

Activiteiten 2021



GEMEENTE

MIDDEN-DRENTHE

actium

Juni 2020

Activiteitenoverzicht Midden-Drenthe 2021

1. INLEIDING

Voor u ligt het activiteitenoverzicht 2021 van Actium, met daarin de voorgenomen activiteiten van Actium in Midden-Drenthe voor 2021 en een doorkijk naar de jaren tot en met 2025. 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 en eind 2019 zijn deze prestatieafspraken gezamenlijk aangevuld met een kort addendum.

Sinds 2018 werkt Actium vanuit een 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 2021 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 2019, 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 2021 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 2021

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 2.1 : Huidige woningvoorraad Actium

Voorraad	Aantal
Sociale huurwoningen	1.033
Vrije sector huurwoningen	0
Eindtotaal	1.033
Waarvan nul-treden	344

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 2.1: Verhuureenheden in beheer naar soort

Waarvan	Aantal
Woningen (zelfstandig)	1.033
Intramurale zorgplaatsen	42
MOG (o.a. zorgcomplexen)	8
Kamers	0
Overige verhuureenheden (garages, BOG, ed.)	46
Totaal verhuureenheden	1.129

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

Gemiddelde aantal WWS-punten per woning	160
Gemiddelde toegestane maximale huurprijs (€)	€ 818
Gemiddelde werkelijke huurprijs (€)	€ 515
Gemiddelde percentage van maximale huurprijs (%)	63%



Activiteitenoverzicht Midden-Drenthe 2021

3. VOORRAADONTWIKKELING

In dit hoofdstuk laten we zien hoe de woningvoorraad zich naar verwachting ontwikkelt tot en met 2025, 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 3.1: Voorraadontwikkeling als gevolg van sloop, verkoop en nieuwbouw (aantal woongelegenheden)

	2020	2021	2022-2025
Aantal sloop*	0	0	0
Aantal verkoop	-5	-5	-20
Aantal nieuwbouw	0	0	0
Voorraadontwikkeling	-5	-5	-20

Verwachte voorraad	1.028	1.023	1.003**
---------------------------	--------------	--------------	----------------

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

**Stand eind 2025

Voor de periode 2021-2025 heeft Actium geen nieuwbouw opgenomen. Echter, door verkoop zal op termijn de verwachte voorraad verder afnemen dan gewenst. Actium staat dus open voor kleinschalige nieuwbouwprojecten en houdt graag afstemming met u als gemeente over dit onderwerp.

Verkoop

Bovenstaande tabel 3.1 laat zien dat we tot en met 2025 vijf woningen per jaar verwachten te verkopen in Midden-Drenthe. Onderstaande tabel 3.2 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 3.2: Verkoopvoorraad Actium op viercijferig postcodeniveau

Kern	Postcode	Huidige verkoopvoorraad (aantal)
Bovensmilde	9421	13
Smilde	9422	28
Hoogersmilde	9423	24
Eindtotaal		65

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



Activiteitenoverzicht Midden-Drenthe 2021

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. In Midden-Drenthe geldt deze afspraak bij verkoop zelfs voor woningen met een energielabel D of E. Wel geldt het alleen als het investeringsbedrag om de labelsprongen mogelijk te maken in verhouding staan tot de waarde van en de mogelijkheden bij de betreffende woning.



Activiteitenoverzicht Midden-Drenthe 2021

4. KWALITEIT

Duurzaamheid

De komende jaren gaan we nog steviger inzetten op duurzaamheid dan voorheen. In februari 2020 hebben we onze Duurzaamheidsvisie vastgesteld. Daarin hebben wij beschreven waar we willen staan in 2050.

We verkleinen onze ecologische voetafdruk door met al onze activiteiten niet meer CO₂ en andere schadelijke stoffen uit te stoten dan de aarde kan verwerken. Daarnaast dagen we onze huurders en samenwerkingspartners uit om dit ook te doen. Samen leveren we een bijdrage aan het herstel van de aarde. Dit willen wij in 2050 bereikt hebben en voortzetten.

Tot op heden hebben wij met name gestuurd op energielabels en energie-index. Voor 2021 en verder willen we focus gaan leggen op CO₂-uitstoot en energielasten en sturen op CO₂-reductie. Deze ambitie hebben wij uitgewerkt in een duurzaamheidsprogramma met doelstellingen. We werken aan vier thema's: *Materiaal & afval*, *Reizen*, *Energie* en *Natuur & Biodiversiteit*.

