



Activiteitenoverzicht 2012

Activiteitenoverzicht 2012

Inhoudsopgave

	Voorwoord	pagina 3
Hoofdstuk 1:	Algemeen	pagina 5
Hoofdstuk 2:	Wonen	pagina 7
Hoofdstuk 3:	Onderhoud aan de woning	pagina 9
Hoofdstuk 4:	Woningvoorraad	pagina 11
Hoofdstuk 5:	Financiën	pagina 17

Voorwoord

Het jaar 2012 is het laatste jaar van de eerste beleidsplanperiode van Actium. Het wordt geen jaar van de laatste puntjes op de i zetten, maar een jaar van omvorming en aanpassing aan nieuwe omstandigheden. Hiermee zullen de nodige bouwstenen aangereikt worden, waarmee mijn opvolger kan werken bij de opstelling van een nieuw meerjarig beleidsplan.

In 2012 worden de eerste uitkomsten gebruikt van het interne project Doorontwikkeling Actium. Tot dit project is besloten toen eind 2010 duidelijk werd dat bij ongewijzigd beleid Actium binnen enkele jaren een negatieve kasstroom zou krijgen, vooral als gevolg van de door het kabinet aangekondigde heffing onder verhuurders ter financiering van de huurtoeslag. Om dit te voorkomen is ingezet op het zoeken naar resultaatverbeterende maatregelen, waardoor er meer inkomsten bij minder kosten gaan ontstaan. Financiële continuïteit is een dwingende voorwaarde met allerlei consequenties voor het opereren en de bedrijfsvoering van de organisatie.

Ook de uitkomsten van de evaluatie van de fusie wezen in dezelfde richting.

Als eerste is in het project Doorontwikkeling een herijking op missie en visie uitgevoerd. Actium blijft werken aan het betaalbaar en comfortabel wonen van huurders en woningzoekenden in het werkgebied. Alles wat Actium doet moet bijdragen aan het plezierig, duurzaam en zorgeloos wonen in wijken en buurten. In de komende tijd wordt dit toegespitst op het belang van huurders, via gerichte inzet op leefbaarheid, gebiedsgericht werken en een woning van hoge kwaliteit.

De uitkomst van het project Doorontwikkeling laat zien dat Actium uiteindelijk de verwachte € 4,3 mln. voor de nieuwe jaarlijkse rijksheffing in 2015 zal kunnen opleveren. Actium moet hiervoor wel stevige keuzes maken en de balans tussen inkomsten en uitgaven sterk verbeteren. In de begroting voor 2012 is hiervan 1 miljoen euro ingerekend. Inzet is de apparaatskosten per woning te laten dalen en uit te komen onder het landelijke gemiddelde van woningcorporaties. Bij een streefnorm van 1.300 euro per woning zullen de apparaatskosten ten opzichte van 2010 met ongeveer 80 euro per woning dalen in 2012.

Ook de bevindingen van de visitatie sorteren voor naar optimalisering van de dienstverlening en verdere verbetering in het functioneren van de organisatie. De hoge waardering van de visitatie is geen reden om voldaan achterover te leunen, maar is veeleer een aansporing om te zoeken naar verdere verdieping en versterking. Zo zal meer dan voorheen gewerkt worden aan meetbare prestaties aan de hand van vooraf gecommuniceerde indicatoren. Via periodieke effectmetingen en het regelmatig monitoren van prestatieafspraken krijgt de dialoog met klanten en belanghebbenden positieve impulsen en ontstaat een duidelijker beeld over wat Actium wil en doet.

Inzet is om in 2012 proactiever samenwerkingspartners op te zoeken en afspraken te maken over wie welk deel voor zijn rekening neemt in het bereiken van doelstellingen in wijken en buurten. In de dienstverlening naar huurders betekent dit een meer gerichte benadering in de vraag naar wat nodig en gewenst is en hoe Actium hier op in kan en wil spelen. Dit geldt ook voor andere belanghebbenden. Het beginsel van proportionaliteit en een gecoördineerde benadering zijn hierbij van belang. Bij leefbaarheid zal het bijvoorbeeld meer gaan uitmaken of er veel of weinig huurders van Actium in een wijk of buurt in het geding zijn. Dit zal ook moeten doorwerken in de verplichtingen die Actium wil aangaan, met name in de prestatieafspraken met gemeenten.

In 2012 zal de aanpak van het gebiedsgericht werken vooral in de gemeente Assen tot uitwerking komen. Dit ligt in het verlengde van de eind 2010 gesloten

samenwerkingsovereenkomst voor de periode 2011 – 2015 en de eerste uitvoeringsafspraken hierover. De te ontplooiën activiteiten zullen zo veel mogelijk afrekenbaar op beoogde budgetten zijn.

In 2012 zal de opstelling van gebiedsvisies zo toegespitst worden dat deze dekkend zullen zijn voor het totale werkgebied. Bovendien zullen de gebiedsvisies tegelijk herkenbaar zijn op hoofdkeuzes van beleid als op specifiek lokale posities en ontwikkelingen.

Opvattingen en waarderingen van bewoners zullen in 2012 via een breder palet aan bestaande en nieuwe participatievormen in beeld gebracht worden om vervolgens te gebruiken als informatie voor beleid.

Ook wordt het systeem van woonruimteverdeling in 2012 gedynamiseerd door enerzijds vaker dan eens per week vrijgekomen woningen voor verhuur aan te bieden en anderzijds het inschrijfgeld voor woningzoekenden te verlagen en aan een termijn te binden.

De inzet naar wonen en zorg zal in 2012 zijn hoofddaccent krijgen naar bestaande zorgpartners. Lopende verplichtingen naar bestaande zorgpartners krijgen in de beschikbare investeringsruimte van Actium voorrang. Nieuwe verplichtingen naar nieuwe en bestaande zorgpartners hebben dit niet.

In het onderhoud van bestaande woningen wordt verder voluit ingezet op planmatig onderhoud aan de hand van het functionele meerjarenonderhoudsprogramma. Daarin is onder meer voorzien in de verbetering van de energieprestatie van woningen, die in 2012 resulteert in ruim 60% op ten minste energielabel C-niveau. Ook komt het ingezette veiligheidsprogramma in 2012 tot uitvoering (controles op gas- en elektriciteitsaansluitingen). De investeringen in onderhoud in 2012 passen goed in het meerjarige beleidskader. Daarin is vastgelegd dat in de eerste 6 à 7 jaar na de fusie bovengemiddeld wordt geïnvesteerd in de bouwtechnische kwaliteit van het woningbezit. Hiermee wordt een dubbele doelstelling gerealiseerd: alle woningen uniformeren op eenzelfde bouwtechnische kwaliteit en het niveau van de bouwtechnische kwaliteit op een hoog niveau brengen en houden.

In het strategisch voorraadbeleid zal in 2012 begonnen worden met het leggen van een sterker accent op herstructurering en renovatie. Meer bestaande woningen krijgen in de komende jaren een opknabbeurt (woningverbetering) wanneer dit aansluit bij woonwensen van huurders en woningzoekenden en dit bovendien exploitatietechnisch voldoende uit kan. Daarnaast blijft het nieuwbouwprogramma gericht op de oplevering van 200 sociale huurwoningen per jaar over een vijfjarige periode. In 2012 zal de stijgende lijn van de laatste jaren doorzetten.

