

FEITEN EN CIJFERS 2009

ZWART OP WIT

# Jaarverslag



# Leeswijzer

In dit jaarverslag beschrijven we wat we in 2009 als corporatie hebben bereikt of in gang gezet. Het is een samenvoeging van het vroegere volkshuisvestingsverslag en het (ingekorte) jaarverslag.

Na het voorwoord van Jim Schuyt 'Wie investeert er straks nog?' volgt een uitleg over de strategie van de Alliantie: 'Koers op 10'. Daarna behandelen we de tien onderdelen van onze strategie.

In hoofdstuk 12 kunt u lezen over de organisatiestructuur, onze verbindingen en buitenlandse projecten. In de hoofdstukken daarna gaan we eerst in op de interne risicobeheersing en controle. Vervolgens kunt u het verslag lezen van de Raad van Commissarissen, gevolgd door de jaarrekening, de verantwoording van de bestuurder en de accountantsverklaring.

Ten slotte zijn in de bijlagen onder andere overzichten opgenomen van leefbaarheidsprojecten, van projecten op het gebied van maatschappelijke huisvesting, van de verbindingen en van belanghouders(participatie).

Kijk ook op [www.de-alliantie.nl/jaarverslag2009](http://www.de-alliantie.nl/jaarverslag2009)

# Inhoud

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
|          | <b>Wie investeert er straks nog? - Jim Schuyt, voorzitter directie</b> | <b>15</b> |
| <b>1</b> | <b>Koers op 10: de strategische hoofdlijnen van de Alliantie</b>       | <b>24</b> |
| <b>2</b> | <b>Toegankelijke woningmarkt</b>                                       | <b>32</b> |
| 2.1      | Inleiding  | 32        |
| 2.2      | Nieuwbouw  | 33        |
| 2.3      | Verkoop  | 37        |
| 2.4      | Huurbeleid   | 39        |
| 2.5      | Woningtoewijzingen en doelgroepen                                      | 40        |
| 2.6      | Huurprijsontwikkeling en mutatiegraad                                  | 45        |
| <b>3</b> | <b>Vitale wijken</b>   | <b>52</b> |
| 3.1      | Inleiding  | 52        |
| 3.2      | Wijkmonitor: herbevestiging prioriteitswijken                          | 53        |
| 3.3      | Aanpak in de Alliantie prioriteitswijken en Vogelaarwijken             | 56        |
| 3.4      | Leefbaarheid   | 60        |
| <b>4</b> | <b>Maatschappelijke huisvesting</b>                                    | <b>66</b> |
| 4.1      | Inleiding  | 66        |
| 4.2      | Souterrain   | 67        |
| 4.3      | Wonen en zorg  | 68        |
| 4.4      | Maatschappelijk vastgoed   | 69        |
| <b>5</b> | <b>Energiebesparing</b>  | <b>74</b> |
| 5.1      | Inleiding  | 74        |
| 5.2      | Energie en duurzaamheid  | 74        |

|           |   |            |
|-----------|---|------------|
| <b>6</b>  | <b>Klant centraal</b>                               | <b>80</b>  |
| 6.1       | Inleiding   | 80         |
| 6.2       | Uitkomsten Woonbench                                | 80         |
| 6.3       | Mijn mening   | 81         |
| 6.4       | Mijn Woning   | 81         |
| 6.5       | Omgaan met klachten                                 | 82         |
| 6.6       | Verantwoord verhuren                                | 83         |
| <b>7</b>  | <b>Lokale verankering (belanghouders)</b>           | <b>88</b>  |
| 7.1       | Inleiding   | 88         |
| 7.2       | Belanghoudersparticipatiemodel                      | 88         |
| 7.3       | Belanghoudersparticipatie                           | 89         |
| 7.4       | Prestatieafspraken en convenanten                   | 90         |
| 7.5       | Bewonersparticipatie                                | 93         |
| <b>8</b>  | <b>Portefeuille met toekomstwaarde</b>              | <b>100</b> |
| 8.1       | Inleiding   | 100        |
| 8.2       | Werkgebied  | 100        |
| 8.3       | Vastgoedsamenstelling                               | 101        |
| <b>9</b>  | <b>Betrokken medewerkers</b>                        | <b>114</b> |
| <b>10</b> | <b>Communicatie en reputatie</b>                    | <b>120</b> |
| 10.1      | Inleiding   | 120        |
| 10.2      | Uitkomsten Building Business Reputatie Monitor 2009 | 121        |
| <b>11</b> | <b>Financiële continuïteit</b>                      | <b>126</b> |
| 11.1      | Het vermogen van kasstromen om te kunnen presteren  | 126        |

|           |  |            |
|-----------|--|------------|
| 11.2      | Beeld 2009: minder verkoopopbrengsten en investeren                | 127        |
| 11.3      | Treasurybeleid   | 128        |
| 11.4      | Deelnemingen   | 128        |
| 11.5      | Cultuurverandering in sector in beweging                           | 129        |
| <b>12</b> | <b>Alliantie in bedrijf</b>  | <b>134</b> |
| 12.1      | Interne organisatie en personeel                                   | 134        |
| 12.2      | Verbindingen   | 135        |
| 12.3      | Buitenlandse projecten   | 137        |
| <b>13</b> | <b>Verslag Corporate Governance, Risk Management en Compliance</b> | <b>142</b> |
| 13.1      | Risicoprofiel de Alliantie   | 142        |
| 13.2      | Riskmanagement   | 152        |
| 13.3      | Verklaring bij de interne beheersing van de Alliantie              | 156        |
| <b>14</b> | <b>Verslag van de Raad van Commissarissen</b>                      | <b>162</b> |
| 14.1      | Aan de stakeholders van de Alliantie                               | 162        |
| 14.2      | Stilstaan bij operationaliseren strategie van de Alliantie         | 163        |
| 14.3      | Governance Code  | 164        |
| 14.4      | Visitatierapport   | 165        |
| 14.5      | Stilstaan bij het maatschappelijk rendement van de Alliantie       | 166        |
| 14.6      | Overleg huurderbelangenorganisaties en Ondernemingsraad            | 168        |
| 14.7      | Goedkeuring operationele en financiële doelstellingen en strategie | 170        |
| 14.8      | Interne risicobeheersing en controlesystemen                       | 171        |
| 14.9      | Financiële continuïteit  | 171        |
| 14.10     | Verbindingen   | 172        |
| 14.11     | Interne informatievoorziening                                      | 173        |
| 14.12     | Profiel Raad van Commissarissen                                    | 173        |

|                  |  |            |
|------------------|--|------------|
| 14.13            | Auditcommissie en vastgoedadviescommissie              | 174        |
| 14.14            | Rol externe en interne accountant                      | 175        |
| 14.15            | Beoordelingscriteria bestuurder van de Alliantie       | 177        |
| 14.16            | Remuneratiecommissie                                   | 178        |
| 14.17            | Bezoldigingsbeleid Raad van Commissarissen             | 179        |
| 14.18            | Samenstelling Raad van Commissarissen                  | 180        |
| 14.19            | (Her)benoemingen Raad van Commissarissen in 2009       | 182        |
| 14.20            | Profiel Raad van Commissarissen                        | 182        |
| 14.21            | Zelfevaluatie Raad van Commissarissen                  | 183        |
| 14.22            | Activiteiten van de Raad van Commissarissen samengevat | 183        |
| 14.23            | Slotopmerking  | 184        |
| <b>15</b>        | <b>Geconsolideerde jaarrekening</b>                    | <b>188</b> |
|                  | Geconsolideerde balans per 31 december 2009            | 188        |
|                  | Geconsolideerde resultatenrekening over 2009           | 190        |
|                  | Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2009                 | 191        |
| <b>16</b>        | <b>Verantwoording bestuurder</b>                       | <b>192</b> |
| <b>17</b>        | <b>Accountantsverklaring</b>                           | <b>193</b> |
| <b>Bijlage 1</b> |  | <b>198</b> |
|                  | Tabellen op gemeentelijk niveau uitgezet per thema     |            |
| <b>Bijlage 2</b> |  | <b>202</b> |
|                  | Toewijzingstabel                                       |            |
| <b>Bijlage 3</b> |  | <b>203</b> |
|                  | Overzicht leefbaarheidsprojecten per werkmaatschappij  |            |

|  |            |
|--|------------|
| <b>Bijlage 4</b>                                 | <b>225</b> |
| Overzicht projecten maatschappelijke huisvesting |            |
| <b>Bijlage 5</b>                                 | <b>234</b> |
| Verbindingen van de Alliantie                    |            |
| <b>Bijlage 6</b>                                 | <b>241</b> |
| Belanghoudersparticipatiebijeenkomsten           |            |
| <b>Bijlage 7</b>                                 | <b>245</b> |
| Overleg met belanghouders                        |            |
| <b>Bijlage 8</b>                                 | <b>250</b> |
| Inkomensgrenzen                                  |            |



Jim Schuyt, voorzitter directie

# Wie investeert er straks nog?

## Maatschappelijke opgaven

In 2009 heeft de Alliantie haar maatschappelijke opdracht opnieuw verwoord in een viertal maatschappelijke doelen, te weten toegankelijke woningmarkt, vitale wijken, maatschappelijke huisvesting en energie en duurzaamheid. Om daar blijvend in te kunnen investeren zijn de waardeontwikkeling van onze woningvoorraad en het waarborgen van de financiële continuïteit essentiële randvoorwaarden. Ook in 2009 hebben deze zaken veel van onze aandacht en energie gevraagd. De economische crisis is ook aan de woningcorporaties niet voorbij gegaan. Ook de Alliantie moest haar investeringsvoorname in de loop van het jaar bijstellen.

