

Activiteiten 2020

GEMEENTE

MIDDEN-DRENTHE

actium

juni 2019

Activiteitenoverzicht Midden-Drenthe 2020

1. INLEIDING

Voor u ligt het activiteitenoverzicht 2020 van Actium, met daarin de voorgenomen activiteiten van Actium in Midden-Drenthe voor 2020 en een doorkijk naar de jaren tot en met 2024. In dit activiteitenoverzicht geven we aan wat de volkshuisvestelijke bijdrage is van Actium aan de beleidsdoelstellingen van de gemeente Midden-Drenthe. De gemeente heeft in 2017 haar nieuwe Woonplan 2017-2021 vastgesteld. Begin 2018 is de meerjarige raamovereenkomst prestatieafspraken 2018-2021 vastgesteld tussen de gemeente, corporaties Actium en Woonservice en huurdersorganisaties MEVM en Samen Sterk. Eind 2018 zijn deze prestatieafspraken gezamenlijk aangevuld met een kort addendum.

Vanaf 2018 werkt Actium vanuit een nieuwe strategische koers aan haar missie: een thuis voor onze huurders, nu en in de toekomst. We hanteren hierbij drie pijlers: we hebben oog voor ieder mens, we zijn vernieuwend en we gaan voor duurzaam. Onze missie en pijlers zijn de leidraad bij ons denken en doen en klinken dan ook door in onze activiteiten.

Het activiteitenoverzicht 2020 van Actium gaat in op de onderwerpen die belangrijk zijn voor ons en onze klanten en op de actuele thema's voor de gemeente Midden-Drenthe. Achtereenvolgens benoemen we de stand van zaken en voorgenomen maatregelen op de volgende onderwerpen:

- Voorraad woongelegenheden
- Voorraadontwikkeling
- Kwaliteit
- Betaalbaarheid en bereikbaarheid
- Huisvesting bijzondere doelgroepen
- Leefbaarheid en participatie
- Financiën

Alle standgegevens in dit activiteitenoverzicht zijn van peildatum 31 december 2018, tenzij anders vermeld.

Met de activiteiten in dit activiteitenoverzicht verwachten we een substantiële bijdrage te kunnen leveren aan de volkshuisvestelijke doelstellingen van gemeente Midden-Drenthe. We zien het activiteitenoverzicht als inzet voor de jaarlijkse herijking van de prestatieafspraken, waarin we graag willen vastleggen wat gemeente Midden-Drenthe, Actium en MEVM in 2020 voor elkaar kunnen betekenen.

De aantallen nieuwbouw, renovatie, verkoop, planmatig onderhoud en energetische maatregelen en de daaruit voortvloeiende resultaten zijn onder voorbehoud van definitieve besluitvorming en begroting.



Activiteitenoverzicht Midden-Drenthe 2020

2. VOORRAAD WOONGELEGENHEDEN

In totaal heeft Actium ruim 1.000 woningen in Midden-Drenthe, zoals onderstaande tabel laat zien. Ons bezit is geconcentreerd in de kernen Bovensmilde, Hoogersmilde en Smilde.

Tabel 1 : Huidige woningvoorraad Actium

Voorraad	Aantal
Sociale huurwoningen	1.038
Vrije sector huurwoningen	1
Eindtotaal	1.039
Waarvan nul-treden	345

Een deel van onze portefeuille in Midden-Drenthe betreft woningen met een specifieke bestemming. De intramurale zorgplaatsen zijn gesitueerd in de complexen 't Beurtschip (Smilde), de Walhof (Bovensmilde) en Geelbroekerweg (Hooghalen).

Tabel 2: Verhuureenheden in beheer naar soort

Verhuureenheden	Aantal
Woningen	1.039
Overige verhuureenheden	0
Intramurale zorgplaatsen	42
Bedrijfsruimten en maatschappelijk	11
Garages, parkeerplaatsen e.d.	43
Totaal verhuureenheden	1.135
Verhuureenheden in beheer, maar niet in eigendom	1
Totaal 31-12-2018	1.136

Onderstaande tabel zegt iets over de prijs-kwaliteitverhouding van onze woningen. In Midden-Drenthe verhuren wij onze sociale huurwoningen op dit moment tegen gemiddeld 63% van de wettelijke maximaal toegestane huurprijs.

Tabel 3: Overzicht gemiddelde huurprijs per woning t.o.v. WWS-punten

Gemiddelde aantal WWS-punten per woning	160
Gemiddelde toegestane maximale huurprijs (€)	€ 802
Gemiddelde werkelijke huurprijs (€)	€ 506
Gemiddelde percentage van maximale huurprijs (%)	63%



Activiteitenoverzicht Midden-Drenthe 2020

3. VOORRAADONTWIKKELING

In dit hoofdstuk laten we zien hoe de woningvoorraad zich naar verwachting ontwikkelt tot en met 2024, als gevolg van sloop, verkoop en nieuwbouw van woningen. Ook maken we de verkoopvoorraad en projectenportefeuille van Actium inzichtelijk, inclusief de verwachte, benodigde investeringen.

Tabel 4: Voorraadontwikkeling als gevolg van sloop, verkoop en nieuwbouw (aantal wooneenheden)

	2019	2020	2021-2024
Aantal sloop*	0	0	0
Aantal verkoop	-7	-7	-28
Aantal nieuwbouw	0	0	12
Voorraadontwikkeling	-7	-7	-16

Verwachte voorraad	1.032	1.025	1.009**
---------------------------	--------------	--------------	----------------

*Het betreft het moment waarop de woningen uit exploitatie worden genomen in onze administratie en dus niet de feitelijke sloop.