Aan de gemeente en MEVM vragen we om samen met ons op te trekken bij het werken aan deze thema's, kennis te delen en om samen zo slim mogelijk te investeren.

Vanuit de Regionale Energie Strategie (RES) heeft de gemeente Midden-Drenthe inmiddels sprintsessies georganiseerd waaraan Actium heeft deelgenomen. De sprintsessies hebben geleid tot een eerste uitwerking van de Transitievisie Warmte (TVW), welke met Actium gedeeld is. De TVW zal in de komende periode gezamenlijk nader worden uitgewerkt en uiteindelijk leiden tot een vertaling op wijkniveau in de vorm van Wijkuitvoeringsplannen, waarbij aspecten op zowel technisch als sociaal vlak worden beschouwd.

Binnen het thema Materiaal & Afval hebben wij de ambitie geformuleerd om in 2040 onze woningen volledig circulair te bouwen en onderhouden. Wij vragen de gemeente om ruimte te scheppen in regelgeving en kaders, zoals beeldkwaliteitsplannen, welstandscriteria en bouwvoorschriften, om deze systeemverandering en innovatie mogelijk te maken.

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

Investeringen

Actium wil de kwaliteit van haar woningen op peil houden. Van 2021 tot en met 2025 verwachten we ongeveer 7,3 miljoen euro te investeren in de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad in Midden-Drenthe. Dit doen we middels het treffen van energetische maatregelen en door het uitvoeren van renovatie en planmatig onderhoud.

Na uitvoering van alle geplande werkzaamheden in 2020, heeft de algehele woningvoorraad van Actium een gemiddeld Energie-Index 1,32 en Midden-Drenthe een Energie-Index van 1,26 (zie

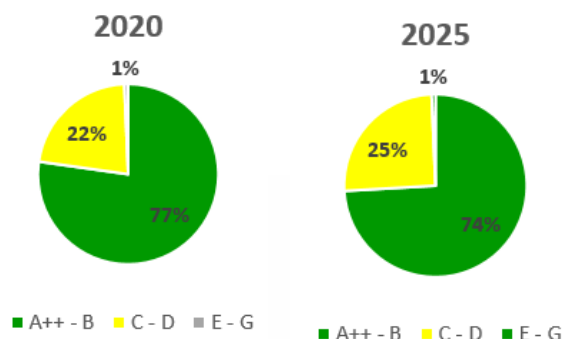


Activiteitenoverzicht Midden-Drenthe 2021

tabel 4.1). Hiermee is de doelstelling om aan het eind van 2020 een gemiddeld energielabel B te hebben behaald. Voor de volledigheid tonen we ook de verwachte Energie-index eind 2025 (1,21).

Tabel 4.1: Verdeling van de woningvoorraad in Midden-Drenthe naar energieprestatie

Energie-label	Energie-index	Gemiddeld 2020	Gemiddeld 2025
A++ - B	$> 0,0 \leq 1,4$	1,26	1,21
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.

Ten behoeve van de duurzaamheidsdoelstelling zal in Midden-Drenthe van 2021 tot en met 2025 ongeveer 247 duizend euro geïnvesteerd worden in CO₂-reducerende maatregelen. Actium brengt hiervoor van 2021 tot en met 2025 bij 66 woningen zonnepanelen aan (zie tabel 4.2 en 4.3).

Planmatig onderhoud en renovatie

In een cyclus van 8 jaar worden alle woningen geïnspecteerd en onderhouden. Van 2021 tot en met 2025 verwachten we in Midden-Drenthe ruim 3,3 miljoen euro uit te geven aan planmatig onderhoud. Van 2021 tot en met 2025 renoveren we tevens 61 woningen in Midden-Drenthe. Hier is een investering van ruim 3,6 miljoen euro mee gemoeid.

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

Tabel 4.2: Kwalitatieve opgave (aantal woningen)

	2020	2021	2022-2025
Renovatie	-	26	35
Energetische maatregelen: isolatie	-	-	-
Energetische maatregelen: zonnepanelen	-	-	66
Planmatig onderhoud	69	257	1.461

Tabel 4.3: Investerings en uitgaven met betrekking tot de kwalitatieve opgave (x € 1.000)

	2020	2021	2022-2025
Renovatie	-	1.560	2.100
Energetische maatregelen: isolatie	-	-	-
Energetische maatregelen: zonnepanelen*	-	-	247
Planmatig onderhoud	75	175	3.201
Eindtotaal	75	1.735	5.549

* In verband met onvoorziene technische onmogelijkheden zal een (verwaarloosbaar) deel van de zonnepanelen niet geïnstalleerd kunnen worden.