## Beweging op de woningmarkt

Door de crisis is de situatie op de woningmarkt – die al jaren uit het lood is – nog slechter geworden. Blijf zitten waar je zit en verroer je niet, lijkt het devies voor de woningmarkt in 2009. Er werden minder nieuwe en bestaande woningen verkocht. Ook was de beweging op de huurwoningmarkt uitermate bescheiden. De mutatiegraad bij de Alliantie daalde en lag het vorige jaar net onder de 7%. In Almere werd met een mutatie van 9,5% het meeste verhuisd. Met 5,1% in Gooi en Vechtstreek het minst vaak. Opvallend was dat de mutatiegraad in Amsterdam enigszins toenam. Dit heeft te maken met verhuizingen in verband met de herstructurering in wijken en buurten. In totaal 1,5%-punt hiervan komen voor rekening van deze 'gedwongen verhuizingen'. Als deze niet zouden zijn meegenomen, daalde de mutatiegraad in Amsterdam in vergelijking met het vorige jaar met bijna 1%-punt naar 5,4%.

Beweging op de woningmarkt is voor de Alliantie een belangrijk oogmerk. Dit is in de eerste plaats van groot belang om de slaagkans van woningzoekenden te vergroten. In de tweede plaats is beweging op de woningmarkt belangrijk om voldoende huurwoningen te kunnen verkopen. Om te kunnen investeren moet de Alliantie huurwoningen verkopen. De verkopen stonden in 2009 onder druk. Niet alleen omdat koopwoningen minder snel werden verkocht, ook omdat er minder werd verhuisd. In totaal verkopen we 20% aan zittende huurders, 80% van de huurwoningen wordt verkocht als de woning leeg komt. Het bouwen van nieuwe woningen is het beste instrument om beweging op de woningmarkt te bereiken. Ondanks de crisis leverde de Alliantie in 2009 bijna 1100 huur- en koopwoningen op. In hetzelfde jaar startten we de bouw van ongeveer 600 nieuwe woningen. Zowel het aantal opgeleverde woningen als het aantal woningen waarvan de bouw werd gestart is geringer dan geraamd. Tegen de achtergrond van de huidige slechte marktomstandigheden en de beperkte financiële polsstok, zijn we tevreden met de omvang van onze nieuwbouwproductie.

### **Verkoopdilemma**

In 2009 verkocht de Alliantie 649 huurwoningen. Verkopen zijn essentieel voor het op peil houden van onze investeringskracht. Ondanks het feit dat we minder woningen verkochten dan gepland, pleit onze huurderskoepel AAHA ervoor om minder woningen te verkopen.

Onze huurders benadrukken dat door de lage mutatiegraad steeds meer woningen het etiket 'te koop' opgeplakt krijgen. In het kader van de vernieuwing van gebieden, krijgen huurders die uit deze herstructureringswijken vertrekken voorrang. De verkoop van huurwoningen en de voorrangsregels in verband met de herstructurering zorgen ervoor dat er minder huurwoningen via de gebruikelijke spelregels kunnen worden toegewezen. Een redenering waar geen speld tussen valt te krijgen. Daar staat echter tegenover dat zonder verkopen de omvang van onze investeringen drastisch teruggeschroefd moet worden. Dit is eveneens ongewenst. Je zou van een verkoopdilemma kunnen spreken. Dat de Alliantie toch kiest voor verkopen en investeren heeft te maken met het gegeven dat de bouw van nieuwe woningen de kansen voor woningzoekenden vergroot. Daarnaast zijn investeringen in de kwaliteit van onze woningen en in de wijken waar onze woningen staan van groot belang. Huurders en gemeenten verwachten van ons dat wij investeren in kwaliteit.

### **Investeren in kwaliteit**

Ondanks het feit dat de Alliantie vorig jaar genoodzaakt was de investeringen enigszins te remmen, hebben we veel geïnvesteerd in de kwaliteit van ons bezit. Naast onze investeringen besteedden we veel geld aan het onderhoud van onze woningen. Aan het budget voor onderhoud werd niet getornd en we staken, geheel volgens plan, in totaal ongeveer € 80 miljoen in onze woningen. Daarnaast investeerden we veel geld in woning- en wijkverbetering. Hierbij gaven we voorrang aan onze prioriteitswijken. In 2009 wezen we twee nieuwe prioriteitswijken aan (Stedenwijk in Almere en Slotermeer Noord in Amsterdam) en één viel er af (Over 't Spoor in Hilversum). Hierdoor hebben we nu in totaal 12 prioriteitswijken, waar bijna 30% van onze woningen staan. In woning- en wijkverbetering investeerden we vorig jaar bijna 90 miljoen euro. We vinden het treffen van energetische maatregelen erg belangrijk. Vorig jaar formuleerden wij ons duurzaamheidskader en stopten we veel tijd en geld in het voorzien van onze woningen van energielabels. Daar waar mogelijk combineren we woningverbetering met energiebesparende maatregelen.

### **Prijsbeleid**

Huur is onze belangrijkste bron van inkomsten. De Alliantie ontving het vorige jaar bijna 300 miljoen aan huur. Van de kant van de welvaartseconomen wordt erop gewezen dat corporaties te weinig huur vragen en dat hiermee sprake is van indirecte subsidiëring. Het Centraal Planbureau becijferde dat corporaties maar liefst meer dan € 3 miljard per jaar aan huurinkomsten laten liggen. De huur die we ontvangen is inderdaad lager dan de maximale huur die we mogen vragen. De Alliantie vraagt gemiddeld genomen 75% van de maximale huur. Als we aan al onze huurders de maximale huur zouden vragen, komt er per jaar € 390 miljoen per jaar binnen. Dit is echter theorie. In Almere, bijvoorbeeld, kunnen we vaak de maximale huur niet vragen, omdat de markthuur lager is.

Soms willen we de maximale huur niet vragen, omdat dit haaks staat op waar we voor staan. Als we voor grote woningen in Amsterdam, bijvoorbeeld, de maximaal toegestane huur vragen, wordt de huur van deze woningen hoger dan € 648 per maand. We kunnen ze dan niet meer verhuren aan huishoudens die recht hebben op een huurtoeslag. De huurinkomsten bij beleggers bedragen overigens ongeveer 80% van de maximale huur. Verstrekken de beleggers ook indirecte subsidie aan hun huurders? Stel dat we de welvaartseconomen volgen en markthuren gaan vragen, dan stijgen onze huurinkomsten met ongeveer 50%. Berekend is dat de markthuurgelijk is aan 4,5% van de WOZ-waarde.

De totale WOZ-waarde van de woningen van de Alliantie is bijna 11 miljard euro. De markthuurgedraagt ruim € 450 miljoen per jaar. Voor veel huishoudens is de markthuurg onbetaalbaar. In Amsterdam en in het Gooi bijvoorbeeld is dangeen plaats meervoor huurders met een bescheiden inkomen, tenzij ze subsidie krijgen. Dan schieten de uitgaven voor de huurtoeslag daar als een komeet omhoog.

### **Huur op Maat**

De Alliantie doet in Amersfoort, Hilversum, Eemnes en Soest mee aan het SEV-experiment Huur op Maat. Bij Huur op Maat gaat het erom dat een reële huur wordt gevraagd en alleen huishoudens die deze niet kunnen betalen krijgen een korting. Tussentijds is het experiment geëvalueerd. De uitkomsten zijn uitermate positief. Ruim 90% van de woningen die zijn verhuurd volgens het principe van Huur op Maat zijn toegewezen aan de primaire doelgroep en aan lage middeninkomens. In bijna alle van de 10 experimentgebieden zijn meer woningen betaalbaar gemaakt voor huishoudens met een inkomen benden de grens van de huurtoeslag. Voor meerpersoonshuishoudens ligt deze grens op ruim € 29.000 per jaar. Omdat we niet aan inkomenspolitiek willen doen, zijn bij de start van het experimenten acceptabele huurquotes vastgesteld.