Ook wordt in 2012 een betere verhouding tussen inkomsten en uitgaven gezocht in het uitnutten van schaalvoordelen (bijvoorbeeld bij inkoop) en het aangaan van profitabele allianties (bijvoorbeeld met woningcorporaties bij het bundelen van financieringsbehoeften en bij gezamenlijke verhuur). In het nakomen van overeenkomsten en contracten krijgt een zakelijke houding meer accent door het factureren van toerekenbare kosten en te sturen op het consequent nakomen van afspraken.

Klaas Stol
directeur bestuurder

1 Algemeen

Externe ontwikkelingen

Voor 2012 wordt opnieuw gerekend met een forse invloed op het beleid als gevolg van overheidsmaatregelen. De gevolgen van de bezuinigingen van de rijksoverheid werken steeds meer door in de opstelling van lagere overheden en de (boven) lokale instellingen (welzijn en zorg) die hiervan afhankelijk zijn. Overigens wordt in 2012 voor het laatst een bedrag in de begroting opgenomen voor de zogenaamde Vogeljaarheffing. Naast de jaarlijkse aanslag voor de vennootschapsbelasting wordt ruimte gemaakt – in 2012 gaat het om een bedrag van 1 miljoen euro ten opzichte van de jaarrekening 2010 – om de voor 2015 aangekondigde heffing ter financiering van de huurtoeslag voor een verwacht bedrag van 4,3 miljoen euro per jaar beter op te kunnen vangen dan bij ongewijzigd beleid.

In 2012 worden bij de woningtoewijzing naar inkomen geen uitvoeringsproblemen verwacht in relatie tot de beschikking van de Europese Commissie inzake staatssteun (gepubliceerd in de Staatscourant van november 2010). De manier waarop Actium zal omgaan met de 10% ruimte per jaar voor toewijzing boven een inkomen van 33.614 euro is inmiddels gepubliceerd en gecommuniceerd.

Voor de inrichting van de administratieve organisatie is een scheiding aangebracht tussen sociale en zogenaamde commerciële activiteiten. Dit heeft hanteerbare gevolgen voor de financiering van maatschappelijk en commercieel vastgoed. Verwacht wordt dat in 2012 voldoende beeld ontstaat om een beslissing te nemen over het al dan niet onderbrengen van de niet-sociale activiteiten in een aparte juridische entiteit.

In 2012 wordt met de acht gemeenten in het werkgebied waarmee een actieve relatie wordt onderhouden, gewerkt aan het bijhouden van prestatieafspraken. Voor lopende afspraken is tussentijdse toetsing aan de orde. Bij aflopende afspraken wordt eerst het gemeentelijke woonplan afgewacht om daarna prestatieafspraken zien te maken.

Voor 2012 gelden voor Actium verschillende accenten. Op de eerste plaats geldt het belang van periodieke monitoring, waarmee vastgesteld kan worden of afspraken nagekomen worden en met welk nuttig effect. Op de tweede plaats wordt meer ingezet op proportionaliteit en wederkerigheid. Proportionaliteit wijst op de mate waarin Actium belang heeft en zijn inzet moet bepalen. Dit wordt onder meer gemeten aan het aantal huurders in een wijk of buurt en aan de aard van het probleem (bijvoorbeeld overlast) of thematiek (bijdragen aan de woonomgeving). Wederkerigheid heeft te maken met de mate waarin ieder bijdraagt aan het belang van goed en veilig wonen. De inzet van Actium moet daarin in een redelijke balans met de inzet van de gemeente zijn of gebracht worden. Bij belangrijke investeringen in de leefbaarheid, bij herstructurering en in nieuw te bouwen woningen in de sociale sector door Actium mag van de gemeenten een vergelijkbare inzet verwacht worden, bijvoorbeeld door het afzien van het in rekening brengen van bouwleges en het toepassen van sociale kavelprijzen.

Al met al blijft Actium zich opstellen en bewegen binnen het kader van de nieuwe Woningwet door actief te zoeken naar een beleidsinzet die bijdraagt aan het gemeentelijk woonbeleid.

Met de provinciale besturen van Drenthe en Friesland blijven de contacten gericht op informatieuitwisseling en afstemming over de huisvesting van bijzondere doelgroepen

(verblijfsgerechtigden, senioren en starters), de opstelling van regionale woonvisies, beleid bij bevolkingsdaling en duurzaam energiebeleid.

Corporate governance

In het najaar van 2011 zijn de effecten van de vernieuwde governancecode woningcorporaties beoordeeld en grotendeels verwerkt. Zo is onder meer het reglement van de raad van commissarissen bijgesteld. Substantiële afwijkingen van de governancecode kent Actium niet. Al in 2010 is aansluiting gevonden bij de nieuwe honoreringscode commissarissen in woningcorporaties en bij de sectorbrede beloningscode bestuurders woningcorporaties.

In 2011 is de verplichte visitatie bij Actium uitgevoerd met als waardering een afgeronde acht. De uitkomsten zijn eind 2011 besproken in de bijeenkomsten met belanghebbenden. Uitkomsten van beleidsbeïnvloeding kunnen in 2012 hun (eerste) uitwerking krijgen. Voor 2012 staat de opstelling van het beleidsplan voor een nieuwe, meerjarige periode op de rol. Bij de opstelling zal gebruik gemaakt worden van de inbreng en opvattingen van belanghebbenden. Ook zullen de uitkomsten van het project Doorontwikkeling benut worden als bouwstenen voor het nieuwe beleidsplan. In deze aanpak zullen ook het beleid inzake integer handelen en risicomanagement onderdeel uitmaken. Dit alles zal moeten bijdragen aan een beter en houdbaar evenwicht tussen inkomsten en uitgaven op langere termijn.

Matching door collegiale participatie

In 2012 worden de lopende verplichtingen op het terrein van studentenhuysvesting in Delft en Utrecht voortgezet. Zowel met DUWO Delft als met SSH Utrecht zijn 10-jarige verplichtingen aangegaan in de financiering van wooneenheden voor studenten. Als tegenprestatie bieden DUWO en SSH Utrecht ook in 2012 aan 20 studenten uit het werkgebied van Actium voorrang bij het zoeken naar woonruimte in Den Haag, Delft en Utrecht. Voor deze optie werft Actium actief onder huurders en woningzoekenden, onder meer via advertenties in huis-aan-huisbladen en vermelding op de website.

Voor 2012 wordt nog ongeveer eenderde deel van de door het kabinet opgelegde heffing voor de veertig krachtwijken in de begroting opgenomen. Dit komt neer op eenderde deel van 800.000 euro. De minister heeft aangegeven dat deze heffing hiermee in 2012 tot een einde komt.

Dit staat nog los van het beroep dat is ingesteld tegen de gerechtelijke uitspraak dat deze heffing ten onrechte is opgelegd.