Activiteitenoverzicht Midden-Drenthe 2021

Tabel 4.4: Planmatig onderhoud 2021

Plaats	Aantal woningen	Investering (x € 1000)
Midden-Drenthe: Bovensmilde	49	72
Midden-Drenthe: Hoogersmilde	19	47
Midden-Drenthe: Hooghalen	19	22
Midden-Drenthe: Smilde	170	34

Tabel 4.5: Renovatie 2021

Plaats	Aantal woningen	Investering (x € 1000)
Bovensmilde	61	3.660



Activiteitenoverzicht Midden-Drenthe 2021

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 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 95% van de woningvoorraad een huurprijs heeft tot de tweede aftoppingsgrens (lager dan € 663,41, prijspeil 2020) 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 7% van de woningen van Actium per jaar van huurder.

Tabel 5.1: Verdeling van de streefhuren naar huurprijsklassen (zelfstandige wooneenheden)

Huurprijsklasselabel*	Vastgesteld streefhuurbeleid (%)
Goedkoop (t/m €432,51)	7%
Betaalbaar-laag (€432,52 t/m €619,01)	79%
Betaalbaar-hoog (€619,02 t/m € 663,40)	9%
Duur (€663,41 t/m 737,14)	4%
Vrije sector (> €737,14)	0%
Eindtotaal	100%**

*: Prijspeil 2020

** : Wegens tussentijdse afronding komt het totaal niet exact op 100% uit

Jaarlijkse huurverhoging

In 2020 voert Actium wederom een gematigd huurbeleid. De huren van nagenoeg alle huurders van Actium worden in juli niet of met maximaal de indexatie van de huurgrenzen (2,6%) verhoogd.

In 2020 zijn de afspraken die brancheorganisatie Aedes en De Woonbond in het Sociaal Huurakkoord over huurverhoging hebben gemaakt in werking getreden. Dit houdt in dat de huursom (alle huurprijzen bij elkaar opgeteld) met maximaal inflatie mag stijgen (exclusief huurharmonisatie).

Ook is in het Sociaal Huurakkoord afgesproken dat huurders onder bepaalde voorwaarden huurbevrozing kunnen aanvragen. Actium conformeert zich aan deze afspraken en maakt huurbevrozing onder deze benoemde voorwaarden mogelijk. Huurders kunnen van 1 mei tot 1 juli huurbevrozing aanvragen. Bij toekenning zal de huur per 1 juli van dat jaar bevroren worden (0%



Activiteitenoverzicht Midden-Drenthe 2021

huurverhoging) gedurende één jaar. Het daaropvolgende jaar dient opnieuw huurbevriezing aangevraagd te worden. Mocht een huurder dan niet meer in aanmerking komen voor huurbevriezing, dan wordt de huur verhoogd met het in dat jaar geldende percentage.

Passend toewijzen

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

Tabel 5.2: Huurinkomenstabel voor woningtoewijzing

Doelgroep			Huurprijsklassen				
			Goedkoop t/m € 432,51	Betaalbaar laag € 432,52 t/m € 619,01	Betaalbaar hoog € 619,02 t/m € 663,40	Duur € 663,41 t/m € 737,14	Vrije sector > € 737,14
Primair	t/m € 39.055	1 persoonshuishoudens max. inkomen € 23.225 max. inkomen AOW* € 23.175	✓	✓	✗	✗	✗
		2 persoonshuishoudens max. inkomen € 31.550 max. inkomen AOW* € 31.475	✓	✓	✗	✗	✗
		3 en meer persoonshuishoudens max. inkomen € 31.550 max. inkomen AOW* € 31.475	✓	✓	✓	✗	✗
		overige huishoudens max. inkomen € 39.055	✓	✓	✓	✓	✗
Secundair	inkomen huishoudens > € 39.055 en < € 43.574		✗	✗	✗	✓	✓
Tertiair	inkomen huishoudens € 43.574 en hoger		✗	✗	✗	✗	✓

*De AOW-leeftijd voor 2020 is vastgesteld op 66 jaar en 4 maanden (op 1 januari 2020)

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

Aanvullend op de passendheidsnorm uit de Woningwet (de gekleurde vakken in tabel 5.2), 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.