In Amersfoort en Hilversum was deze bijvoorbeeld 22%. Het be-

langrijkste resultaat van de evaluatie is de mening van de huurders: driekwart van de respondenten onder woningzoekenden vindt dat het een goede zaak is dat mensen minder huur betalen als ze een laag inkomen hebben. Bijna 60% van degenen die een hoger inkomen heeft, vindt dit uitgangspunt redelijk. Niet iedereen staat te juichen, critici zijn bang dat Huur op Maat wordt misbruikt om de huren te verhogen. Een begrijpelijk standpunt. Huur op Maat is echter geen middel om de huur te verhogen, maar om de lasten redelijker te verdelen. De Alliantie heeft door toepassing van Huur op Maat in Amersfoort – bijvoorbeeld – 2% minder huurinkomsten dan we gehad zouden hebben op basis van ons reguliere huurbeleid. Huur op Maat heeft de toekomst. Het geven van een generieke huurkorting moeten we achter ons laten. Ik hoop dat in het nieuwe regeerakkoord wordt afgesproken dat het huidige huurbeleid tegen het licht moet worden gehouden. De positieve ervaringen met Huur op Maat bieden hiervoor perspectief.

### **Twee miljoen huishoudens in de knel**

Het vorige jaar wees de Alliantie bijna 85% van de woningen toe aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 33.000 bruto per jaar. Dit zijn geen kapitaalkrachtige mensen. Als bijvoorbeeld een corporatiemedewerker bruto € 33.000 verdient, ontvangt hij of zij netto nog geen € 1.800 per maand. Meer woningen moeten aan deze groep worden toegewezen. Volgens de Europese Commissie dienen corporaties tenminste gemiddeld 90% van de nieuw te verhuren woningen aan deze groep toe te wijzen. Deze maatregel en andere besluiten nam de Europese Commissie om de staatssteun aan corporaties te beperken. Nog niet zo erg lang geleden kregen de gezamenlijke corporaties € 1 miljard per jaar aan staatssteun. Het leeuwendeel hiervan bestond uit fiscale faciliteiten, bijvoorbeeld de vrijstelling van het betalen van vennootschapsbelasting. Vandaag de dag is hiervan nog € 300 miljoen per jaar over. Dit is geen geldstroom van het Rijk naar de corporaties, maar de waarde die wordt toegekend aan de achtervang van het Rijk bij garanties die via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) wordt gegeven bij het aantrekken van leningen. De koepel van de beleggers – de IVBN – klaagde bij de Europese Commissie dat er door deze garantie geen gelijk speelveld is.

De Europese Commissie heeft de beleggers gelijk gegeven en bepaald dat corporaties woningen met een huur boven de € 648 huur per maand niet meer met behulp van gegarandeerde leningen mogen realiseren. Corporaties kunnen onmogelijk het totale investeringsbedrag dat nodig is voor de bouw van middeldure huurwoningen zonder garantie lenen. Corporaties mogen deze woningen wel bouwen, maar kunnen dit niet meer financieren. Door de maatregelen komen lage middeninkomens, met een inkomen van bruto tussen de € 33.000 en € 43.000 in de knel. Het gaat hier om meer

dan 2 miljoen huishoudens. We mogen van de Europese Commissie aan deze groep niet langer huurwoningen onder de grens van de huurtoeslag toewijzen. Middeldure huurwoningen kunnen we niet meer bouwen. Is een koopwoning een alternatief? Met een inkomen van € 33.000 kan iemand volgens de normen van de Nationale Hypotheek Garantie ruim € 150.000 lenen. In veel woningmarkten, zeker in die waar de Alliantie actief is, is er voor dit bedrag weinig te koop. Waar moeten lage middeninkomens wonen?

### **500 woningen per jaar**

Door de Europese maatregel zullen corporaties vanaf 2012 minder woningen kunnen bouwen. De Alliantie schat het productieverlies op ongeveer 500 woningen per jaar. Dit wordt niet alleen veroorzaakt doordat wij de geplande middeldure huurwoningen niet kunnen bouwen, ook de bouw van koopwoningen komt onder druk te staan. Doordat corporaties bij het bouwen van goedkope koopwoningen huur inzetten als vangnet ingeval de woningen niet of slecht verkopen, starten corporaties snel met bouwen. Het is gebruikelijk dat er daadwerkelijk met de bouw wordt gestart als 70% van de woningen is verkocht. Met middeldure huur als achtervang starten corporaties vaak eerder. Door het wegvallen van de mogelijkheid om koopwoningen om te zetten in middeldure huurwoningen, kunnen corporaties ook niet anders dan ook pas te starten op het moment dat het leeuwendeel van de woningen is verkocht. In verband met de crisis werd er op corporaties een beroep gedaan om koopwoningen van ontwikkelaars over te nemen en deze te verhuren. De afgelopen tijd nam de Alliantie enkele honderden woningen van ontwikkelaars over en verhuurde deze. Dit wordt ook verleden tijd.

### **Demasqué van de rijkdom**

Corporaties zijn rijk, steenrijk. De rijkdom is opgeslagen in onze stenen. De oplossing ligt voor de hand: vermogen kun je belenen. Het directe rendement op investeringen door corporaties is echter laag. Dit spoort met de opdracht die corporaties hebben. Het directe rendement dat corporaties realiseren is ongeveer de helft van de rentelasten. Gegeven het bescheiden rendement biedt lenen geen oplossing, aangezien we dan gaan lenen om de rente te kunnen betalen. Hierdoor zouden we in een negatieve rentespiraal terecht komen. Een andere oplossing: verkoop woningen. Dit is inderdaad de oplossing. De Alliantie verkoopt woningen om de investeringen te kunnen betalen. Vorig jaar verkochten we 1,2% van onze voorraad. Dit is te weinig om onze investeringen te dekken. In 2009 bereikten we een positief jaarresultaat van maar liefst 126 miljoen euro. Een mooi resultaat dat we voor een belangrijk deel hebben bereikt door incidentele baten. Hier staat tegenover dat we in 2009 € 140 miljoen meer investeerden dan er binnen kwam. Onze investeringskasstromen waren negatief. Essentieel is dat onze operationele kasstroom per saldo nog steeds positief is. Dit is van groot belang om toegang te houden tot de kapitaalmarkt. Op langere termijn moeten onze investeringskasstromen in evenwicht zijn, anders komt door de stijgende rentelasten onze operationele kasstroom in het rood.

Alles draait om onze cashflow en deze staat onder druk. Het besef dat als het gaat om de rijkdom van corporaties de bomen niet bepaald tot in de hemel groeien, begint bij politici door te dringen. Ook bij leden van de Tweede Kamer groeit de zorg om de financiële positie van corporaties. Het grote demasqué van de rijkdom van corporatie is begonnen. Het verdienmodel van corporaties is de afgelopen tijd te zeer uit het oog verloren. Nergens op de rijksbegroting staat een post 'staatssteun corporaties'. Corporaties ontvangen geen subsidies, en zijn revolving funds geworden: elke euro die wordt uitgegeven moet vroeger of later weer worden terugverdiend. Het verdienmodel van corporaties is eenvoudig: we investeren, deze investeringen moeten leiden tot waardevermeerdering van onze woningen en de waardevermeerdering maken we links-

of rechtsom liquide en we kunnen weer investeren. Deze keten is een effectieve investeringsmachine waar we zuinig op moeten zijn. Als dit wordt onderbroken kunnen corporaties niets anders doen dan stoppen met investeren. Door de bescheiden directe rendementen loont het om niet te investeren. Dit staat echter haaks op de opdracht die corporaties hebben.

### **Een gevallen kabinet**

Ik schrijf 12 december 2005. Minister Dekker verstuurt een uitstekende brief over de ordening van de volkshuisvesting. Voorafgaand hieraan heeft ze verschillende commissies om advies gevraagd: de commissie de Boer, de commissie Schilder en de commissie Leemhuis-Stout. De Tweede Kamer kon zich vinden in de inhoud van de brief en besloten werd e.e.a. uit te werken in de Woonwet. In september 2006 moest minister Dekker aftreden en verdween de Woonwet van tafel.

Minister Vogelaar nam de draad weer op en installeerde de stuurgroep-Meijerink om de verhouding tussen de rijksoverheid en de corporaties te regelen. Minister van der Laan nam van haar de estafettestok over en schreef op 12 juni 2009 een prima brief aan de Tweede Kamer. Ook nu was er veel steun voor de inhoud van de brief en werd besloten een en ander uit te werken in de Herzieningswet.