**Stand eind 2024

Verkoop

Bovenstaande tabel 4 laat zien dat we tot en met 2024 zeven woningen per jaar verwachten te verkopen in Midden-Drenthe. Onderstaande tabel 5 laat zien hoeveel sociale huurwoningen van Actium op dit moment een verkooplabel hebben, uitgesplitst naar postcodegebied. We kunnen niet op voorhand voorspellen welke woningen op welk moment verkocht zullen worden.

Tabel 5: Verkoopvoorraad Actium op viercijferig postcodeniveau

Kern	Postcode	Huidige verkoopvoorraad (aantal)
Bovensmilde	9421	24
Smilde	9422	30
Hoogersmilde	9423	27
Eindtotaal		81

We labelen woningen voor verkoop als het zogenaamd versnipperd bezit betreft of als we in bepaalde kernen weinig of een afnemende vraag naar (bepaalde typen) huurwoningen zien of verwachten. Deze labeling hangt sterk samen met de demografische ontwikkelingen in de regio. Actium beoogt met haar visie op verkoop haar bezit op zowel maatschappelijk als financieel verantwoorde wijze te verkopen. Woningen met het label Verkoop worden in eerste instantie aan de zittende huurder aangeboden. Wanneer de huurder de woning niet kan of wil kopen, kan de huurder de woning gewoon blijven huren. Bij het vrijkomen, na vertrek van de zittende huurder, komt de woning opnieuw in aanmerking voor verkoop en wordt de woning als verkoopwoning op de markt gebracht. De verkoop van deze woningen biedt kansen voor zittende huurders, starters en andere gegadigden die graag in de betreffende kern willen wonen.

Actium verkoopt geen woningen met energielabel F of G en geeft bij verkoop van woningen die nog niet energetisch verbeterd zijn de nieuwe eigenaar van de sociale huurwoning het dringende advies mee te liften op het eventuele duurzaamheidsprogramma van Actium. Dit is op kosten van



Activiteitenoverzicht Midden-Drenthe 2020

de eigenaar, maar met het inkoopvoordeel van de corporatie. De corporatie informeert de nieuwe eigenaar over de mogelijkheden binnen de projectplanning van Actium. In Midden-Drenthe geldt deze afspraak bij verkoop zelfs voor woningen met een energielabel D of E. Dit alleen als het investeringsbedrag om de labelsprongen mogelijk te maken in verhouding staan tot de waarde van en de mogelijkheden bij de betreffende woning.

Nieuwbouw

Actium wil 12 nieuwbouwwoningen opleveren van 2020 tot en met 2024. Actium zorgt ervoor dat minimaal 80% van deze nieuw te bouwen sociale huurwoningen bereikbaar is voor de primaire, huurtoeslaggerechtigde doelgroep en daarom een huurprijs krijgt onder de eerste (€ 607,46) of de tweede aftoppingsgrens (€ 651,03) (prijsspeil 2019).

Onderstaande tabel 6 geeft inzicht in de verwachte, benodigde investeringen. De investeringen behorend bij het aantal nieuw te bouwen woningen worden in de tabel getoond in het jaar van oplevering. Het onder 2021 genoemde bedrag zal dus voor een groot deel al in 2020 aangewend worden.

Tabel 6: Investerings nieuwbouw (x € 1.000)

	2019	2020	2021-2024
Investerings nieuwbouw	-	-	2.638

Onderstaande tabel 7 geeft een indicatie van het jaar van oplevering van projecten in Midden-Drenthe. Afhankelijk van de voortgang van projecten kunnen de aantallen en investeringen nog schuiven in de jaren. Dit heeft te maken met de lange doorlooptijd van projecten en is onder andere afhankelijk van de snelheid waarmee de benodigde vergunningen worden afgegeven en de termijn waarop passende locaties beschikbaar komen.

Tabel 7: Projecten

Naam project	2019	2020	2021-2024
Project locatie nog niet openbaar	-	-	12
Totaal aantal nieuwbouw	-	-	12



Activiteitenoverzicht Midden-Drenthe 2020

4. KWALITEIT

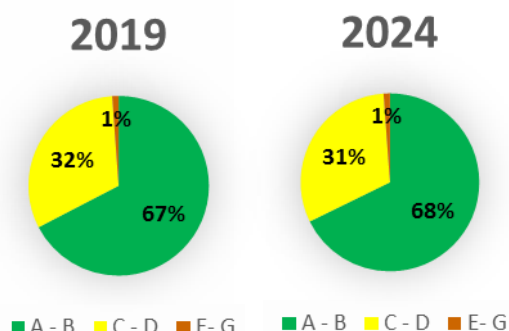
Van 2020 tot en met 2024 verwacht Actium ongeveer 3,3 miljoen euro uit te geven aan en te investeren in de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad in Midden-Drenthe. Dit doen we middels het treffen van energetische maatregelen en planmatig onderhoud. De afgelopen jaren heeft Actium reeds een grote kwaliteitsslag gemaakt.

Duurzaamheid

Actium streeft naar een woningvoorraad die gemiddeld energielabel B heeft. In Midden-Drenthe is dit doel bereikt. De Rijksoverheid heeft bepaald dat corporaties energiezuinigheid van een woning niet langer in de vorm van energielabels moeten weergeven, maar dat we deze moeten uitdrukken in de Energie-Index. Om deze reden hebben wij naast de energielabels ook de Energie-Index in dit activiteitenoverzicht opgenomen. De woningvoorraad in Midden-Drenthe heeft gemiddeld energielabel B en een energie-Index van 1,31.