Identificeren van schulden en achterstanden

Een scheiding, pensioen, ziekte of werkloosheid. Mensen kunnen op elk moment in hun leven moeite krijgen om hun rekeningen te betalen. Betalingsproblemen kunnen dan achterstanden worden, en uitgroeien tot schuldzorgen. En die veroorzaken – naast hoge maatschappelijke kosten – heel veel persoonlijk leed. Het is belangrijk om deze (beginnende) financiële problemen te identificeren. De Nederlandse Schuldhulprouwe, waar de VoorzieningenWijzer een onderdeel van is, is één weg naar passende schuldhulp die werkt, voor alle mensen in Nederland. In de Nederlandse Schuldhulprouwe werken bedrijven, gemeenten en schuldhulpverleners samen. Eén infrastructuur, die snel leidt naar een bewezen effectief hulpaanbod bij (beginnende) financiële problemen. In het kader van vroegsignalering willen we graag onderzoeken of we gezamenlijk kunnen aansluiten bij deze Nederlandse schuldhulprouwe.



Activiteitenoverzicht Midden-Drenthe 2021

Gezamenlijk op huisbezoek bij beginnende huurachterstand

Wij zijn voortdurend op zoek naar verbeteringen om schulden te voorkomen, dan wel zo vroeg en snel mogelijk in actie te komen als er wel een (huur)schuld geconstateerd is. We hebben middels een pilot in ons werkgebied inmiddels ervaring opgedaan met een gezamenlijk huisbezoek bij een betalingsachterstand van de huur. Een wijkconsulent van Actium en een sociaal werker van de gemeente gaan gezamenlijk op huisbezoek om in een vroeg stadium contact te krijgen met de cliënt, en daarbij gelijk hulpverlening en begeleiding in te zetten om de problemen te beperken, en deurwaarderskosten en een huisuitzetting te voorkomen. Na het succes van deze pilot willen we ook met uw gemeente graag afspraken maken om dit toe te gaan passen. Ook in Midden-Drenthe kunnen we starten met een pilot.

Woonlastenonderzoek

Uit een 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, een daar op aansluitende woningvoorraad en het nemen van energiebesparende maatregelen. De groep huishoudens die net wel of niet rond kan komen, blijft onze aandacht krijgen.

Met de opgaven waar we voor staan, zoals het gezamenlijk verder verduurzamen van de woningvoorraad, ligt de focus veel breder dan alleen op een lage huurprijs. We gaan gezamenlijk na hoe we 'het leven' ook voor de lagere inkomens betaalbaar kunnen houden.

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 2021 een woonlastencalculator bij elke woningadvertentie op www.Thuiskompas.nl. Hierbij wordt ook een betaalbaarheidsadvies gegeven, afgestemd op het inkomen en de huishoudsamenstelling van de woningzoekende, op basis van de normen van het NIBUD.

Woonruimteverdeling

De Drentse corporaties en huurdersorganisaties hebben in april 2020 een gezamenlijk dienstverleningsconcept voor woonruimteverdeling gelanceerd, genaamd Thuiskompas. Via dit platform kunnen woningzoekenden reageren op het complete aanbod van beschikbare sociale huurwoningen in Drenthe (circa 70.000). Bij Thuiskompas geldt één inschrijving voor het hele gebied. Woningzoekenden betalen geen inschrijfgeld en kunnen kosteloos reageren. Dit maakt een woning zoeken goedkoper, transparanter en gemakkelijker.



Activiteitenoverzicht Midden-Drenthe 2021

6. HUISVESTING BIJZONDERE DOELGROEPEN

Actium huisvest ook bijzondere doelgroepen, zoals statushouders, medisch urgenten en woningzoekenden met een lichamelijke of verstandelijke beperking. Wij doen dit in samenwerking met welzijns- en zorgorganisaties en de gemeente. Met veel welzijns- en zorgorganisaties hebben we individuele samenwerkingsovereenkomsten.

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 deze 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 2021 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 daarom ook in 2021 een woontraining.

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 kwetsbare 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. We werken nauw samen met welzijns-, zorg- en hulpverleningsorganisaties aan participatie, integratie en samenleven in de wijk. Hierdoor hebben we een sterke signalerende functie en kunnen we bruggen slaan tussen bewoners onderling en maatschappelijke organisaties. We zoeken oplossingen in tussenvormen van zelfstandig wonen en doen een beroep op de expertise van en met samenwerkende partijen.



Activiteitenoverzicht Midden-Drenthe 2021

Uitstroom Beschermd Wonen, Maatschappelijke Opvang en Medisch Verblijf

Bij het huisvesten van deze doelgroepen streeft Actium naar meer regionale spreiding in gebieden waar de druk op de leefbaarheid dit toelaat. In de regio Assen hebben de bestuurders van de regionale corporaties in 2018 de intentie uitgesproken om te streven naar regionale spreiding, zachte landing in de wijk en het aanbieden van voldoende woningen. Deze intenties hebben we gezamenlijk uitgewerkt.