Voor 2012 voorziet Actium een situatie waarin alle beschikbare middelen nodig zijn voor de eigen exploitatie en de noodzakelijke investeringen. Dit geldt temeer in het licht van de voor 2015 aangekondigde heffing van het kabinet voor de financiering van de huurtoeslag. Voor Actium gaat dit jaarlijks om een bedrag van ongeveer 4,3 miljoen euro.

Tegen deze achtergrond is ervoor gekozen in 2012 geen nieuwe verplichtingen aan te gaan in de sfeer van buitenlandse activiteiten. In de begroting is hiervoor dan ook geen bedrag opgenomen. In geval er kosten vergoed moeten worden uit lopende afspraken worden deze uiteraard wel voldaan, maar alleen vanuit een grondhouding van terughoudendheid.

2 Wonen

Bereikbaarheid voor klanten

In 2011 hebben we verder gewerkt aan de bereikbaarheid van Actium voor haar klanten. Dat de dienstverlening op orde is, blijkt uit het behalen van het KWH-label. In 2012 bouwen we verder aan onze dienstverlening via internet. Zo vergroten we de inzet van social media, via bijvoorbeeld Facebook-pagina's voor nieuwbouw en bestaande buurten. In 2012 is Actium actief met bijvoorbeeld Twitter. En we zetten in op het vergroten van de individuele dienstverlening via de website, waarbij het doel is om klanten zoveel mogelijk inzicht te geven in de persoonlijke situatie.

Vanwege de goede telefonische bereikbaarheid, contacten via internet én de aanwezigheid van Actium in de dorpen een wijken, nemen we een afname waar van het bezoek aan de kantoren van Actium. Sterk achterblijvende bezoekersaantallen maken dat we in 2012 geen full-service kantoor zullen realiseren in Smilde, maar daar zullen inzetten op spreekuren.

Voorlichting en communicatie met klanten

In 2012 continueren we de lokale berichtgeving via de nieuwspagina's in de lokale media. Daarnaast wordt energie gestoken in het realiseren van nieuwe vormen van bewonersparticipatie. Naast de reguliere vorm van participatie, via lokale vertegenwoordigingen, organiseren we in 2012 thema-bijeenkomsten. Tijdens deze ontmoetingen kan iedere huurder met Actium spreken over een onderwerp. Ook willen we in 2012 een klantenpanel vormen. Deze initiatieven dragen bij aan een veranderende participatie-behoefte onder onze klanten (kortdurend en thematisch) en moeten bijdragen aan een meer representatieve input van onze klanten op beleid en dienstverlening.

Woningmarkt

In de huurmarkt voorzien we voortzetting van de ontwikkelingen uit 2011. Het aantal mutaties neemt steeds verder af en het aantal inschrijvingen neemt toe. De algehele stagnatie van de woningmarkt is duidelijk merkbaar in de huurmarkt. Overheidsbeleid ten aanzien van inkomensgrenzen in de sociale huursector dragen hier toe bij, omdat het de keuzevrijheid van klanten aanzienlijk beperkt.

Hoewel Actium met de verkoop van bestaande woningen goed presteert, zien we ook hier de effecten van een verder stagnerende markt. Onzekerheid over inkomens en moeizame verkrijging van hypothecaire leningen zorgen voor terughoudendheid bij klanten ten aanzien van het kopen van een woning. Met een relatief laag prijsniveau presteert de bestaande woningvoorraad nog redelijk goed, de verkoop van nieuwbouwwoningen is echter vrijwel geheel stil komen te liggen.

In aansluiting op de woonplannen, ligt het in de planning om in 2012 nieuwe prestatieafspraken overeen te komen met de gemeenten Ooststellingwerf, Midden-Drenthe, Westerveld, De Wolden en Meppel.

Woningzoekenden

Actium heeft de beleidsruimte die ze heeft om 10% van haar verhuringen van sociale huurwoningen boven de inkomensgrens van ruim € 33.000 te doen, ingevuld door een algemene grens van € 38.000 te hanteren. In 2011 hadden we de verwachting dat we

daarmee, zonder extra sturing, minimaal 90% van de te verhuren woningen zouden toewijzen aan huishoudens met een inkomen onder de bekende grens van ruim € 33.000. Deze verwachting is uitgekomen, waardoor we dit toewijzingsbeleid ook in 2012 zullen hanteren.

Volgend jaar zullen woningzoekenden bij Actium jaarlijks inschrijfgeld gaan betalen. Op deze wijze willen we een representatiever beeld krijgen van het aantal woningzoekende dat daadwerkelijk actief is op de huurmarkt.

Woonomgeving en leefbaarheid

De gebiedsgerichte benadering die we in 2011 hebben ontwikkeld, breiden we in 2012 uit. Doelstelling is om ons gehele werkgebied vanuit een duidelijke visie op een gebied, samen te kunnen werken met onze klanten en partners. Daarbij is het onze ambitie om, door het realiseren van een gezamenlijke visie en integrale samenwerking, met een efficiënte inzet van middelen een optimaal leefbare woonomgeving te realiseren.

In Assen, Hoogeveen en Meppel zijn al verschillende vormen van het gebiedsgericht werken in gang gezet, waarbij vooral in Assen, na de start in 2011, in 2012 het nodige gerealiseerd zal worden.

De aanwezigheid van de wijkbeheerders en medewerkers wonen in de wijken, zowel op straat als in het overleg met bewoners(organisaties), zorgt ook het komende jaar voor een grote betrokkenheid van Actium bij de buurt.

Huurbeleid

In het huidige kabinetsbeleid bedraagt de huurstijging van woningen maximaal het inflatiepercentage. Een uitzondering hierop zijn huishoudens met een inkomen groter dan € 43.000 euro per jaar. Actium mag in dit geval een extra huurverhoging vragen van vijf procent. In 2012 geven we hier vooralsnog geen invulling aan, omdat het nog onduidelijk is hoe de controle op inkomensgegevens vormgegeven kan worden.

Wij constateren een toenemende betaalproblematiek bij onze klanten, wat onder meer tot uiting komt in een verhoging van onze huurachterstanden. In 2012 zal Actium samen met de GKB investeren in een schuldpreventie-project.

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

3 Onderhoud aan de woning

Niet planmatig onderhoud

Voor niet planmatig onderhoud (mutatieonderhoud en serviceonderhoud) is voor 2012 ruim € 6,7 miljoen begroot. Voor mutatieonderhoud is uitgegaan van 1353 mutaties die gemiddeld € 1600 netto per woning gaan kosten. De begroting van serviceonderhoud is gebaseerd op een bedrag van € 246 netto per woning, hetgeen een kostenpost van € 3,7 miljoen met zich meebrengt. Voor contractonderhoud (zoals onderhoud van cv's, liften, tuinen etcetera) is een bedrag van € 3,3 miljoen ingeboekt.

Projectmatig onderhoud

Het jaar 2012 is het laatste jaar waarin het geplande onderhoud gebaseerd zal zijn op een 6-jarige cyclus. In het kader van het project doorontwikkeling Actium is besloten de cyclus te wijzigen naar een 7-jarige. Dit uit oogpunt van doelmatigheid, hetgeen tegen de achtergrond van verbeterde materialen en constructies haalbaar zal blijken te zijn. Er zal wel rekening gehouden moeten worden met de mogelijkheid dat een aantal ingrepen enigermate verzwaard moeten worden om de kwaliteit te kunnen blijven borgen. In de loop van 2012 zal hier inhoud aan gegeven worden zodat de begroting 2013 op deze leest gestoeld kan worden.