Tabel 8: Verdeling van de woningvoorraad in Midden-Drenthe naar energieprestatie

Energie-label	Energie - index	Gemiddeld 2019	Gemiddeld 2024
A++ - B	$> 0,0 \leq 1,4$	1,31	1,3
C - D	$> 1,4 \leq 2,1$		
E - G	$> 2,1 \leq 5,0$		



Gemiddelde energie-indexgetal bepaald conform NEN-7120, protocollen 82.1 en 75.1 en BRL 9500.

Onder voorbehoud van rekenmethodiek wijzigingen NTA 8800 in 2020.

Om bovenstaande doelstelling te bereiken, zal in Midden-Drenthe van 2020 tot en met 2024 ongeveer 240 duizend euro geïnvesteerd worden aan energetische verbeteringen.

Namens de gezamenlijke woningcorporaties heeft Aedes in haar Woonagenda 2017-2021 afgesproken dat corporaties streven naar een CO₂-neutrale woningvoorraad in 2050. Actium conformeert zich aan dit streven.

We verzoeken de gemeente om ons actief te betrekken bij een participatief besluitvormingsproces om te komen tot een Energieplan in het kader van het Nationaal Energieakkoord. In dit Energieplan van de gemeente is onder andere per wijk een planning opgenomen ten aanzien van de energie-infrastructuur die op korte én lange termijn beschikbaar en/of gewenst is. Mede op basis hiervan willen wij samen met u een duurzaamheidsprogramma opstellen met fasering per wijk.

Naast de woonagenda heeft Actium zich ook op hoofdlijnen verbonden aan de Drentse deal "Expeditie naar Energieneutraal wonen". Actium zal zich tot het uiterste inspannen om ook aan dit versnelde streven naar een energieneutrale woningvoorraad in 2040 te voldoen. Echter, gezien de opgave en impact daarvan op bewoners, eigen organisatie en de samenwerkende partijen kunnen



Activiteitenoverzicht Midden-Drenthe 2020

we op dit moment de realiteit van deze ambitie niet inschatten.

Planmatig onderhoud

Actium wil de kwaliteit van haar woningen op peil houden. Dit doen we onder andere middels planmatig onderhoud. In een cyclus van 8 jaar worden alle woningen geïnspecteerd en onderhouden. Van 2020 tot en met 2024 verwachten we in Midden-Drenthe ongeveer 3 miljoen euro uit te geven aan planmatig onderhoud.

Onderstaande tabellen geven de kwalitatieve opgave in aantal verhuureenheden en bijbehorende uitgaven en investeringen weer.

Tabel 9: Kwalitatieve opgave (aantal)

	2019	2020	2021-2024
Energetische maatregelen: isolatie	18	-	-
Energetische maatregelen: zonnepanelen	-	-	66
Planmatig onderhoud	188	69	1.319

Tabel 10: Investerings en uitgaven met betrekking tot de kwalitatieve opgave (x € 1.000)

	2019	2020	2021-2024
Energetische maatregelen: isolatie	15	-	-
Energetische maatregelen: zonnepanelen*	-	-	240
Planmatig onderhoud	99	75	2.941
Eindtotaal	114	75	3.181

* In verband met onvoorziene technische onmogelijkheden zal een (verwaarloosbaar) deel van de zonnepanelen niet geïnstalleerd kunnen worden. Deze zonnepanelen zullen elders in de gemeente of elders in ons werkgebied worden geïnstalleerd.

Tabel 11: Planmatig onderhoud 2020

Plaats	Aantal woningen	Investering (x € 1000)
Bovensmilde	21	17
Smilde	48	58



Activiteitenoverzicht Midden-Drenthe 2020

5. BETAALBAARHEID EN BEREIKBAARHEID

Actium wil dat haar woningen betaalbaar en bereikbaar blijven, vooral voor huishoudens met een bescheiden inkomen. Betaalbaarheid gaat voor Actium verder dan alleen de hoogte van de huurprijzen. We maken gebruik van een breed pakket aan maatregelen om wonen betaalbaar te houden en om betaalbaarheidsrisico's voor onze huurders te minimaliseren. Deze maatregelen lichten we hieronder toe. Mogelijk komt de betaalbaarheid voor huurders in de nabije toekomst onder druk te staan, als gevolg van onze voorliggende duurzaamheidsopgave (CO2-neutraal in 2050).

Streefhuren

Actium zorgt ervoor dat de woningvoorraad betaalbaar en bereikbaar is voor woningzoekenden in ons werkgebied, nu en in de toekomst. Het streefhuurbeleid dat wij voeren, doet recht aan de verschillen in ons werkgebied, de kwaliteit van ons woningaanbod, de verschillen in de omvang van de vraag van onze primaire doelgroep en aan onze verschillende marktposities.

Onderstaande tabel 12 laat zien welke ambities Actium heeft ten aanzien van de verdeling van de woningvoorraad in de gemeente Midden-Drenthe over de huurprijsklassen. Conform de prestatieafspraken, zorgen we dat minimaal 90% van de woningvoorraad een huurprijs heeft tot de tweede aftoppingsgrens (lager dan € 651,03, prijspeil 2019) en daarmee betaalbaar en bereikbaar blijft voor onze primaire doelgroep. Langzamerhand zullen de huurprijzen van de woningen toegroeien naar deze verdeling over de huurprijsklassen, met name doordat woningen van huurder wisselen. Gemiddeld verwisselt ongeveer 8% van de woningen van Actium per jaar van huurder.