Deze ligt bij de Raad van State die er in april van 2010 over adviseert. Het kabinet is gevallen en de wet komt er voorlopig niet. De kans is groot dat een nieuwe minister van VROM/WWI zijn of haar kleur wil geven aan de ordening van de volkshuisvesting. Vijftien jaar geleden werden met de brutering de corporaties financieel zelfstandig. Het is triest dat deze operatie nog steeds niet is afgemaakt en de verhouding tussen het Rijk en de corporaties nog steeds niet goed is geregeld.

### **Het wonen heroverwogen**

De ambtelijke Haagse werkgroep die de mogelijkheden op een rijtje heeft gezet om op het wonen te bezuinigen heeft op 1 april 2010 zijn huiswerk ingeleverd. De opdracht was om voorstellen te doen die in 2015 tenminste € 2,5 miljard aan bezuinigingen opleveren. De werkgroep biedt meer: in alle vijf varianten wordt op het wonen € 3 miljard of meer bezuinigd. Op langere termijn leveren de voorstellen veel meer op. In één van de varianten in 2020 zelfs meer dan € 12 miljard per jaar.

In alle varianten wordt de aftrek van hypotheekrente beperkt en gaat de huur omhoog. De huur moet volgens de ambtenaren meer een markthuurling worden. Ze waarschuwen in dit verband wel voor het effect van segregatie in wijken en buurten. Opvallend is de introductie van een bezitsbelasting. Dit is een belasting die de schatkist helpt, maar niet de woningmarkt.

De verhoging van de huur met meer dan de inflatie mag niet bij de verhuurders terecht komen. De woningmarkt is het meest gediend bij investeringen in zowel de bouw van nieuwe woningen als in de wijken. Meer inkomsten uit huur betekent meer investeringen.

Bezitsbelasting is in de kern een fundamentele ingreep. Huurinkomsten komen terecht bij de verhuurders en worden door corporaties weer in de volkshuisvesting geïnvesteerd. Met de bezitsbelasting zouden volkshuisvestingsmiddelen toevallen aan de schatkist. Hiermee wordt als het ware een kraantje aangebracht waarmee inkomsten van verhuurders worden afgetapt. Ook opvallend is dat in alle varianten uiteindelijk huurders in verhouding veel meer bijdragen dan eigenaar-bewoners. De koopkracht van de huurders daalt in de vijf varianten met gemiddeld 4,35% en die van de eigenaar-bewoners met 3,5%. Het tempo waarmee maatregelen worden doorgevoerd is van groot belang. Als de hervorming van de woningmarkt en de noodzakelijke bezuinigingen niet geleidelijk

worden doorgevoerd, gebeuren er ongelukken. Als haast de boven- toon voert, worden huishoudens en de economie geraakt.

Wij investeren in de bouw en verbetering van woningen en in wijken en buurten. De leefbaarheid in wijken en buurten staat hoog in ons vaandel. We zijn blij dat de leefbaarheid in de steden de laatste jaren is verbeterd. Dit geldt ook voor de wijken waar de Alliantie actief is. Doordat de financiële middelen onder druk kwamen, waren we vorig jaar genoodzaakt ongeveer 18% van onze investeringen uit te stellen. Desondanks investeerde de Alliantie in 2009 € 350 miljoen in nieuwe woningen, in woning- en wijkverbetering en in energiebesparende maatregelen. Daarnaast gaven we € 80 miljoen uit aan het onderhoud van onze woningen. Er wordt van corporaties terecht veel verwacht.

Immers, wie investeert er anders massief in de wijken, in woningverbetering en in de bouw van nieuwe woningen? Het is van groot maatschappelijk belang dat wij in de komende jaren kunnen blijven investeren. De investeringscapaciteit dient intact te blijven en daar waar mogelijk te worden versterkt, bijvoorbeeld door fiscale maatregelen.

De financiële positie van corporaties en de investeringscapaciteit zijn uitermate belangrijk. Niet minder belangrijk is de uitkomst van het debat over de ordening van de volkshuisvesting. Er is een fundamenteel verschil van inzicht over de toekomst van de woningcorporaties. Een aantal economen pleit ervoor om de corporaties te privatiseren en de huren te liberaliseren. De opbrengsten van deze operatie komen volgens de economenvisie bij het Rijk terecht en worden gebruikt om gewenste investeringen te subsidiëren. Anderen, zoals voormalig minister Van der Laan, kiezen voor het verbeteren van het huidige corporatiebestel. De ordening staat op het spel: we staan op de T-kruising. Vernieuwen we de volkshuisvesting of gaat de markt regeren?

Jim Schuyt  
Voorzitter directie

# 1 | Koers op 10



*Bijna iedere zichzelf respecterende gemeente heeft tegenwoordig 's winters een kunstijsbaan op een plein liggen. Toch is de schaatsbaan van de IJscub in Nederhorst den Berg een verhaal apart.*

## ‘Dit kan alleen in een dorp’

‘Tja, de afgelopen winter was het ineens prijs. Vijftien graden vorst.’ Voorzitter Dijs van de IJscub Nederhorst den Berg blikt terug. ‘De jaren daarvoor was het niets. Tien, twaalf jaar geen ijs, dan moet je als ijsclub toch op een of andere manier je hachje redden. Toen kregen we ineens deze ingeving.’ **Sponsors.** De IJscub pakte het voortvarend aan: mede dankzij zo’n 140 vrijwilligers verrees vorige winter een tent (1000 m<sup>2</sup>) met een ijsvloer (480 m<sup>2</sup>) en een verwarmd horecagedeelte. De heer Dijs: ‘Inmiddels loopt de sponsorwerving zo goed, dat we verwachten na de winter eigenaar van de ijsmachine en de baan te zijn. Waarom zoveel bedrijven een schaatsbaan sponsoren? Het is natuurlijk een kwestie van netwerken, maar ook is het project zelf overtuigend genoeg.’ **Magneet.** Want de baan blijkt te werken als een katalysator voor het gemeenschapsgevoel in het dorp. Dijs: ‘We onderscheiden ons door het sociale karakter. We betrekken iedereen. De jeugd kwam helpenschilderen en de baan vegen. We nodigden scholenuiteninstellingen voor gehandicapten. Vorig jaar hadden we zo’n tweehonderd gehandicapten; nu heb ik al zeshonderd aanmeldingen. Begeleiders zeggen dat ze sommige kinderen lang niet zo hebben zien lachen als hier. Ook de ouderen trekken naar de tent, met hun kleinkinderen. Dan weer belt een muziekvereniging die hier kerstmuziek wil komen maken. De tent werkt als een magneet.’ **Delooperin.** Maar waarom werkt de tent dan als een magneet? Dijs: ‘Omdat we ons best doen en omdat we het betaalbaar houden. Een gezin koopt een soort abonnement. De prijs is voor ieder gezin hetzelfde, hoeveel kinderen je ook hebt. Met zo’n ‘certificaat’ kun je zo vaak komen als je wil. Zo hou je de loop er goed in. En een chocomel kost hier maar een euro. Bovendien, Nederhorst is een dorp, hè? Ik denk dat zo iets alleen in een dorp kan. Hier heb je nog die saamhorigheid.’ Bewonersblad de Alliantie Gooi en Vechtstreek no.01-09



# 1 Koers op 10: de strategische hoofdlijnen van de Alliantie

HET WERKGEBIED VAN DE ALLIANTIE LIGT IN DE NOORDVLEUGEL VAN DE RANDSTAD EN STREKT ZICH UIT VAN AMSTERDAM IN HET NOORDEN, VIA ALMERE EN DE GOOI EN VECHTSTREEK, TOT DE REGIO ROND AMERSFOORT IN HET ZUIDEN.

Overzichtskaart werkgebied de Alliantie



Statutair toegelaten



Woningbezit

Bron: Sinfore 2009

De provincies en gemeenten waar de Alliantie statutair is toegelaten zijn:

**Noord-Holland**

Regio Gooi en Vechtstreek:

Blaricum, Bussum, Hilversum, Huizen, Laren, Muiden, Naarden, Weesp en Wijdemeren.

Regio Amsterdam en omgeving:

Aalsmeer, Amstelveen, Amsterdam, Beemster, Diemen, Edam-Volendam, Haarlemmermeer, Landsmeer, Oostzaan, Ouder-Amstel, Purmerend, Uithoorn, Waterland, Wormerland, Zaanstad en Zeevang.

**Utrecht**

Regio Eemland:

Amersfoort, Baarn, Bunschoten, Eemnes, Leusden, Renswoude, Soest, Veenendaal, Woudenberg en Utrechtse Heuvelrug (voorheen: Maarn).

**Gelderland**

Regio Vallei:

Barneveld, Ede, Nijkerk, Rhenen, Scherpenzeel en Wageningen.

**Flevoland**

Almere, Lelystad en Zeewolde.