Op basis van de vigerende indeling in werkgebieden, zullen de onderhoudsactiviteiten van Actium in hoge mate geconcentreerd zijn in gebied B (omgeving Vledder, grote delen van Oosterwolde en Assen). Daarnaast zal er een begin gemaakt worden met de aanpak van de woningen in Smilde. In Assen valt het project De Omloop/Stelling op. Nadat in de jaren 90 van de vorige eeuw al eens fors was geïnvesteerd in deze woningen vanwege lekkages daar, moet in combinatie met energiebesparende maatregelen opnieuw een aantal lekkageproblemen worden opgelost, zodat het complex er weer een tijd zonder onderhoudsproblemen tegenaan kan. In 2012 wordt gestart aan de Stelling. De Omloop staat voor 2013 op het programma.

Voor 2012 is er een bedrag van ruim 23 miljoen uitgetrokken voor projectmatig onderhoud, inclusief maatregelen ten behoeve van energielabelling. Dit bedrag valt als volgt te specificeren:

Veiligheidskeuringen	1 miljoen
Isolatiemaatregelen	3,5 miljoen
Exterieur algemeen	0,5 miljoen
Exterieur daken	2,4 miljoen
Exterieur metselwerk	1,4 miljoen
Exterieur terreinen	0,4 miljoen
Interieur (toiletten, douches, cv's)	8,5 miljoen
Schilderwerk	5,6 miljoen

De isolatiemaatregelen hebben betrekking op een kleine 500 woningen, waarmee we weer een goede stap in de richting van onze doelstelling – alle woningen minimaal op label-C in 2020 – zetten. De veiligheidscheck wordt uitgevoerd in zo'n 2040 woningen. Hierbij wordt nagegaan of de gas- en elektriciteitsinstallaties van de woningen voldoende veiligheid bieden, en worden er waar nodig aanpassingen aan de installatie aangebracht. Ervaringen leren dat de veiligheidscheck daadwerkelijk van grote waarde is voor de veiligheid in huis. Door het afpersen van de leidingen komen - ook kleine - lekkages van gasleidingen aan het

licht. Ook worden elektrische installaties nagekeken op een goede aarding en op gevaarlijke constructies met snoeren e.d. Bij de uitvoering van de veiligheidscheck worden, waar nodig, ook een of meerdere rookmelders geplaatst.

In de begroting is geen rekening gehouden met maatregelen die wellicht moeten worden genomen in verband met de uitkomsten van een onderzoek naar de kwaliteit van kunststof kozijnen in Oosterwolde Zuid. Zodra daar zicht op is, zal separate besluitvorming op gang gebracht worden.

4 Woningvoorraad

De totale woningvoorraad van Actium daalt naar verwachting in 2012 van 15.984 naar 15.894, exclusief het aantal garages. Er wordt uitgegaan van de verkoop van 115 woningen, daarnaast worden er 246 woningen gesloopt. In 2012 worden er 271 nieuwe woningen toegevoegd aan de voorraad. Het betreft 259 gezinswoningen en 12 zorgplaatsen.

Ontwikkeling voorraad in 2012	aantal
Beginsaldo	15.984
Sloop	246-
Verkoop	115-
Nieuwe woningen	271
Eindsaldo	15.894

Projecten in aanbouw

■ Ansen, Kerkdijk 1-3 (boerderij)

In 2005 heeft Actium een pand aan de Kerkdijk in Ansen aangekocht. Dit pand bestaat uit 3 woningen die samen één boerderij vormen, deze wordt gesloopt. Actium realiseert op deze locatie 6 sociale huurwoningen onder één kap in de uitstraling van een boerderij. Dit is afgestemd op het landelijke dorpsbeeld van Ansen. De bouw is gestart in 2011, de oplevering volgt in het eerste kwartaal van 2012.

■ Appelscha, Riemsoord

Het project omvat het zorgproof maken (geschikt maken voor het geven van zorg) van de 36 bestaande seniorenwoningen, inclusief de aanpassing van de algemene ruimten en het overkappen van de galerij. Het zorgproof maken van de bestaande woningen zal mutatiegewijs gebeuren. Op dit moment zijn er 16 van de 36 woningen zorgproof gemaakt en is er één omgebouwd tot kantoor. De galerij overkapping is in mei 2011 gerealiseerd. Het project loopt door naar 2012 en eventueel naar de jaren daarna, aangezien de woningen mutatiegewijs worden verbeterd. In 2011 zijn op deze locatie 32 nieuwe zorgplaatsen gerealiseerd. Nieuwbouw en het bestaand deel zijn met elkaar verbonden, waardoor één groot zorgcomplex ontstaat.

■ Assen, Amber (Het Palet II)

Dit project bestaat uit 11 sociale huurwoningen welke worden gerealiseerd in het Palet te Assen. De bouw is in september 2011 gestart. Omstreeks juni 2012 zal er worden opgeleverd.

■ Assen, Baggelhuizen (De Wouden)

Op 8 september 2011 is de bouw gestart. Het project van in totaal 16 woningen wordt in twee fasen gebouwd, eerst 11 woningen en daarna de overige 5. Dit heeft de maken met het gymlokaal op de locatie van de 5 woningen, dat nog moet worden gesloopt, hetgeen naar verwachting in de loop van 2012 gebeurt.

■ Assen, Ceresplein (Mercuriuscentrum)

Dit project wordt gerealiseerd in samenwerking met ING Real Estate. Het project bestaat voor Actium uit een verzorgingshuis met 54 zorgwoningen, een verpleeghuis met 23 verpleegplaatsen en een zorgcentrum. Deze onderdelen worden alle na oplevering verhuurd aan Stichting Icare. ING realiseert winkels en commerciële ruimte (het nieuwe Mercuriuscentrum). De bouw is eind 2011 gestart. Actium verwacht dat het project begin 2013 zal worden opgeleverd.

■ Assen, De Nieuwe Kolk

Op de locatie van de voormalige Kolk realiseert de gemeente Assen theater en bioscoopzalen, een centrum voor beeldende kunst en een openbare bibliotheek. Actium bouwt 65 sociale huur appartementen en 1600m² bedrijfsruimte. In 2009 is de overeenkomst tussen de gemeente, aannemer "BAM" en het architectenbureau "de Zwarte Hond" ondertekend.

Er wordt gewerkt volgens het "Design and Build" concept. Dat houdt in dat de voorbereiding en het bouwen tegelijkertijd plaats vindt. De bouw is gestart in juli 2009. De verwachting is in het tweede kwartaal van 2012 het gehele project te kunnen opleveren.