Om de spreiding en huisvesting van uitstromende cliënten goed te laten verlopen, stelt Actium samen met de 6 andere regionale corporaties voor om een 'coördinatieplatform bijzondere doelgroepen' op te richten. Via dit platform kan de huisvesting van bijzondere doelgroepen, met uitzondering van statushouders en urgenten, gezamenlijk georganiseerd worden. In het coördinatieplatform worden zowel de Wmo-afdelingen van de gemeenten vertegenwoordigd, als de zorgorganisaties waarmee de gemeenten contracten hebben. Dit moet onder andere zorgen voor betere regionale spreiding van uitstromende cliënten.

Actium zal samen met de andere corporaties van de jaarlijkse mutaties jaarlijks ca 5% als richtinggevend percentage beschikbaar stellen aan cliënten die uitstromen uit beschermd wonen, medisch verblijf en maatschappelijke opvang.

Zorgorganisaties hebben vaak voorkeur voor het huisvesten van cliënten in de grotere kernen vanuit financiële overwegingen en de nabijheid van voorzieningen. Om regionale spreiding mogelijk te maken en de benodigde begeleiding te kunnen bieden stellen de corporaties aan de gemeenten voor om binnen de zorgindicatie financiering te regelen voor de onrendabele gebieden. (een plus). Daarmee worden de zorgorganisaties ook in de gelegenheid gesteld om hun werk decentraal goed uit te voeren en wordt regionale spreiding mogelijk gemaakt.

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 dat zij langer zelfstandig zullen blijven wonen. Met activiteiten en projecten binnen ons programma Wonen, Welzijn en Zorg faciliteren we dit langer zelfstandig thuis wonen en ondersteunen we kwetsbare huurders. We laten deze projecten aansluiten op de behoeften van ouderen en we proberen daarin innovatieve ontwikkelingen op de thema's te volgen.

In de samenwerking met zorg- welzijnsorganisaties zien wij onszelf als onderdeel van de keten die inwoners met een zorg- of begeleidingsvraag faciliteert. Wij vragen de gemeente met ons samen de samenwerking binnen WelWoZo blijvend te stimuleren en in stand te houden in de afstemming met de partijen die werkzaam zijn op het terrein van wonen, welzijn en zorg.

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.



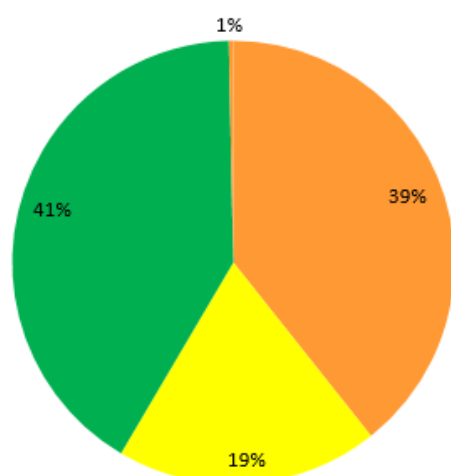
7. LEEFBAARHEID EN PARTICIPATIE

Leefbaarheid

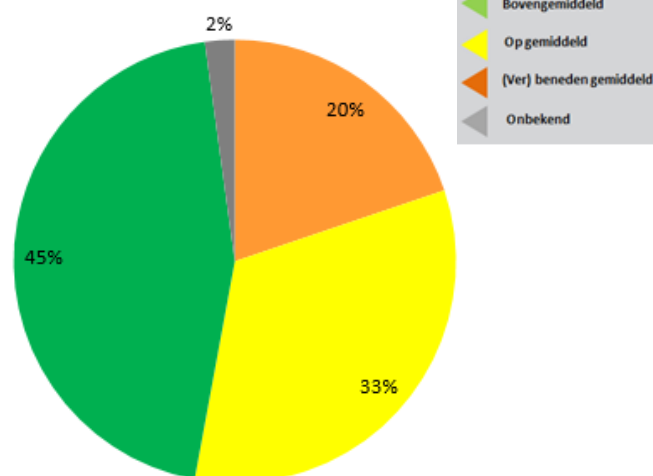
Actium vindt het belangrijk dat haar huurders prettig kunnen wonen en neemt daarom haar maatschappelijke verantwoordelijkheid op het gebied van leefbaarheid. We bepalen heel gericht het niveau van inzet op leefbaarheid per gemeente. Dit doen we aan de hand van een leefbaarheidsmonitor waarbij we, met behulp van het landelijke instrument Leefbaarometer van het ministerie van BZK, op VHE-niveau informatie over de leefbaarheid in dat gebied inzichtelijk hebben. 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 1 en 2 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.