De Alliantie is niet in al deze gemeenten daadwerkelijk actief.

De vier werkmaatschappijen hebben woningbezit in de volgende gemeenten:

|  |  |
|--|--|
| <b>de Alliantie Amsterdam:</b>           | Amsterdam  |
| <b>de Alliantie Eemvallei:</b>           | Amersfoort, Eemnes, Leusden, Nijkerk en Soest            |
| <b>de Alliantie Flevoland:</b>           | Almere, Zeewolde   |
| <b>de Alliantie Gooi en Vechtstreek:</b> | Blaricum, Bussum, Hilversum, Huizen, Wijdemeren en Weesp |

### **Onze opgaven**

Het werkgebied van de Alliantie vormt een aaneengesloten gebied dat over het geheel genomen getypeerd kan worden als een sterke woningmarkt. Toch treffen we binnen het gebied behoorlijke verschillen aan. Amsterdam is een (hoog)stedelijk gebied waar de druk op de markt enorm is. Zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin liggen er in de Amsterdamse woningmarkt de komende decennia nog veel opgaven: er moeten nog tienduizenden woningen worden bijgebouwd, vooral binnenstedelijk, en de herstructurering van aandachtswijken zal ook nog jaren de nodige investeringen vergen.

Ook in Almere zal de komende decennia heel veel geïnvesteerd moeten worden, vooral in de nieuwbouw (de 'schaalsprong'), maar ook in enkele bestaande wijken die in Almere relatief snel verouderen. In Gooi en Vechtstreek zijn de opgaven veel beperkter van omvang; hier vragen ontwikkelingen als vergrijzing en ontgroening onze bijzondere aandacht. In Amersfoort is de opgave (nieuwbouw en herstructurering) vergelijkbaar met die in Amsterdam, zij het dat die een beperktere schaal kent.

### **Onze visie**

In ons gehele werkgebied liggen de komende decennia nog veel volkshuisvestelijke opgaven in nieuwbouw en investeringen in de stedelijke vernieuwing. En juist in zo'n sterke woningmarkt zal er altijd behoefte zijn aan huisvesting voor huishoudens die zich om diverse redenen niet goed zelf kunnen redden op die woningmarkt. Wij gaan die opgaven niet uit de weg.

Integendeel: wij zien het juist als onze taak de opgave telkens opnieuw te definiëren en onze beschikbare middelen daarop in te zetten. Om dat op langere termijn te kunnen blijven doen, moeten er wel voldoende 'verdienmogelijkheden' in ons werkgebied worden aangeboden. Daarom is verkoop van woningen onlosmakelijk verbonden aan onze ambitie om blijvend te investeren. We zijn als corporatie immers een 'revolving fund': elke geïnvesteerde euro moet op enigerlei wijze worden terugverdiend.

### **Onze missie**

We zetten ons breed in voor kwalitatief goede en betaalbare huisvesting in wijken waar het plezierig wonen is. Dat doen we in principe voor iedereen die daarvoor een beroep op ons doet, maar uiteraard hebben we in het bijzonder aandacht voor huishoudens met een lager inkomen en huishoudens die om andere redenen moeite hebben om zelf goede huisvesting te vinden. Onze aandacht gaat daarbij niet alleen uit naar 'de woning', maar is veel breder: het gaat om een duurzaam en leefbaar woonmilieu waar het plezierig wonen is. De energetische kwaliteit van onze woningen willen we sterk verbeteren, niet alleen vanuit het algemeen maatschappelijk belang van energiebesparing en beperking van CO<sub>2</sub>-uitstoot, maar ook omdat dit belangrijk is voor het zoveel mogelijk beperken van de woonlasten voor onze huurders.

Uiteraard kunnen we dat alles nooit alleen tot stand brengen, maar werken we daarin samen met bewoners en allerlei organisaties en overheidsinstellingen die vanuit hun eigen verantwoordelijkheid hun bijdragen leveren.

In onze missie zijn de vier maatschappelijke doelen verwoord waar al onze aandacht uiteindelijk op gericht is:

- Een toegankelijke woningmarkt voor lagere en middeninkomens
- Vitale wijken
- Huisvesting voor de meest kwetsbaren in onze samenleving (maatschappelijke huisvesting)
- Energie en duurzaamheid

Bij de wijze waarop wij onze missie ten uitvoer brengen, spelen onze kernwaarden een belangrijke rol: we zijn agendastellend, ondernemend en solidair.

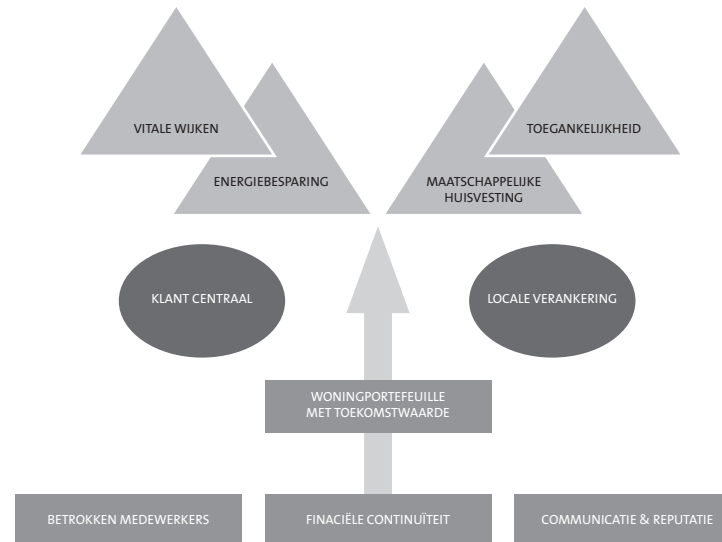
Dat betekent, dat we het voortouw nemen en onze nek uitsteken, dat we verantwoord risico's durven nemen en dat we ons altijd betrokken weten bij de kwetsbare groepen in onze samenleving.

### Onze strategie

'Koers op 10' is de in 2009 geactualiseerde versie van de beleidsplannen die de Alliantie vanaf 2004 heeft opgesteld. In tien punten geven we aan waar we vanaf nu voor gaan en waar we voor staan. Bovendien laten we zien welke resultaten we willen boeken en hoe we die resultaten meten. De volgende hoofdstukken van dit verslag zijn aan deze tien strategische hoofdlijnen van de Alliantie gewijd. In elk hoofdstuk zetten we kort uiteen wat we met onze inzet beogen. Vervolgens gaan we op de vraag wat de Alliantie in 2009 in dat kader heeft bereikt.

We beginnen met de vier hierboven reeds genoemde maatschappelijke doelen, daarna volgen de speerpunten 'de klant' en 'lokale verankering' en we sluiten af met de vier randvoorwaarden die ons in staat stellen om te doen wat we doen.

Een en ander is samengevat in onderstaande figuur. De oranje driehoeken duiden de maatschappelijke doelen aan waar de Alliantie haar investeringen en activiteiten op richt. In de rechthoekige lichtblauwe kaders zijn de belangrijkste voorwaarden benoemd die ons in staat stellen om aan die maatschappelijke doelen te werken. Daar tussenin (bewust centraal gepositioneerd in het geheel) is aangegeven, dat het uiteindelijk natuurlijk allemaal om onze klanten gaat en dat we in nauw contact met onze omgeving (de belanghouders) onze inzet bepalen en ons daarover verantwoorden.



## 2 | Toegankelijke woningmarkt

*Linda Graskamp is een van de eerste gelukkigen met een Huur op Maat contract. Huur op Maat is het nieuwe huurbeleid van de Alliantie Eemvallei waarmee meer mensen in aanmerking komen voor een betaalbaar huis. Voor woningen met Huur op Maat geldt een inkomensafhankelijke huurprijs, los van de huurtoeslag. Huur op Maat geldt in Amersfoort vanaf 1 oktober 2008 voor alle nieuwe verhuringen.*

## Een kijkje in een woning met Huur op Maat

**En? Is dit je droomhuis?** Linda: 'Ja, ja! Deze woning betekent heel veel voor me. Ik ben er dolgelukkig mee. Zonder Huur op Maat had ik deze woning nooit kunnen betalen. Ik ben een alleenstaande moeder met twee kinderen van acht en zestien. Mijn jongste kan ik nog niet alleen laten. Ik kan dus nog niet fulltime werken. Naast mijn parttime werk volg ik een secretaresseopleiding. Daarmee kan ik later lekker fulltime aan de slag en hoef ik het ook niet meer met een minimuminkomen te doen. Dat is een heerlijk vooruitzicht en daar werk ik keihard naartoe.' **Hoe ziet je nieuwe woning eruit?** 'Het is een mooi rijtjeshuis. Ik heb een voor- en achtertuin, drie slaapkamers en een zolder. Een enorm verschil met de flat waar ik eerst woonde! Ik heb met vrienden flink geklust en het is heel mooi geworden. Modern, met een zwart-wit thema. Ik heb echt een eigen sfeer gecreëerd.' **Heb je nog verdere plannen met dit huis?** 'Ja, ik wil heel graag de tuin opknappen! Daar moet ik nog wel even voor sparen. Maar het gaat er zeker van komen, want ik wil er zo snel mogelijk van genieten!'