Tabel 12: Verdeling van de streefhuren naar huurprijsklassen (zelfstandige wooneenheden)

Huurprijsklasselabel*	Vastgesteld streefhuurbeleid (%)	
Goedkoop (t/m € 424,44)	8%	
Betaalbaar-laag (€ 424,45 t/m € 607,46)	78%	→ 1 ^e aftoppingsgrens
Betaalbaar-hoog (€ 607,47 t/m € 651,03)	10%	→ 2 ^e aftoppingsgrens
Duur (€ 651,04 t/m € 720,42)	5%	
Vrije sector (> € 720,42)	0%	
Eindtotaal	100%**	

*Prijspeil 2019. **Optelling kan door afronding afwijken

Jaarlijkse huurverhoging

In 2019 voert Actium wederom een gematigd huurbeleid. De huren van nagenoeg alle huurders (98%) van Actium worden in juli niet of met maximaal de indexatie van de huurgrenzen (1,7%) verhoogd.

Naar verwachting zullen de afspraken die brancheorganisatie Aedes en De Woonbond in het Sociaal Huurakkoord over huurverhoging hebben gemaakt, nog in wetgeving worden vastgelegd en het kader gaan vormen voor onze huurverhoging in 2020. Dit houdt in dat de huursom (alle huurprijzen bij elkaar opgeteld) met maximaal inflatie mag stijgen (exclusief huurharmonisatie) en een extra 1% huursomstijging (uitsluitend) mag worden gehanteerd als dit noodzakelijk is om investeringen in nieuwbouw en duurzaamheid te kunnen doen.

Extra huuropbrengsten voortvloeiend uit eventuele inkomensafhankelijke huurverhoging, zullen worden ingezet voor investeringen.



Activiteitenoverzicht Midden-Drenthe 2020

Passend toewijzen

Actium wijst begin 2020 alle sociale huurwoningen toe volgens haar toewijzingsbeleid. Dit toewijzingsbeleid wordt schematisch weergegeven in onderstaande tabel 13:

Tabel 13: Huurinkomenstabel voor woningtoewijzing

Doelgroep			Huurprijsklassen				
			Goedkoop t/m € 424,44	Betaalbaar laag € 424,45 t/m € 607,46	Betaalbaar hoog € 607,47 t/m € 651,03	Duur € 651,04 t/m € 720,42	Vrije sector > € 720,42
Primair	T/m € 38.034	Huurtoeslaggerechtigden 1 en 2 persoonshuishoudens	✓	✓	X	X	X
		Huurtoeslaggerechtigden 3 en meer persoonshuishoudens	✓	✓	✓	X	X
		Niet-huurtoeslaggerechtigde huishoudens	✓	✓	✓	✓	X
Secundair	€ 38.035 t/m € 42.436		X	X	✓	✓	✓
Tertiair	€ 42.437 en hoger		X	X	X	X	✓

✓	= Woning is passend voor betreffende doelgroep conform passendheidsnorm Woningwet
✓	= Woning is passend voor betreffende doelgroep conform Actium-beleid
X	= Woning wordt uitgesloten voor betreffende doelgroep conform passendheidsnorm Woningwet
X	= Woning wordt uitgesloten voor betreffende doelgroep conform Actium-beleid

Aanvullend op de passendheidsnorm uit de Woningwet (de gekleurde vakken in tabel 13), sluiten we in ons toewijzingsbeleid de secundaire en tertiaire doelgroep (hogere inkomens) uit voor de woningen met een lage huurprijs. Zo zorgen we dat de goedkope en betaalbare woningen beschikbaar blijven voor onze primaire doelgroep. Tot slot zorgen we er met dit toewijzingsbeleid voor dat de secundaire doelgroep niet tussen wal en schip valt bij toewijzing van sociale huurwoningen.

Zodra we overgaan op een regionaal woonruimteverdeelsysteem, medio 2020, zal het aanvullende toewijzingsbeleid wijzigen. In de regio is afgesproken dat we uniform passend toewijzen.

Investerings in energiebesparende maatregelen

Actium investeert fors in energiebesparende maatregelen (zie hoofdstuk 4). Hiermee leveren we niet alleen een grote bijdrage aan het verbeteren van de gemiddelde Energie-Index (voorheen energielabel), maar ook dragen we op deze manier bij aan de beheersing van woonlasten voor onze huurders.

Inzichtelijk maken woonlasten

Woonlasten bestaan niet alleen uit de huurlasten, maar ook uit energielasten en de gemeentelijke heffingen. We vinden het belangrijk dat woningzoekenden inzicht hebben in de verwachte totale woonlasten van een aangeboden woning, zodat ze ook een kostenbewuste keuze kunnen maken voor een woning. Actium toont daarom ook in 2020 een woonlastencalculator bij elke woningadvertentie. Hierbij wordt ook een betaalbaarheidsadvies gegeven, afgestemd op het inkomen en de huishoudsamenstelling van de woningzoekende, op basis van de normen van het NIBUD.