■ Assen, Mustangterrein (Fabriciusstraat)

Op het terrein van voormalig fietsenfabriek Mustang worden 42 sociale huurappartementen gerealiseerd. Het project kent een lange historie bij Actium. De eerste gesprekken met de gemeente Assen zijn al 20 jaar geleden door SWA opgestart. Een onteigeningsprocedure heeft er voor gezorgd dat het project een tijd stil heeft gestaan. In het najaar van 2009 zijn de gesprekken met gemeente Assen en projectontwikkelaar Van Wijnen opnieuw gestart. In maart 2010 is de intentieovereenkomst tussen Actium en Van Wijnen Projectontwikkeling Noord getekend.

In januari 2011 is de bouw – die kort daarvoor was gestart – stilgelegd in verband met ingediende bezwaren tegen de bouwvergunning. Er is besloten om het project aan te passen en een nieuwe vergunning aan te vragen. Het aantal appartementen is ongewijzigd gebleven in de nieuwe planvorming, maar er wordt geen commerciële ruimte meer gerealiseerd. De bouw is inmiddels herstart. Naar verwachting wordt het project eind 2012 opgeleverd.

■ Dwingeloo, de Weijert LTHP

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

De Weijert is een zorgcentrum dat gebouwd is in 1971. Het merendeel van de sanitaire ruimten voldeed zowel niet aan de eisen voor bestaande bouw als nieuwbouw. Door de bovengenoemde verbouw en nieuwbouw denkt men beter in te kunnen spelen op de behoefte van cliënten en bewoners uit de wijk.

Van de 45 te verbouwen zorgplaatsen zijn er in 2011 al 33 opgeleverd. De verbouw van de overige 12 woningen en de nieuwbouw van eveneens 12 woningen is gestart. Waarschijnlijk wordt het gehele project in juli 2012 opgeleverd.

■ Een, Veldkampen

Eind 2003 heeft de gemeente Noordenveld een perceel grond verworven aan de zuidzijde van Een voor het ontwikkelen van een woningbouwlocatie. Begin 2005 is een werkgroep, bestaande uit een vertegenwoordiging van Plaatselijk Belang en Actium, aangevuld met enige bewoners van Een met ondersteuning van de gemeente begonnen om een stedenbouwkundig plan en woonprogramma voor de locatie uit te werken. Actium heeft aangegeven de realisatie van het sociale deel van het programma voor haar rekening te willen nemen. De locatie ligt in het nieuwe bestemmingsplan "Veldkampen" aan de zuidzijde van Een.

Er worden door Actium in totaal 8 sociale huurwoningen en 4 sociale koopwoningen gerealiseerd. Alle koopwoningen zijn verkocht. In het tweede kwartaal van 2011 is gestart met de bouw. De bouw verloopt voorspoedig, zodat de oplevering zal plaatsvinden in het eerste kwartaal van 2012.

■ Hoogersmilde, A.Pauwstraat fase 1

Op deze locatie zijn 36 woningen gesloopt. In twee fasen wordt er teruggebouwd. In de eerste fase worden 20 sociale huurwoningen voor teruggebouwd (2-onder-één-kap). Hiervoor is in het tweede kwartaal van 2011 gestart met de bouw. De oplevering zal in het tweede kwartaal van 2012 plaats vinden. Daarna start pas de tweede fase van dit project.

■ Nieuw Roden, De Carré

De Carré is de laatste plek in de wijk Vijfde Verloting in Nieuw Roden die nog bebouwd kan worden. De grond is gesaneerd en daarmee geschikt gemaakt voor woningbouw op deze locatie.

Het project bestaat uit 30 woningen: 22 sociale huurwoningen voor Actium, en 8 koopwoningen welke door de aannemer van het project Rottinghuis voor eigen rekening en risico worden gerealiseerd.

De omgevingsvergunning is inmiddels aangevraagd. Eind 2011 is de bouw gestart. De oplevering volgt ongeveer een jaar na start bouw.

■ Nijeveen, Centrumplan (Fase 1)

Deze locatie bevindt zich in het centrum van Nijeveen. Op deze locatie worden er door Actium 14 woning en 10 garageboxen gesloopt. Daarvoor worden er 10 sociale huurwoningen en 3 sociale koopwoningen teruggebouwd. In september 2011 is gestart met de bouw. In de eerste helft van 2012 wordt er opgeleverd.

■ Peize, De Lange Streeken II (30 woningen)

Actium heeft dit project overgenomen van een andere woningcorporatie. Dit is het eerste project van Actium in Peize. De locatie maakt onderdeel uit van het uitbreidingsplan Lange Streeken II te Peize. In aansluiting op de eerste fase van de wijk Lange Streeken I wordt nu de tweede fase ontwikkeld. In dit project worden er 20 sociale huurwoningen en 10 sociale koopwoningen (totaal 30 twee-onder-één-kap woningen) gerealiseerd. De bouw is eind 2011 gestart, waarna er omstreeks juli 2012 kan worden opgeleverd.

■ Smilde, Beurtschip fase C

Beurtschip fase C is het derde deel van het nieuwe complex t' Beurtschip. Fase A – 12 sociale huurappartementen – is in 2008 opgeleverd. In 2010 is fase B – 53 sociale huurappartementen – opgeleverd.

In fase C worden 41 woningen gesloopt en worden 20 sociale huurappartementen, 24 verpleegplaatsen en een sociale ruimte van 1452m² teruggebouwd.

De bouw is eind 2011 gestart en neemt ongeveer een jaar in beslag.

Projecten in voorbereiding

■ Assen, Gomarus (Troelstralaan)

Actium realiseert op deze locatie 27 huurwoningen voor de zorg. Actium heeft in 2009 een overeenstemming met Stichting Promens Care bereikt. Het aanpassen van het bestemmingsplan vraagt een uitgebreide procedure die meer tijd in beslag neemt dan was verwacht. De verwachte bouwstart is daarmee opgeschoven naar het vierde kwartaal van 2012.

■ Fluitenberg, Schuine Dijk

Dit betreft een samenwerking tussen Actium en Hegeman Projectrealisatie. Aan de Schuine Dijk in Fluitenberg worden voor Actium 7 sociale huurwoningen gebouwd. Er is een wijziging op het bestemmingsplan nodig. De voorbereidingen hiervoor zijn gestart.

■ Haulerwijk, 't Holdert

In 2004 zijn op locatie 't Holdert in Haulerwijk 24 grondgebonden seniorenwoningen gesloopt omdat deze sterk verouderd waren en niet meer voldeden aan de eisen. Actium heeft voorafgaand aan de sloop afspraken gemaakt met Habion (ouderenhuisvesting) uit de Bilt over een grondruil met het naastgelegen verzorgingshuis 't Sinnehiem. Habion bouwt een nieuw zorgcentrum op onze locatie waarna Actium kan bouwen op de locatie van het verzorgingshuis. Voordat gebouwd gaat worden, zal eerst een grondig marktonderzoek plaatsvinden.

■ Hooghalen, Geelbroekerweg 8-8a

Op de locatie van een voormalige kampeerboerderij gaat Actium een project voor Van Boeijen realiseren, dat bestaat uit 18 zorgplaatsen en 18 plaatsen voor dagbesteding. De bestemmingsplanprocedure is bijna afgerond. Vervolgens zal de omgevingsvergunning worden aangevraagd.