# 2 Toegankelijke woningmarkt

## 2.1 Inleiding

### Streven naar een toegankelijke woningmarkt

De Alliantie wil voor mensen met de laagste inkomens en middeninkomens de woningmarkt toegankelijk(er) maken. In essentie helpen we mensen bij hun 'wooncarrière': we maken het hen mogelijk steeds naar een woning te verhuizen die beter voldoet aan hun gewijzigde behoeften of levensomstandigheden. Dat doen we op diverse fronten. Zo bouwen we jaarlijks een fors aantal nieuwbouwwoningen, zowel in de huur- als de koopsector. Nieuwbouw is immers dé motor van de woningmarkt. Daarom willen we ook als we lastige keuzes moeten maken als gevolg van de economische recessie de nieuwbouw zolang mogelijk op peil proberen te houden.

Daarnaast streven we in ons huurbeleid naar een reële prijs-kwaliteitverhouding, zonder daarbij de betaalbaarheid voor onze doelgroepen uit het oog te verliezen. Daarvoor gebruiken we niet alleen ons reguliere huurbeleid, maar doen we ook mee aan het SEV<sup>1</sup>-experiment 'Huur op maat'. In de koopsfeer hebben wij met andere corporaties aan de wieg gestaan van Koopgarant, een koopconstructie die het voor de koper mogelijk maakt om een woning met korting te kopen. Voor zittende huurders zetten wij naast Koopgarant ook de Starterslening in. Dit instrument kan starters op de koopmarkt net het duwtje in de rug geven dat ze nodig hebben om een eigen huis te kunnen financieren.

Vanuit onze strategische koers hebben we doelen gesteld voor een toegankelijke woningmarkt. Het gaat om aantallen nieuwbouwwoningen, aantallen verkochte woningen en woningtoewijzingen aan de primaire<sup>2</sup> doelgroep.

| Doelen toegankelijke woningmarkt                         | norm  | resultaten 2008 | resultaten 2009 |
|--|-------|-----------------|-----------------|
| Opleveren aantal nieuwe woningen (huur en koop) per jaar | 1.500 | 575             | 1.064           |
| Verkopen bestaand bezit naar 2% in 2012                  | 2,0%  | 1,1%            | 1,3%            |
| Toewijzing primaire doelgroep en laag inkomen per jaar   | 85%   | 85%             | 84%             |

Uit bovenstaande opstelling blijkt dat de ambitie voor het aantal op te leveren woningen in 2009 niet is gehaald. Ook de gerealiseerde verkopen liggen onder de gedefinieerde ambitie. Zoals in de jaarstukken nader is geanalyseerd, komt dit verschil voort uit de in 2009 genomen beleidsmaatregelen om gegeven de afgenomen investeringscapaciteit door de tegenvallende verkoopresultaten de investeringen evenredig uit te stellen of te herprogrammeren.

<sup>1</sup>SEV = Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting    <sup>2</sup>Zie voor inkomensgrenzen bijlage 8

## 2.2 Nieuwbouw

### Opgeleverde nieuwbouwwoningen

Om de woningmarkt toegankelijk(er) te maken willen we zoveel mogelijk nieuwbouwwoningen bouwen, omdat nieuwbouw zorgt voor het grootste aantal verhuisbewegingen en dus doorstroming op de woningmarkt.

In 2009 heeft de Alliantie Ontwikkeling bij 1064 nieuwbouwwoningen een bijdrage geleverd aan de oplevering. Hiervan zijn 390 woningen opgeleverd in samenwerkingsverbanden. De opgeleverde woningen betreffen voornamelijk sociale huurwoningen die door de verschillende werkmaat-

schappijen in beheer worden genomen. Daarnaast wordt een gedeelte van de nieuwe woningen in de vrije sector verhuurd en is een deel verkocht.

De verkoop van nieuwbouwwoningen in Amsterdam heeft plaatsgevonden overeenkomstig de 'Spelregels met betrekking tot de toewijzing van nieuwe vrije sector koopwoningen in Amsterdam', die de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties heeft afgesproken met de Vereniging Eigen Huis.

#### Nieuwbouwwoningen begroot voor 2009

|  | Amsterdam    | Eemvallei  | Flevoland  | Gooi en Vechtstreek | Totaal       | Totaal pro rata |
|--|--------------|------------|------------|---------------------|--------------|-----------------|
| <b>Begroting</b>                         |              |            |            |                     |              |                 |
| Huurwoningen voor de Alliantie           | 389          | 176        | 356        | 70                  | <b>991</b>   | <b>991</b>      |
| Huurwoningen voor derden                 | 0            | 0          | 0          | 0                   | <b>0</b>     | <b>0</b>        |
| Koopwoningen                             | 146          | 73         | 95         | 40                  | <b>354</b>   | <b>354</b>      |
| <b>Subtotaal</b>                         | <b>535</b>   | <b>249</b> | <b>451</b> | <b>110</b>          | <b>1.345</b> | <b>1.345</b>    |
| Huurwoningen door deelnemingen en derden | 188          | 0          | 0          | 0                   | <b>188</b>   | <b>72</b>       |
| Koopwoningen door deelnemingen en derden | 355          | 0          | 0          | 0                   | <b>355</b>   | <b>83</b>       |
| <b>Subtotaal deelnemingen en derden</b>  | <b>543</b>   | <b>0</b>   | <b>0</b>   | <b>0</b>            | <b>543</b>   | <b>154</b>      |
| <b>Totaal begroot</b>                    | <b>1.078</b> | <b>249</b> | <b>451</b> | <b>110</b>          | <b>1.888</b> | <b>1.499</b>    |

*Nieuwbouwwoningen opgeleverd in 2009*

|  | Amsterdam  | Eemvallei  | Flevoland  | Gooi en Vechtstreek | Totaal       | Totaal pro rata |
|--|------------|------------|------------|---------------------|--------------|-----------------|
| <b>Oplevering</b>                            |            |            |            |                     |              |                 |
| Huurwoningen voor de Alliantie               | 152        | 115        | 206        | 87                  | <b>560</b>   | <b>560</b>      |
| Huurwoningen voor derden                     | 0          | 14         | 0          | 0                   | <b>14</b>    | <b>14</b>       |
| Koopwoningen                                 | 17         | 34         | 41         | 22                  | <b>114</b>   | <b>114</b>      |
| <b>Subtotaal</b>                             | <b>169</b> | <b>163</b> | <b>247</b> | <b>109</b>          | <b>674</b>   | <b>674</b>      |
|  |            |            |            |                     |              |                 |
| Huurwoningen door deelnemingen en derden     | 90         | 0          | 0          | 0                   | <b>90</b>    | <b>45</b>       |
| Koopwoningen door deelnemingen en derden     | 300        | 0          | 0          | 0                   | <b>300</b>   | <b>72</b>       |
| <b>Totaal gereed</b>                         | <b>390</b> | <b>0</b>   | <b>0</b>   | <b>0</b>            | <b>390</b>   | <b>117</b>      |
|  |            |            |            |                     |              |                 |
| <b>Totaal gereed</b>                         | <b>559</b> | <b>163</b> | <b>247</b> | <b>109</b>          | <b>1.064</b> | <b>791</b>      |
|  |            |            |            |                     |              |                 |
| <b>Koopwoningen</b>                          |            |            |            |                     |              |                 |
| Koopwoningen < € 200.000                     | 0          | 0          | 0          | 0                   | <b>0</b>     | <b>0</b>        |
| Koopwoningen > € 200.000                     | 17         | 34         | 41         | 22                  | <b>114</b>   | <b>114</b>      |
| Waarvan (aantal) koopwoningen met Koopgarant | 0          | 34         | 19         | 20                  | <b>73</b>    | <b>73</b>       |