Woonlastenonderzoek

Uit het grootschalig onderzoek naar betaalbaarheid in 2018, blijkt dat de groep met een betaalbaarheidsrisico in omvang is afgenomen ten opzichte van 2014. Veel van de genomen maatregelen hebben gewerkt, zoals passend toewijzen en een daar op aansluitende woningvoorraad en het nemen van energiebesparende maatregelen. De groep huishoudens dat net wel of niet rond kan komen blijft onze aandacht krijgen. Met de opgaven waar we voor staan, zoals het gezamenlijk verdergaand verduurzamen van de woningvoorraad, ligt de focus veel



Activiteitenoverzicht Midden-Drenthe 2020

breder dan alleen op een lage huurprijs. We gaan gezamenlijk na hoe we 'het leven' ook voor de lagere inkomens betaalbaar kunnen houden.

Hulp bij betalingsachterstanden

Met het huidige beleid en inrichting van het incasso- en vroegsignaleringsproces voeren we samen met samenwerkende organisaties een reactief beleid. We komen in actie op het moment dat de huurder niet heeft betaald en we passen hierbij generieke acties toe. Met andere woorden we benaderen iedere huurder op dezelfde wijze ongeacht zijn of haar achtergrond of betaalhistorie. In 2019 implementeren we een credit management systeem. Een van de doelen hierbij is het drastisch verlagen van de openstaande vorderingen van de zittende en vertrokken huurders, het aantal deurwaardersdossiers en het minimaliseren van het aantal ontruiming op basis van huurachterstand. Het halen van dit doel en het implementeren van een nieuw credit management systeem kan betekenen dat we nieuwe of aanvullende afspraken willen maken over vroegsignalering en hulp bij schulden van onze huurders.

Woonruimteverdeling

De Drentse corporaties en huurdersorganisaties werken aan een gezamenlijk dienstverleningsconcept voor woonruimteverdeling onder de werknaam Drenthe Huurt. Het woonruimteverdeelt- en urgentiebeleid zijn al in gezamenlijkheid van de Drentse corporaties en huurdersorganisaties vastgesteld. Volgens dit beleid zullen de aangesloten corporaties hun woningen verhuren. Het beleid wordt periodiek geëvalueerd en indien nodig bijgesteld. We koersen op oplevering en implementatie in de eerste helft van 2020. Binnen Drenthe Huurt onderzoeken we of we, naast gezamenlijk woonruimteverdeelt- en urgentiebeleid, ook mogelijkheden zien voor een gezamenlijk laatste kans-beleid.



Activiteitenoverzicht Midden-Drenthe 2020

6. HUISVESTING BIJZONDERE DOELGROEPEN

Actium huisvest ook bijzondere doelgroepen, zoals statushouders, medisch urgenten en woningzoekenden met een lichamelijke of verstandelijke beperking. Wij doen dit, afhankelijk van de achtergrond van de doelgroep, in samenwerking met welzijns- en zorgorganisaties en de gemeente. Deze woningzoekenden huisvesten wij buiten het reguliere woonruimteverdeelsysteem om, met voorrang. Dit is uiteraard van invloed op de beschikbaarheid van vrijkomende woningen voor andere woningzoekenden. Om woningen van Actium voldoende bereikbaar te houden voor reguliere woningzoekenden, hanteren we de norm dat niet meer dan 20% van onze vrijgekomen woningen buiten ons reguliere woonruimteverdeelsysteem toegewezen mag worden. We monitoren regelmatig de omvang van de huisvestingsvraag en de druk hiervan op de sociale huurwoningmarkt in Midden-Drenthe. Afhankelijk daarvan besluiten we of het nodig is om (aanvullende) maatregelen te treffen.

Statushouders

Uitgangspunt voor Actium is dat de gemeentelijke taakstelling voor huisvesting van statushouders in eerste instantie een verantwoordelijkheid van de gemeente is en dat de gemeente zich als regievoerder blijft inspannen om de gemeentelijke taakstelling te realiseren. Actium draagt bij aan het realiseren van de gemeentelijke taakstelling en spant zich in om binnen het corporatieve deel aan haar marktaandeel te voldoen. Omdat Actium de huisvesting van statushouders bij uitstek een regionaal vraagstuk vindt, werkt zij graag collegiaal (met andere corporaties en gemeenten) samen wanneer de situatie daarom vraagt.

De taakstelling voor 2020 en verder is nog niet helder en het is daarom niet mogelijk om concrete aantallen te noemen als doelstelling. We verwachten van de gemeente een inspanning om voldoende koppelingen te maken zodat aangeboden woningen voor statushouders niet geweigerd worden.

Hiernaast ziet Actium ook een rol voor zichzelf weggelegd om statushouders goed te informeren over het 'wonen' in Nederland. Voor statushouders die van ons huren, organiseren we wederom daarom een woontraining in 2020.

Specifieke doelgroepen

Actium huisvest ook doelgroepen die zeer specifieke aandacht vragen, waaronder huurders met een lichamelijke of verstandelijke beperking, huurders met een psychiatrische aandoening en mensen in de maatschappelijke opvang. Actium onderzoekt aan de hand van gegevens en eventuele signalen of er risico's zijn ten aanzien van het toekomstig woongedrag. We willen ook voor deze doelgroepen een bijdrage leveren aan prettig thuis wonen en het samenwonen in een buurt, wijk of stad.