De verwachting is dat in het eerste kwartaal van 2012 gestart kan worden met de bouw. De bouw neemt ongeveer een jaar in beslag.

■ Meppel, Grote Oever/Kinkhorststraat

Actium is in overleg met gemeente Meppel over de schoollocatie achter de kerk aan de Grote Oever. Het plan is om de gehele locatie te herontwikkelen en 28 sociale huurappartementen en 19 grondgebonden woningen te gaan bouwen. Nadat er besluitvorming is over de schoollocatie kan de planontwikkeling verder vorm krijgen. Naar verwachting kan er begin 2013 worden gestart met de bouw.

■ Norg, Brinkhofweide

Op deze locatie worden 18 sociale huurappartementen, 12 vrije sector huurwoningen en 12 vrije sector koopappartementen gerealiseerd. De planologische procedures zijn nog niet opgestart.

■ Norg, Dorpshuisstraat

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

De woningplattegronden van deze 46 woningen zijn niet meer van deze tijd, de woningen zijn klein en zwaar verouderd. Daarom is besloten deze woningen te slopen en er 50 nieuwe huurwoningen voor terug te bouwen. Aan de Esweg liggen 3 garageboxen die tevens zijn meegenomen in de herontwikkeling.

De planologische procedure is in juli 2011 opgestart. Daarnaast wordt er een archeologisch onderzoek uitgevoerd in opdracht van de gemeente.

Actium verwacht in het eerste kwartaal van 2012 te kunnen starten met de bouw.

De oplevering zal volgen in het tweede kwartaal van 2013.

■ **Oldeberkoop, Grietmanstraat**

Op deze locatie zijn 8 woningen aangewezen om te worden gesloopt. Hiervoor zullen 7 sociale huurwoningen worden teruggebouwd. In 2012 wordt de planontwikkeling verder vormgegeven, waarna de bouwvergunning zal worden aangevraagd. In het kader van kostenbesparing en efficiency is besloten om dit project te combineren met Vledder, Prinses Beatrixstraat.

■ **Oosterwolde, Elsjeshof**

In 2008 is Actium door de gemeente Ooststellingwerf benaderd om aan de Elsjeshof in Oosterwolde sociale woningbouw te realiseren. Er worden door Actium 10 sociale huurwoningen gerealiseerd, waarvan 4 gezinswoningen en 6 levensloopvoorbereide woningen voor kleine huishoudens. In afwachting van het nieuwe bestemmingsplan zal waarschijnlijk in de tweede helft van 2012 kunnen worden gestart met de bouwwerkzaamheden.

■ **Hoogersmilde, A.Pauwstraat fase 2**

Met fase 2 wordt gestart wanneer fase 1 is opgeleverd (waarschijnlijk in het 2e kwartaal van 2012). Er wordt nog nagedacht over de invulling van het project. Men verwacht in het tweede kwartaal van 2012 te kunnen starten met fase 2 en in het tweede kwartaal van 2013 te kunnen opleveren.

■ **Roden, Roderveld IV (Heijmans)**

In het plan Roderveld IV zullen voor Actium 8 sociale huurwoningen worden gerealiseerd door projectontwikkelaar Heijmans. Het is mogelijk dat Actium na de oplevering van deze 8 woningen nogmaals 18 woningen zal afnemen van Heijmans. Daarnaast is Actium in overleg met ontwikkelaar Geveke over de bouw van 10 sociale huurwoningen en 6 koopwoningen in Roderveld IV.

■ **Ruinen, Priensenije**

In fase 1 worden er 29 sociale huurwoningen gerealiseerd. In fase 2 worden er 56 aanleunwoningen omgezet naar intramurale zorgplaatsen. De voorbereidingen voor het nieuwe bestemmingsplan zijn gestart. De verwachting is dat er in het eerste kwartaal van 2013 kan worden gestart met de bouwwerkzaamheden (fase 1). Fase 2 start begin 2014.

■ **Uffelte, Schoolstraat**

Aan de Schoolstraat in Uffelte worden 10 verouderde woningen gesloopt. Vervolgens worden er 8 sociale huurwoningen en 4 koopwoningen teruggebouwd op deze locatie.

Begin 2012 zal naar waarschijnlijkheid gestart worden met de bouw. De bouw neemt ongeveer 10 maanden in beslag waardoor in het vierde kwartaal van 2012 kan worden opgeleverd.

■ **Vledder, Prinses Beatrixstraat**

Op deze locatie zijn 4 woningen aangewezen om te worden gesloopt. Hiervoor zullen 4 sociale huurwoningen worden teruggebouwd. In 2012 wordt de planontwikkeling verder

vormgegeven, waarna de bouwvergunning zal worden aangevraagd. In het kader van kostenbesparing en efficiency is besloten om dit project te combineren met Olldeberkoop, Grietmanstraat.

■ **De Wijk, Parkweg/Wilhelminaweg/Briëtweg**

Op deze locatie staan 46 woningen welke niet meer voldoen aan de eisen en zullen worden gesloopt. Vervolgens worden er 16 sociale huurappartementen, 27 sociale huurwoningen en 12 sociale koopwoningen gerealiseerd op de vrijgekomen locatie. Naar verwachting kan de bouw in 2013 starten.

5 Financiën

De belangrijkste bron van inkomsten voor Actium zijn de huren. Rekening houdend met een huurstijging van 1,5% per 1 juli 2012, het percentage dat overeenkomt met de verwachte inflatie en het standpunt van het kabinet, stijgen de huurinkomsten in 2012 tot bijna € 83 miljoen. De door het kabinet genoemde extra huurinkomsten van de inkomens > € 43.000 zijn niet meegenomen in de berekeningen. De grootste uitgavenposten zijn rente en onderhoud, samen goed voor ruim € 48 miljoen.

Aan de lastenkant worden corporaties steeds meer geconfronteerd met belastinguitgaven die ze zelf niet kunnen beïnvloeden. Deze belastinguitgaven betreffen de integrale vennootschapsbelasting, waterschapslasten, maar vooral ook andere heffingen van lagere overheden. De bijdrage aan de prachtwijken is in de begroting 2012 voor ruim 30% ingerekend, conform de berichten van de toezichthouder Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV). Onlangs is door de rechtbank uitspraak gedaan in zake het hoger beroep van CFV tegen het ongegrond verklaren van de Vogelaarheffing. Het CFV is in het gelijk gesteld. Samen met een aantal corporaties wordt onderzocht of er nog juridische stappen mogelijk en/of wenselijk zijn.

Vanaf 2015 is de bijdrage van € 4,3 miljoen voor de huurtoeslag begroot. Alleen al dit bedrag leidt tot een verminderde investeringsruimte van € 80 miljoen voor nieuwbouw en onderhoud. In totaal loopt het bedrag aan belastingen en heffingen op tot meer dan € 9 miljoen in 2015/2016.