## Woningen in aanbouw/ontwikkeling 2010-2012

|  | Amsterdam    | Eemvallei    | Flevoland    | Gooi en Vechtstreek | Totaal       | Totaal pro rata |
|--|--------------|--------------|--------------|---------------------|--------------|-----------------|
| Koopwoningen   | 1.711        | 374          | 703          | 501                 | <b>3.289</b> | <b>3.289</b>    |
| Huurwoningen   | 1.282        | 375          | 865          | 514                 | <b>3.036</b> | <b>3.036</b>    |
| <b>Totaal</b>  | <b>2.993</b> | <b>749</b>   | <b>1.568</b> | <b>1.015</b>        | <b>6.325</b> | <b>6.325</b>    |
| Koopwoningen   | 447          | 0            | 0            | 314                 | <b>761</b>   | <b>288</b>      |
| Huurwoningen   | 171          | 270          | 0            | 0                   | <b>441</b>   | <b>70</b>       |
| <b>Totaal deelnemingen en derden</b>                   | <b>618</b>   | <b>270</b>   | <b>0</b>     | <b>314</b>          | <b>1.202</b> | <b>358</b>      |
| Totaal in aanbouw/ontwikkeling ultimo 2009             | <b>3.611</b> | <b>1.019</b> | <b>1.568</b> | <b>1.329</b>        | <b>7.527</b> | <b>6.683</b>    |
| Totaal in aanbouw/ontwikkeling ultimo 2008             | <b>4.027</b> | <b>1.557</b> | <b>855</b>   | <b>1.121</b>        | <b>7.560</b> | <b>7.560</b>    |
| Toeneming portefeuille in<br>aanbouw/ontwikkeling 2008 | <b>-416</b>  | <b>-538</b>  | <b>713</b>   | <b>208</b>          | <b>-33</b>   | <b>-877</b>     |

Volgens de begroting zou de Alliantie in 2009 1345 woningen opleveren en in totaal (met haar samenwerkingsverbanden) zou de Alliantie betrokken zijn bij de oplevering van 1888 woningen. In werkelijkheid heeft de Alliantie 674 woningen opgeleverd (in samenwerkingsverbanden 1064 woningen). In totaal heeft de Alliantie 431 minder huurwoningen en 240 minder koopwoningen gebouwd dan waarop was gerekend.

De voornaamste oorzaak van deze afwijking is dat door temporisering<sup>3</sup> nieuwbouwwoningen niet zijn gebouwd (120 woningen in de projecten Loefzij in Huizen en Europakwartier in Almere). Bij Loefzij betreft het de keuze om niet te slopen maar tot renovatie over te gaan. In Europakwartier is het de marktsituatie en het daaropvolgende besluit de woningen om te zetten in huurwoningen, maar hierdoor is wel planvertraging opgetreden.

Ook verkoopvertraging en vergunningprocedures hebben ervoor gezorgd dat een aantal woningen in dit jaar niet is gebouwd (het betreft 298 woningen: Tuinderswerf in Almere 73 woningen, Bradelaan in Hilversum 18 woningen, Hemalocatie Amsterdam 17 woningen, Blok 61c op IJburg in Amsterdam 14 woningen, Vathorst in Amersfoort 34 woningen en Eemnes 50 woningen).

Ook in deelnemingen is, mede door de economische crisis, de verwachte productie niet gehaald. In totaal zijn 119 woningen minder opgeleverd, dan was verwacht. Het betreft onder meer Blok 65, 66, 67, Blok 57d en Blok 61c op IJburg in Amsterdam.

<sup>3</sup> Temporisering is de maatregel die de Alliantie heeft moeten nemen om de afgenomen investeringscapaciteit als gevolg van tegenvallende verkoopresultaten af te kunnen dekken. Concreet betekent dit uitstellen of herprogrammeren van investeringen.

Ondanks het achterblijven van de gewenste productie heeft de Alliantie Flevoland in 2009 bijna een kwart van de totale Almeerse nieuwbouwproductie voor haar rekening genomen met in totaal 247 nieuwe huur- en koopwoningen.

Van de nieuwbouwoopwoningen zijn er 73 opgeleverd met Koopgarant, waardoor deze toegankelijk worden voor mensen met een middeninkomen die daar anders niet toe in staat zouden zijn.

Enkele bijzondere in 2009 opgeleverde nieuwbouwprojecten zijn:

### **Blok 61 A Omega (Amsterdam)**

In 2009 werd op IJburg Blok 61A opgeleverd aan Omega. Stichting Omega biedt dagopvang voor meervoudig, complex gehandicapte kinderen. In Blok 61A bevinden zich, naast de dagopvang van Stichting Omega, een kinderdagverblijf van SKON en zeventig huurwoningen van de Alliantie. Om de kinderen die de dagopvang van Omega bezoeken de mogelijkheid te bieden bij hun opvang 'om de hoek' te wonen, zijn er in dit blok 12 grote rolstoelwoningen voor gezinnen gerealiseerd. Een aantal families heeft van deze mogelijkheid gebruikgemaakt.

Omega heeft met de huisvesting in Blok 61A de beschikking over een pand met alle voorzieningen die nodig zijn voor de kinderen en jongvolwassenen die Omega bezoeken. In het nieuwe pand zijn 13 grote groepsruimten die zijn voorzien van tilsystemen. Er is een muziekrimte, een zogeheten snoezelruimte en een groot zwembad.

Stichting Omega was voorheen gehuisvest in Amsterdam Zuidoost. Eind jaren '90 werden de eerste gesprekken gevoerd om de mogelijkheden voor nieuwe huisvesting te onderzoeken. Omega koos voor de Alliantie vanwege haar ervaring met het combineren van diverse functies in één gebouw.

### **Nefkenslocatie (Amersfoort)**

Eind 2009 zijn 20 studentenkamers op de oude Nefkenslocatie aan de rand van de Amersfoortse binnenstad opgeleverd. In 2010 zijn nog eens 4 kamers opgeleverd. De verhuur en het beheer van de kamers heeft SSH op zich genomen. Het oorspronkelijke bouwbedrijf Van Hoogevest is gedurende de bouw failliet gegaan en Heilijgers Bouw is in mei 2009 gestart met de afbouw van de woningen.

### **Poort 22 (Almere)**

Ten behoeve van starters zijn in Poort 22 in Almere 12 appartementen opgeleverd met een huur van maximaal € 359,-, zodat ook jongeren onder de 23 jaar in aanmerking kunnen komen voor huurtoeslag.

### **Anthony Fokkerweg (Hilversum)**

Na langdurige vertraging, door onder andere bezwaren van een naastgelegen galvaniseerbedrijf, is in februari de nieuwbouw aan de Anthony Fokkerweg in Hilversum van start gegaan.

In december 2009 zijn de woningen opgeleverd. Deze huurwoningen bestaan uit vier- en vijfkamerwoningen. In totaal zijn 27 woningen verhuurd met Huur op Maat.

De overige 4 woningen, worden in de vrije sector verhuurd. Met behulp van Huur op Maat kregen de bewoners van de oorspronkelijk woningen de kans om terug te kregen naar een nieuwbouwwoning. Negen bewoners hebben hiervan gebruik gemaakt.

### **Nieuwbouwprognose**

Het aantal in 2009 opgeleverde nieuwbouwwoningen is lager dan het vooraf begrote aantal en ook lager dan de meerjarige ambitie van de Alliantie om jaarlijks ongeveer 1.500 nieuwe woningen te bouwen. Maar de vooruitzichten zijn rooskleurig afgaande op de in 2010 in aanbouw of ontwikkeling zijnde nieuwbouwprojecten. Ondanks de economische crisis worden de komende jaren (2010-2014) naar verwachting jaarlijks ongeveer 1.600 nieuwe woningen opgeleverd door de Alliantie Ontwikkeling.

*Woningen in aanbouw/ontwikkeling tussen 2010-2014*

|  | Amsterdam    | Eemvallei   | Flevoland    | Gooi en Vechtstreek | Totaal       |
|--|--------------|-------------|--------------|---------------------|--------------|
| Koopwoningen   | 1.711        | 374         | 703          | 501                 | 3.289        |
| Huurwoningen   | 1.282        | 375         | 865          | 514                 | 3.036        |
| <b>Totaal de Alliantie</b>                           | <b>2.993</b> | <b>749</b>  | <b>1.568</b> | <b>1.015</b>        | <b>6.325</b> |
| Koopwoningen   | 490          | 0           | 91           | 359                 | 940          |
| Huurwoningen   | 643          | 270         | 60           | 0                   | 973          |
| <b>Totaal deelnemingen en samenwerkingen</b>         | <b>1.133</b> | <b>270</b>  | <b>151</b>   | <b>359</b>          | <b>1.913</b> |
| Totaal in aanbouw/ontwikkeling ultimo 2009           | 4.126        | 1.019       | 1.719        | 1.374               | 8.238        |
| Totaal in aanbouw/ontwikkeling ultimo 2008           | 4.027        | 1.557       | 855          | 1.121               | 7.560        |
| Toename portefeuille in<br>aanbouw/ontwikkeling 2009 | <b>99</b>    | <b>-538</b> | <b>864</b>   | <b>253</b>          | <b>678</b>   |

## 2.3 Verkoop

DE ALLIANTIE VERKOOPT OOK BESTAANDE HUURWONINGEN. EEN DOEL HIERVAN IS OM OPBRENGSTEN TE GENEREREN OM DAARMEE TE INVESTEREN IN NIEUWBOUW, RENOVATIE EN HERSTRUCTURERING, DUURZAAMHEID EN LEEFBAARHEID. DE HUURINKOMSTEN ALLEEN ZIJN HIERVOOR ONTOEREIKEND.