Actium heeft ogen en oren in de wijken waardoor we veel opmerken en bruggen kunnen slaan tussen bewoners onderling en maatschappelijke organisaties. We werken nauw samen met welzijns-, zorg- en hulpverleningsorganisaties aan participatie, integratie en samenleven in de wijk. We zoeken oplossingen in tussenvormen van zelfstandig wonen en doen een beroep op de expertise van en met samenwerkende partijen. In Midden-Drenthe is het samenwerkingsverband WelWoZo voor Actium hét samenwerkingsplatform waar (nieuwe) ontwikkelingen op dit gebied integraal worden opgepakt.



Activiteitenoverzicht Midden-Drenthe 2020

Bij het huisvesten van deze doelgroepen streeft Actium naar meer regionale spreiding in gebieden waar de druk op de leefbaarheid dit toelaat. We werken de in 2018 uitgesproken intenties (regionale spreiding, zachte landing in de wijk en aanbieden van voldoende woningen) met betrekking tot de uitstroom uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang uit in concrete acties voor uw gemeente.

Huurders met een zorgvraag

Huurders wonen tot op hogere leeftijd zelfstandig in hun huidige woning, mede ingegeven door het scheiden van wonen en zorg. Pas wanneer sprake is van een intensievere zorgvraag komt men in aanmerking voor beschut, beschermd of intramuraal wonen. Voor het gros van de ouderen geldt dit niet. Met activiteiten en projecten binnen ons programma Wonen, Welzijn en Zorg faciliteren we het langer zelfstandig thuis wonen, weer zelfstandig thuis wonen en ondersteunen we kwetsbare huurders.

Actium streeft voor haar werkgebied naar een uniforme wijze van werken en beleid in het aanpassen van woningen met een bijdrage van de Wmo. Daarnaast willen we graag toe naar het organiseren van één toegang voor de huurder om een aanvraag Wmo te doen. Hierover willen we afspraken maken met de gemeente.



7. LEEFBAARHEID EN PARTICIPATIE

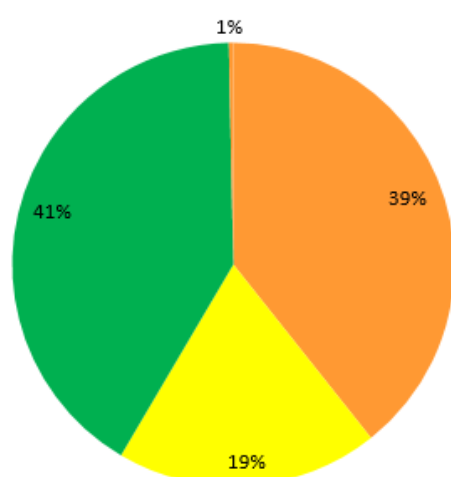
Leefbaarheid

Actium vindt het belangrijk dat haar huurders prettig kunnen wonen en neemt daarom haar maatschappelijke verantwoordelijkheid op het gebied van leefbaarheid.

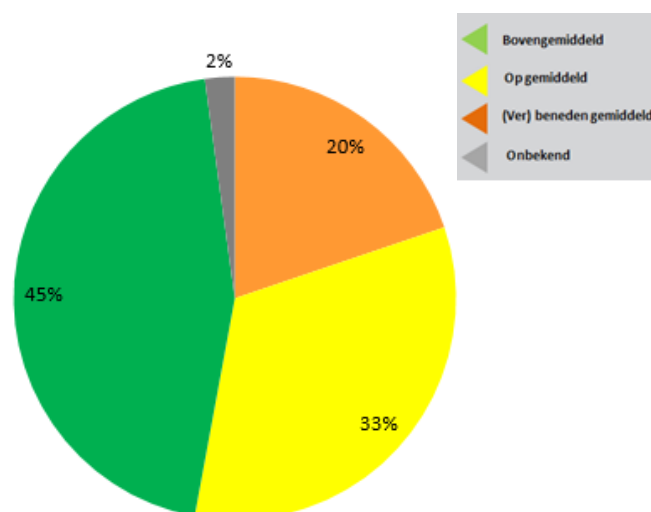
We bepalen heel gericht het niveau van inzet op leefbaarheid per gemeente. Dit doen we aan de hand van een leefbaarheidsmonitor waarbij we met behulp van het landelijke instrument Leefbaarometer van het ministerie van BZK, op VHE-niveau informatie over de leefbaarheid in dat gebied inzichtelijk hebben. Deze leefbaarheidsscores worden tweejaarlijks geactualiseerd. De leefbaarheidsscores betreffen zowel absolute als relatieve (ten opzichte van ons hele werkgebied) scores op leefbaarheid. De absolute scores laten op dit moment zien dat de leefbaarheid in ons gehele werkgebied zeer positief scoort in vergelijking met de rest van het land.

Onderstaande figuren 14 en 15 geven weer hoe de gemeente Midden-Drenthe scoort ten opzichte van het gehele werkgebied van Actium. In Midden-Drenthe scoort 78% van ons woningbezit op of boven het gemiddelde, tegenover 60% op Actium-niveau. De gemiddelde leefbaarheidsscores liggen in Midden-Drenthe dus hoger dan in de rest van ons werkgebied. In vergelijking met voorgaande jaren is er een positieve stijging te zien in de leefbaarheidsscores van de gemeente Midden-Drenthe (oranje: 32%, geel: 38 %, groen: 27% en 3% onbekend).

