen SE1 1TU, Verenigd Koninkrijk, heeft haar hoofdvestiging aan Rempdes 250, 3012 XZ Rotterdam, Nederland en is gereguleerd bij de Raad van Woopzand Rotterdam onder nummer 24422944. Op onze werkzaamheden zijn wettelijke aansprakelijkheidsregelingen, welke een beperking van de aansprakelijkheid toestaan.



2

Tevens omvat een controle onder meer een evaluatie van de aanvaardbaarheid van de toegepaste grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van schattingen die het bestuur van de toegelaten instelling heeft gemaakt, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Oordeel
Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Actium per 31 december 2009 en van het resultaat over 2009 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Verklaring betreffende andere wettelijke voorschriften/en of voorschriften van regelgevende instanties

Op grond van de verplichting ingevolge BBSH artikel 28, sub a melden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 2:391, lid 4 BW. Voorts merken wij op dat, op grond van artikel 6 van de Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens, is voldaan aan de wettelijke verplichting tot vermelding van de informatie over topinkomens en dat, indien de toegelaten instelling financiële ondersteuning heeft gegeven aan buitenlandse instellingen zoals bedoeld in de MG 2005-04 en MG 2008-03, hiervan melding is gemaakt in de jaarrekening en het jaarverslag.

Groningen, 21 juni 2010

Ernst & Young Accountants LLP

w.g. drs. B.W. Littel RA

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 (op afspraak)

Oosterwolde, Nanningaweg 37

Ruinen, Leeuwte 31

Smilde, Tramweg 61