Dit soort heffingen kunnen onmogelijk worden gefinancierd uit de inflatiecorrectie. Daarom heeft Actium in 2011 een project Doorontwikkeling Actium gestart waarin onderzocht is welke mogelijkheden er zijn om aan de ene kant de inkomsten te verhogen en aan de andere kant de uitgaven te verlagen, waarbij tegelijkertijd de dienstverlening wordt gewaarborgd. Dit heeft geresulteerd in het opstellen van een verbeteragenda. In 2012 en 2013 zullen de onderwerpen in maatregelen worden uitgewerkt, zodat implementatie vanaf 2013 mogelijk wordt.

Over de periode 2012 t/m 2016 heeft Actium in totaliteit een positieve kasstroom uit operationele activiteiten (inclusief de door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw genormeerde aflossing van 2%), maar daarvoor moeten strakke doelen worden gesteld ten aanzien van het uitgavenpatroon. Ook moet Actium heel kritisch aan de inkomstenkant letten op zaken als derving ten gevolge van leegstand, toepassen huurharmonisatie en doorbelasting van kosten aan de huurders.

De economische ontwikkelingen zijn niet rooskleurig en zullen naar verwachting ook van invloed blijven op de verkoop van huurwoningen in 2012. De verkoopprognoses voor 2011 zijn dermate gematigd, dat Actium het aantal te verkopen huurwoningen in 2012 raamt op 115. Ook voor de meerjarenbegroting gaan we uit van 115 verkopen in de jaren 2013 t/m 2015 en 125 in 2016. Naast het bevorderen van doorstroming op de woningmarkt zijn de opbrengsten van de verkoop nodig om de gekrompen investeringsruimte in de nieuwbouw en het onderhoud enigszins te compenseren.

Actium rekent in 2012 met een uurloon van € 47,85 exclusief BTW. Dit uurloon wordt in rekening gebracht voor de activiteiten van Actium en de daarbij horende servicekosten, die voor rekening van de huurders komen. Dit uurloon is inclusief verbruik van klein materiaal en voorrijkosten. Daarnaast zijn ook de kosten van het wagenpark, mobiele communicatieapparatuur en de allround vaklieden met een goede kennis van woning en woonomgeving in dit tarief verdisconteerd.

In een Treasurystatuut heeft Actium haar visie ten aanzien van het financieringsbeleid beschreven. Het financieringsbeleid is erop gericht renterisico's te beheersen, een zekere mate van flexibiliteit in de leningenportefeuille te creëren en tijdelijke financiële overschotten tegen een aantrekkelijk rentetarief veilig weg te zetten. Tevens is in het Treasurystatuut geregeld dat er een continu inzicht bestaat in de beschikbare liquiditeiten en in de maandelijks te verwachten uitgaven. Daardoor kan snel worden ingesprongen bij afwijkingen van deze prognose en bijtijds nieuwe financieringen worden aangetrokken. Op basis van de geplande activiteiten wordt de financieringsbehoefte voor 2012 geschat op ongeveer € 75 miljoen.

De afgelopen jaren is binnen Actium een groot bewustzijn ontstaan ten aanzien van de fiscale gevolgen van met name investeringsbeslissingen. In 2011 is een start gemaakt met het maken van een Tax Control Framework, een instrument van interne beheersing specifiek gericht op de fiscale functie binnen een bedrijf en gekoppeld aan de fiscale strategie, hetgeen moet resulteren in beheersing van de totale fiscaliteit en daarmee tot juiste, volledige en tijdige aangifte voor alle belastingen. Hiermee wordt het mogelijk om waarschijnlijk al in 2012 over te gaan tot Horizontaal Toezicht door de belastingdienst.

In januari 2010 heeft de Raad voor de Jaarverslaggeving de Ontwerprichtlijn 645 Toegelaten Instellingen gepubliceerd. De belangrijkste wijzigingsvoorstellen zijn het classificeren en kwalificeren van onroerende zaken in exploitatie en het aanscherpen van het actuele waardebegrip voor sociaal en commercieel vastgoed. In 2011 zijn de "best practices" van de RJ 645 onderzocht en beschreven. De richtlijn is verplicht voor de boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2012. Actium heeft in navolging van de nieuwe richtlijn gekozen haar sociale vastgoed te kwalificeren als bedrijfsmiddel, hetgeen past bij de gekozen richting om over te stappen naar waardering op bedrijfswaarde. Daarvoor is een nog betere afstemming van het Strategisch Voorraad Beleid aan het Meerjaren Onderhoudsprogramma nodig, hetgeen in 2012 verder gestalte zal krijgen.

Vanaf 2011 werkt Actium met een nieuw primair systeem waarmee een nog betere en strakkere functiescheiding in de geautomatiseerde informatiesystemen is doorgevoerd. Naast het interne controleplan, waarmee de juistheid, tijdigheid en volledigheid van het grootboek wordt gewaarborgd en wet- en regelgeving wordt getoetst, wordt ook gewerkt met controles van processen, conform een auditplan. Een aantal hoofdprocessen, waaronder het verhuurmutatieproces en het proces planmatig onderhoud zijn al geaudit. In 2012 worden weer processen geaudit en waar mogelijk worden verbetervoorstellen direct ingevoerd.

Begroting 2012

(bedragen x € 1.000)

Omschrijving	Begroting	Raming	Jaarrekening
	2012	2011	2010
Bedrijfsopbrengsten			
Huren	82.829	79.331	77.561
Vergoedingen	2.172	1.985	1.933
Overheidsbijdragen	161	183	406
Verkopen	11.509	12.392	12.135
Overige bedrijfsopbrengsten	1.610	1.366	3.203
Totaal bedrijfsopbrengsten	98.281	95.257	95.238
Bedrijfslasten			
Afschrijvingen	18.155	17.169	16.628
Onrendabele investeringen nieuwbouw	21.007	13.316	4.257-
Erfpacht	20	20	20
Loonkosten	9.372	9.566	9.992
Overige personeelskosten	1.228	1.292	1.351
Sociale lasten en pensioenpremie	2.632	2.648	2.517
Lasten onderhoud (derden):			
- niet planmatig onderhoud	6.790	6.946	7.673
- planmatig onderhoud (incl. contract)	22.009	22.530	22.942
- C-labeling	1.701	2.010	
Overige bedrijfslasten:			
- directe exploitatielasten	4.657	4.993	4.077
- belastingen en assurantie	4.577	3.826	3.297
- overige lasten	3.808	5.241	7.159
Totaal bedrijfslasten	95.956	89.557	71.399
Exploitatieresultaat	2.325	5.700	23.839
Rentelasten en baten	17.937	16.520	15.675
Buitengewone baten			
Jaarresultaat voor belastingen	15.612-	10.820-	8.164
Belastingen (VPB)	2.000	1.700	1.583
Jaarresultaat na belastingen	17.612-	12.520-	6.581

Rubrieken

Rubriek 1 Gegevens toegelaten instelling

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

Rubriek 2 Ontwikkeling woningvoorraad

Omschrijving	Begrotingsjaar 2012		
	Goedkoop*)	Overig	Investerings c.q. opbrengsten
Beginsaldo aantal wooneenheden in exploitatie	4.848	11.136	
a. nieuwe woningen	271	52.462.262	
b. nieuwe wooneenheden			
c. nieuwe woonwagens			
d. nieuwe standplaatsen			
e. overige nieuwe wooneenheden			
f. aankoop bestaande wooneenheden			
g. verkoop wooneenheden	38-	77-	12.454.000
i. saldo overige mutaties	246-		
j. bijzondere wooneenheden (aantal eenheden)			
Eindsaldo wooneenheden	4.564	11.330	40.008.262
Totale investering c.q. opbrengst			