Figuur 14: Verdeling leefbaarheidsscores Actium



Figuur 15: Verdeling leefbaarheidsscores Midden-Drenthe



Aan de leefbaarheidsscores worden drie niveaus van inzet op leefbaarheid gekoppeld, respectievelijk plusplus, plus en basis (zie onderstaand figuur 16). We zorgen in de basis-inzet dat de directe omgeving van onze woningen in ons hele werkgebied schoon, heel en veilig blijft. In het geval van sociale problematiek zorgen we dat signalen bij de hulpverleningsinstanties terecht komen. We handelen en bemiddelen bij overlastmeldingen en faciliteren leefbaarheidsinitiatieven op verzoek van huurders. Bij de plus-inzet richt onze extra inzet zich naast schoon, heel en veilig ook op leefbaarheidsprojecten. Bij plusplus-inzet is onze inzet gebaseerd op wijkvisies met een uitvoeringsprogramma. In Midden-Drenthe kiezen we voor de basis-inzet en een extra inzet in de vorm van een plus en plusplusprogramma. In Midden-Drenthe werken we aan leefbaarheid vanuit een visie op de Smildes. De visie is vertaald in een uitvoeringsprogramma met activiteiten, waar we samen met de gemeente en andere partners aan werken.



Activiteitenoverzicht Midden-Drenthe 2020

Onze inzet verschuift van de 'harde' (fysieke) naar de meer 'zachte' (mens) kant, waarbij de fysieke kant fungeert als vliegwiel voor meer aandacht voor de sociale factoren. We zoeken naar natuurlijke momenten en situaties in kleine en grote projecten voor participatie.

Figuur 16: Drie niveaus van inzet op leefbaarheid



Op basis van de leefbaarheidsscores bepalen we ook onze personele en financiële inzet. In Midden-Drenthe bedragen de begrote uitgaven aan leefbaarheid in 2020 en verder € 111.000 per jaar.

Tabel 17: Begrote uitgaven aan leefbaarheid (€)

	2019	2020	2021-2024
Uitgaven leefbaarheid	111.000	111.000	444.000

Samen met bewoners, de gemeente Midden-Drenthe en Welzijnswerk Midden-Drenthe werken we aan het verbeteren van de leefbaarheid in de wijk. Goedlopende initiatieven als het bewonersinfocus in Bovensmilde blijven we faciliteren en ondersteunen. De projectgroep initieert daarnaast nieuwe activiteiten om de leefbaarheid te verbeteren en ondersteunt en faciliteert initiatieven van bewoners waar gewenst.

Huurdersparticipatie

Het meenemen van huurders in onze keuzes vinden we van essentieel belang, omdat we nadrukkelijk niet voor maar met onze huurders wensen te denken. Huurdersparticipatie is een belangrijk middel om de gewenste beïnvloedingsruimte van onze huurders tot stand te brengen. We streven naar kwalitatief goede participatie van onze huurders vanuit de overtuiging dat:

- de inzichten en ervaringen van onze huurders een goede aanvulling zijn op onze professionele keuzes;
- besluiten die beter en eerder zijn afgestemd op de ervaringskennis en behoeften van huurders het draagvlak, legitimiteit en de kwaliteit en effectiviteit van de besluitvorming ten goede komen;
- een betere samenwerking leidt tot een grotere klantenbinding, draagvlak en onderling vertrouwen.

Het huurdersplatform Mit En Veur Mekoar (MEVM) vertegenwoordigt formeel de belangen van onze huurders op bedrijfsniveau. Daarom betrekken we de bestuursleden van MEVM actief bij ons beleid en onze dienstverlening. MEVM praat mee en adviseert ons gevraagd en ongevraagd over onze



Activiteitenoverzicht Midden-Drenthe 2020

beleidskeuzes. We hechten ook aan andere contacten met huurders en woningzoekenden.

Met participatie op wijk- en complexniveau wordt de structurele invloed van huurders op het schaalniveau van een complex, buurt, of wijk bedoeld. Participatie op dit niveau betreft een laagdrempeligere en toegankelijke vorm van participatie, waarbij het formele karakter in principe wordt losgelaten. De focus van deze vorm ligt vaak op het gebied van woningverbetering, sociale cohesie en de directe leefomgeving.

We ontwikkelen naast de bestaande commissies ook tijdelijke bewonersgroepen. Het idee is dat (nog niet) actieve bewoners worden gevraagd om hun ervaring, kennis of expertise te delen. Bewoners worden benaderd als ervaringsdeskundigen. Hierbij krijgt de mate van betrokkenheid en kwaliteit van inbreng voorrang boven de mate van representativiteit, die juist bij bestaande huurdervertegenwoordigingen uitgangspunt is. We experimenteren ook met vormen van huurdersparticipatie in VvE's en maken gebruik van E-participatie om de interactie en dialoog met huurders verder vorm te geven.

Tabel 18: Begrote uitgaven aan participatie in Midden-Drenthe (€)

	2019	2020	2021-2024
Participatie*	7.400	8.000	32.000
Bewonerscommissies	5.000	5.000	20.000

* op basis van het totale bedrag organisatiebreed naar rato aantal vhe in deze gemeente

Belanghebbenden

Met de komst van de Woningwet is de relatie tussen huurdersorganisaties, gemeente en woningcorporaties verder verstevigd. Wederzijdse informatie-uitwisseling en afstemming zijn nog belangrijker geworden. Actium gaat de dialoog met haar belanghebbenden graag aan. Dit doen we natuurlijk tijdens reguliere ontmoetingen, maar als het nodig is ook tussentijds en op verschillende manieren. We benaderen bijvoorbeeld de gemeenteraad actief om kennis te delen en actuele vragen te beantwoorden.