Figuur 1: Verdeling leefbaarheidsscores Actium



Figuur 2: Verdeling leefbaarheidsscores Midden-Drenthe



Aan de leefbaarheidsscores worden drie niveaus van inzet op leefbaarheid gekoppeld, respectievelijk plusplus, plus en basis (zie onderstaand figuur 3). We zorgen in het basispakket 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 het pluspakket richt onze extra inzet zich naast schoon, heel en veilig ook op leefbaarheidsprojecten. In het pluspluspakket is onze inzet gebaseerd op wijkvisies met een uitvoeringsprogramma. In Midden-Drenthe kiezen we voor het basispakket 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.

Onze inzet verschuift van de 'harde' (fysieke) naar de meer 'zachte' (mens) kant, waarbij de harde kant fungeert als vliegwielt voor meer aandacht voor de sociale factoren. We zoeken naar natuurlijke



Activiteitenoverzicht Midden-Drenthe 2021

momenten en situaties in kleine en grote projecten voor participatie.

Figuur 3: Drie niveaus van inzet op leefbaarheid



Op basis van de leefbaarheidsscores bepalen we ook onze personele en financiële inzet.

Tabel 7.1: Begrote uitgaven aan leefbaarheid

	2020	2021	2022-2025
Uitgaven leefbaarheid	111.000	75.000	300.000

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 bewonersinfocentrum 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 vóór, maar mét 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 beleidskeuzes. We hechten ook aan andere contacten met huurders en woningzoekenden.



Activiteitenoverzicht Midden-Drenthe 2021

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 meer laagdrempelige 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.

Tabel 7.2: Begrote uitgaven aan participatie in Midden-Drenthe (€)

	2020	2021	2022-2025
Participatie	8.000	9.800	39.200
Bewonerscommissie	5.000	5.250	21.000

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 2021

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 genoodzaakt 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 noodzaakt 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 het jaarplan en de meerjarenbegroting 2020. Onze inschatting is dat de activiteiten zoals opgenomen in dit activiteitenoverzicht niet tot grote aanpassingen zullen leiden in de ontwikkeling van onze financiële ratio's zoals hieronder weergegeven.

Tabel 8.1: Overzicht financiële ratio's (bron: Jaarplan en meerjarenbegroting Actium 2020)

	Norm WSW/Aw	Norm Actium	2020	2021	2022	2023	2024
ICR	min. 1,4	min. 1,6	1,68	1,79	2,27	2,08	2,23
Solvabiliteit (beleidswaarde)	min. 20%	min. 26%	41%	35%	33%	32%	30%
Loan to Value (beleidswaarde)	max. 75%	max. 69%	54%	62%	62%	63%	65%
Dekkingsratio (marktwaarde in verhuurde staat)	max. 70%	max. 64%	30%	34%	33%	33%	34%

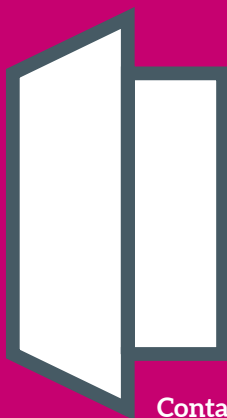
In aanmerking dient te worden genomen dat financiële prognoses op de lange termijn een grotere mate van onzekerheid met zich meebrengen. De effecten van de Coronacrisis zijn nog zeer onzeker, hoewel we verwachten dat deze voor de corporatiesector geen directe extreme gevolgen heeft voor wat betreft de financiële continuïteit en de ratio's.



Activiteitenoverzicht Midden-Drenthe 2021

Verder is het van belang te melden dat er wordt gewerkt aan verbetering van het borgingsstelsel. De hier genoemde financiële ratio's zijn eind april 2020 gewijzigd door de externe toezichthouders. Echter, het financiële beleid van Actium is nog niet herijkt. Daarom zijn de nieuwe waarden nog niet opgenomen in dit activiteitenoverzicht.





Contactpersoon met betrekking tot het activiteitenoverzicht is:

Marjolijn Dijk adviseur strategie en beleid
marjolijn.dijk@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.