*) met een huur tot € 361.66 (geldig tot 31.12.2011)

Rubriek 3 Huurontwikkeling

Omschrijving	Begrotingsjaar 2012
Verwachte jaaropbrengst wooneenheden	€ 82.829.000
Verwachte huurverhoging in procenten per 1 juli	1.5%

Rubriek 4 Kwaliteitsbeleid

Omschrijving	Begrotingsjaar 2012	
	Aantal wooneenheden	Investerings
a. onderhoud	8.357	19.809.377
b. verbeteren aangekocht bezit	-	-
c. overige verbeteringen	1.901	1.069.729

Rubriek 5 Duurzaam bouwen en leefbaarheid

Omschrijving	Begrotingsjaar 2012	
	Aantal eenheden	Uitgaven/investeringen
a. duurzaam bouwen/verbeteren/onderhoud	930	€ 3.402.000
b. verwerving gebouwen in kader leefbaarheid	-	-
c. leefbaarheidactiviteiten m.u.v. de in rubriek 2 en alle in deze rubriek onder b vermelde activiteiten		€ 1.125.565

Rubriek 6 Betrekken bewoners bij beleid en beheer

Omschrijving	Begrotingsjaar 2012
Gestructureerd overleg met bewoners	ja
Gemiddelde bijdrage per woning	€ 8

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

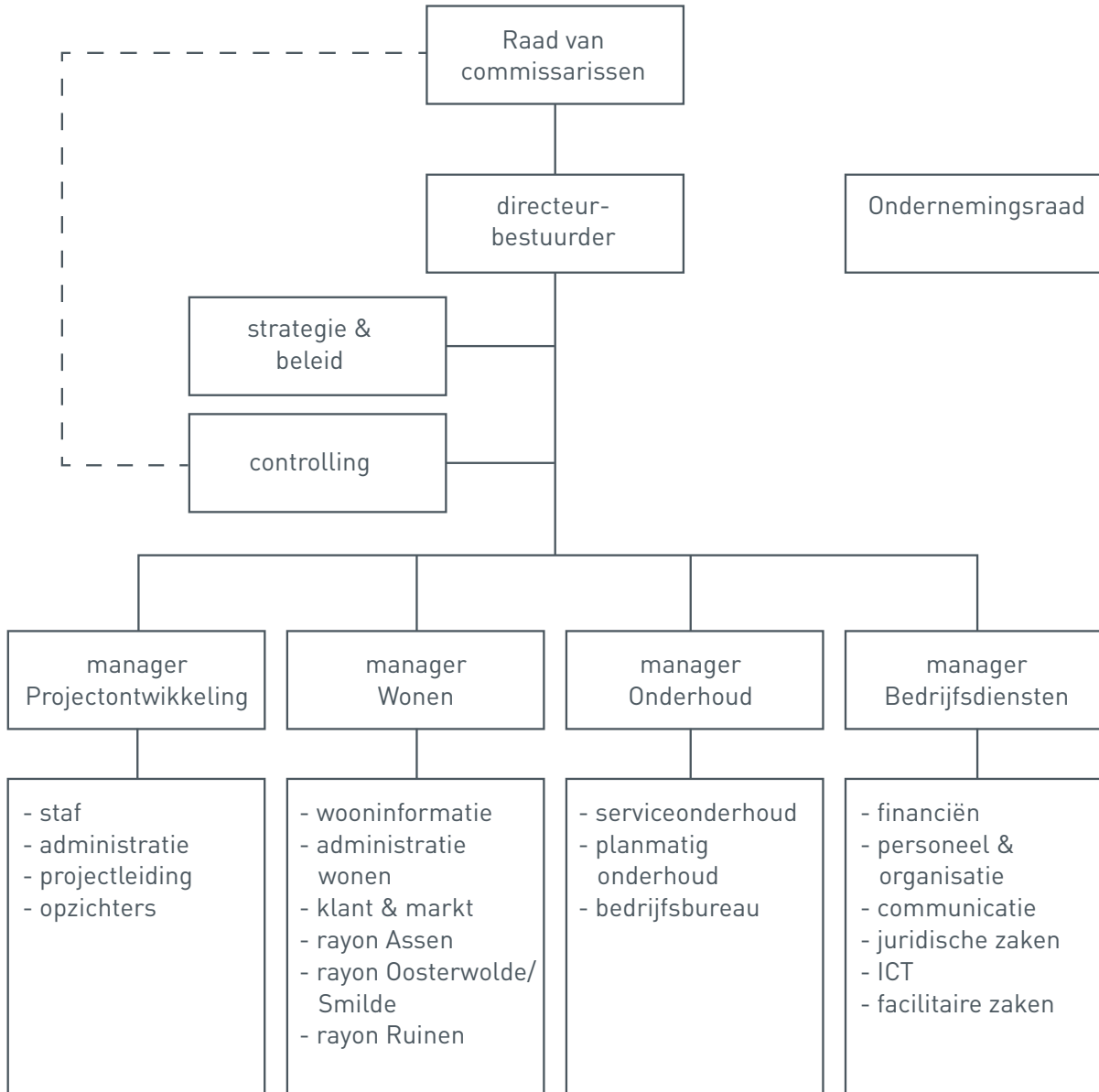
De kernvoorraad van Actium is verspreid over acht gemeenten. Actium heeft met deze gemeenten prestatieafspraken gemaakt en woonplannen ontwikkeld. Om de voortgang hiervan te bewaken heeft Actium op bestuurlijk en ambtelijk niveau regelmatig overleg met de verschillende gemeenten.

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

Gemeente	Prestatieafspraken	Woonplan	Woningmarktonderzoek
Aa en Hunze	Geen		
Assen	2011 - 2020	2009	2010
Midden Drenthe	In ontwikkeling (2012)	2009 (starterenquête in ontwikkeling)	Opleveren in 2011
Noordenveld	2010 - 2014	2007	2006
Ooststellingwerf	In ontwikkeling (2012)	2009	2011 - 2020
Westerveld	2006 - 2012	2004 (+ starterenquête 2011)	In ontwikkeling
De Wolden	2004 - 2011	2011 (beperkt woningmarktonderzoek)	In ontwikkeling
Hoogeveen	2008 - 2013	2007	Concept woonvisie 2011
Meppel	2009 - 2013 (kader)	2009	In ontwikkeling

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

Organogram





plezierig duurzaam zorgeloos

wonen...

dát is Actium!

Actium

Postbus 500, 9400 AM Assen

T. 0900 0604

F. (0592) 400 400

E. info@actiumwonen.nl

I. www.actiumwonen.nl

Bezoekadressen

Assen, Industrieweg 15

Assen, Eemland 1 (alleen op afspraak)

Oosterwolde, Nanningaweg 37

Ruinen, Leeuwte 31

Smilde, Stuurboord 4