Activiteitenoverzicht Midden-Drenthe 2020

8. FINANCIËN

Actium is een financieel gezonde corporatie. Dat willen we graag zo houden. Echter, we zien dat er verschillende ontwikkelingen gaande zijn die onze financiële positie de komende jaren sterk beïnvloeden. De sterk toegenomen kosten van nieuwbouw en onderhoud, in combinatie met de verwachte huurprijsontwikkelingen als gevolg van het Sociaal Huurakkoord, leiden ertoe dat Actium de komende jaren naar verwachting fors zal gaan interen op haar vermogen. Hogere bouwkosten in combinatie met forse uitbreidingsopgaven leiden tot een flinke afname van ons eigen vermogen en daarmee onze solvabiliteit. Tegelijkertijd zien we dat, als gevolg van de duurzaamheidseisen, we nog meer dan voorheen genooddaakt zijn om bestaand bezit te vernieuwen in plaats van te verbeteren. Dit als gevolg van de technische staat van een deel van het bezit dat niet kan worden gerenoveerd tot CO2-neutrale woningen. Bestaand bezit dat wel kan worden verbeterd in het kader van duurzaamheid zal eveneens tot een forse investeringsopgave leiden. Deze ontwikkelingen maken dat onze toekomstige financiële positie sterk onder druk komt te staan. We verwachten in de toekomst niet al onze gewenste opgaven te kunnen vervullen, hetgeen nooddaakt tot het maken van keuzes.

Het hoofddoel van ons financieel beleid is het waarborgen van de financiële continuïteit, zodat we ook in de toekomst goed en betaalbaar wonen kunnen blijven aanbieden aan de primaire doelgroep. Die continuïteit waarborgen we door sturing op onze financiële ratio's. Om eventuele risico's op te vangen, hanteert Actium strengere normen dan haar externe toezichthouders het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit woningcorporaties (Aw) voorschrijven. Op grond van hiervoor genoemde ontwikkelingen in combinatie met de herijking van onze complexstrategieën voorzien wij een verslechtering van onze financiële ratio's voor de komende jaren. Onderstaande tabel geeft een inschatting van de ontwikkeling van de ratio's van Actium op basis van de nieuwste plannen en de opgaven zoals die in dit activiteitenoverzicht zijn opgenomen. Om die reden dienen de voorgenomen activiteiten in dit document als indicatief te worden beschouwd.

Tabel 19: Overzicht financiële ratio's (bron: SBI 5 juni 2019)

	Norm WSW/Aw	Norm Actium	2019	2020	2021	2022	2023	2024
ICR	Min. 1,4	Min. 1,6	1,6	1,8	2,1	2,0	1,9	2,0
Solvabiliteit (beleidswaarde)	Min. 20%	Min. 35%	45%	39%	31%	28%	28%	27%
Loan to Value (beleidswaarde)	Max. 75%	Max. 65%	53%	60%	68%	71%	72%	74%
Dekkingsratio (marktwaarde in verhuurde staat)	Max. 50%	Max. 40%	28%	31%	35%	36%	37%	38%

In aanmerking dient te worden genomen dat financiële prognoses op de lange termijn een grotere mate van onzekerheid met zich meebrengen. Daarnaast speelt er in de corporatiesector een brede discussie over de (definities van de) gehanteerde ratio's, over de totstandkoming van de ratio's en over de normering. In afwachting van de uitkomsten van de branchebrede discussies zal Actium zich beraden op haar eigen normen.



Activiteitenoverzicht Midden-Drenthe 2020

Toelichting financiële ratio's

ICR (rentedekkingsgraad)

De ICR geeft weer hoeveel keer we aan onze renteverplichtingen kunnen voldoen uit de operationele kasstroom.

Solvabiliteit (beleidswaarde)

De solvabiliteit geeft het eigen vermogen weer als percentage van het totaal op de balans, waarbij de materiële vaste activa is gewaardeerd op beleidswaarde.

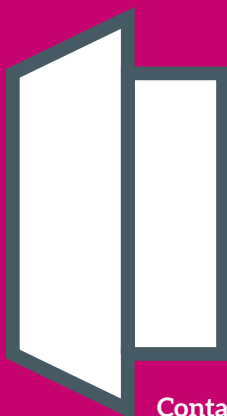
Loan to Value (beleidswaarde)

De Loan to Value geeft de verhouding weer van het vreemd vermogen ten opzichte van de waarde van ons bezit. Daarbij is het bezit (materiële vaste activa) gewaardeerd op beleidswaarde.

Dekkingsratio (marktwaaarde in verhuurde staat)

De dekkingsratio geeft de verhouding weer van het vreemd vermogen ten opzichte van de waarde van ons bezit. Daarbij is het bezit (materiële vaste activa) gewaardeerd op marktwaaarde in verhuurde staat.





Contactpersoon met betrekking tot het activiteitenoverzicht is:

Hein van Mulligen adviseur strategie en beleid
h.van.mulligen@actiumwonen.nl

Dit activiteitenoverzicht is met de uiterste zorg voor u samengesteld en maakt deel uit van de cyclus woonvisie, activiteitenoverzicht, prestatieafspraken zoals deze in de Woningwet 2015 is opgenomen. Het activiteitenoverzicht is de eerste stap in de totstandkoming van de prestatieafspraken, waarin de afspraken tussen gemeente, corporatie en huurdersorganisatie vastgelegd worden. Aan het activiteitenoverzicht zelf kunnen geen rechten worden ontleend.