In deze paragraaf wordt ingegaan op verkoop als middel om de toegankelijkheid van de woningmarkt voor mensen met lagere en middeninkomens te vergroten. Om dit te bevorderen wordt een deel van de huurders aangeboden hun 'eigen' huurwoning met korting te kopen. Daarnaast worden ook instrumenten als Koopgarant en de Starters-

lening ingezet om verkoop aan lagere en middeninkomens te stimuleren waardoor zij wooncarrière kunnen maken.

Verkoop is ook een middel om de samenstelling van de vastgoedportefeuille van de Alliantie te veranderen en deze toekomstbestendig te

maken. Een uitgebreide beschrijving van de verkoopresultaten in aantallen (inclusief verkoop aan zittende huurders en verkopen met Koopgarant en de Starterslening) is opgenomen in hoofdstuk 8.

### **Verkoop aan zittende huurders**

Van een huur- naar een koopwoning is een vorm van het maken van wooncarrière. Het kopen van de 'eigen' huurwoning wordt aantrekkelijk gemaakt, doordat de woning kan worden gekocht voor een v.o.n.-prijs. De Alliantie betaalt de kosten van makelaar, notaris en de overdrachtsbelasting voor de koper. Bijkomend voordeel voor de Alliantie van het verkopen van een huurwoning aan een zittende huurder is dat niet gewacht hoeft te worden tot de huur wordt opgezegd voordat de woning kan worden verkocht.

In de praktijk blijkt echter dat het aandeel huurders dat graag zijn of haar huurwoning wil kopen beperkt is. Het overgrote gedeelte van de huurwoningen wordt verkocht op het moment dat deze vrijkomen aan geïnteresseerden die niet eerder een huurwoning van de Alliantie hebben gehad. In totaal zijn in 2009 117 woningen (18%) verkocht aan zittende huurders. Dat is iets minder dan het voorgaande jaar (20%).

### **Koopgarant**

Sinds een aantal jaar verkoopt de Alliantie in haar werkgebied een deel van haar woningbezit met Koopgarant. Met Koopgarant kunnen mensen met een inkomen dat normaliter niet toereikend is toch een woning kopen. Voor het werkgebied Amsterdam is de inzet van Koopgarant door een discussie met de Belastingdienst over de toepasbaarheid van Koopgarant in combinatie met de Amsterdamse erfpachtconstructie nog altijd niet mogelijk. Vooralsnog is het niet duidelijk wanneer een (positieve) uitspraak kan worden verwacht.

Een woning die wordt verkocht met Koopgarant biedt de koper de mogelijkheid om de woning te kopen met 10 tot 25% korting (bij bestaande bouw) of met 10 tot 33% korting (bij nieuwbouw). De koper wordt vervolgens, met de bijbehorende bevoegdheden en verantwoordelijkheden, eigenaar van de woning. Als de eigenaar de woning wil verkopen, is hij of zij verplicht de woning aan de Alliantie te verkopen en de Alliantie is verplicht deze terug te kopen. De gerealiseerde marktwaardestijging (of-daling) van de woning wordt gedeeld tussen de verkoper en de Alliantie op basis van een vooraf afgesproken verdeling. Wij rekenen de Koopgarantportefeuille toe

aan ons sociale woningbezit, aangezien de woning op termijn weer terugkomt bij de Alliantie waarna deze opnieuw verkocht kan worden met Koopgarant, als reguliere koopwoning kan worden aangeboden of kan worden verhuurd. In financiële zin wordt bij de verkoop van een Koopgarantwoning een verplichting opgenomen waarmee de woning op termijn moet worden teruggekocht.

In tegenstelling tot de reguliere verkoop was verkoop met Koopgarant in 2009 ongekend succesvol. Naast de 73 nieuwbouwwoningen die met Koopgarant zijn verkocht, zijn in 2009 233 huurwoningen verkocht met Koopgarant. Het succes blijkt tevens uit het feit dat 78% van de woningen de woningen die met Koopgarant zijn aangeboden ook daadwerkelijk zijn verkocht met Koopgarant. Dat komt enerzijds doordat met Koopgarant een korting wordt geboden en anderzijds omdat de terugkoopverplichting van de Alliantie zekerheid geeft in een onzekere koopwoningenmarkt. De koper loopt daarmee niet het risico dat de woning bij verhuizing onverkooptbaar is.



Het succes van Koopgarant heeft ook een keerzijde, namelijk dat het product niet alleen in trek is bij lagere inkomens die het zonder de korting niet of nauwelijks zouden kunnen betalen, maar dat ook mensen met een relatief hoog inkomen er graag gebruik van maken. Daarom is in het najaar van 2009 besloten om vanaf 1 november 2009 een inkomensgrens te hanteren zodat het product terecht komt bij

de doelgroep waarvoor het volgens de Alliantie is bedoeld. De inkomensgrens is gelijkgetrokken met de grens voor de zorgtoeslag en bedroeg in 2009 maximaal € 47.880,- bruto gezinsinkomen. Dat betekent dat de maximale vraagprijs zonder korting en rekening houdend met bijkomende kosten iets onder de € 200.000,- ligt voor bestaande bouw en iets daarboven voor nieuwbouw. Voor zover bekend is de Alliantie de enige corporatie die deze maatregel heeft genomen.

### Starterslening

Naast Koopgarant biedt de Alliantie huurders die hun eigen woning willen kopen ook de mogelijkheid van de Starterslening. Omdat slechts een relatief klein gedeelte van de verkochte woningen aan zittende huurders wordt verkocht is ook de mogelijkheid van het toepassen van de Starterslening gering. Evenals in 2008 is in 2009 slechts twee keer een Starterslening verstrekt.

## 2.4 Huurbeleid

### Huurbeleid

Het (nieuwe) Alliantiebrede huurbeleid is, na een eerdere start binnen de Alliantie Amsterdam, begin 2009 voor de hele Alliantie ingevoerd. Het is een huurbeleid waarbij we streven naar een reële prijs-kwaliteitverhouding, zonder daarbij de betaalbaarheid van het wonen voor de lagere en middeninkomensgroepen uit het oog te verliezen. Daarbij wordt, wanneer een huurwoning vrijkomt in het sociale segment, een huurprijs gevraagd op basis van 100% maximaal redelijk (of de marktprijs wanneer deze lager ligt) tenzij er goede (volkshuisvestelijke) redenen zijn om dit niet te doen. De meeste woningen blijven daarmee steeds bereikbaar voor mensen met een lager inkomen.

Bovendien wordt de huurprijs voor specifieke doelgroepen, zoals gezinnen met lage inkomens, afgetopt: vastgesteld op minder dan de maximaal redelijke huurprijs. Deze woningen worden met voorrang toegewezen aan huishoudens in de primaire of laag secundaire<sup>4</sup> inkomensgroep.

Om de gevolgen van het nieuwe huurbeleid goed te kunnen volgen heeft de Alliantie een 'monitor huurbeleid' ontwikkeld. Dit instrument geeft ons

ieder kwartaal een goed beeld van de regionale toegankelijkheid van de huurwoningmarkt en ook van onze prestaties op de regionale woningmarkt. Bij de eigen prestatie wordt onder andere bekeken of de Alliantie voldoende woningen toewijst aan de doelgroepen uit ons beleid (zie ook de volgende paragraaf).

### Huur op Maat

Huur op Maat is een nieuw huurbeleid dat als SEV-experiment door het ministerie van VROM is goedgekeurd voor de periode van drie jaar.

De Alliantie Eemvallei en de Alliantie Gooi en Vechtstreek doen mee aan het experiment Huur op Maat (HoM). In Amersfoort werkt de Alliantie Eemvallei vanaf 1 oktober 2008 samen met Portaal Eemland aan HoM. Vanaf 1 maart 2009 is de Alliantie gestart in Eemnes, Soest en Hoevelaken. De Alliantie Gooi en Vechtstreek werkt samen met Dudok Wonen en de gemeente Hilversum mee aan het experiment. Sinds februari 2009 worden alle woningen die vrijkomen in de wijken Hilversum Noord en Oost verhuurd met Huur op Maat. In februari 2010 zijn de eerste (positieve) resultaten van dit experiment bekend gemaakt in een evaluatierapport.

<sup>4</sup> Zie voor definities van inkomensgroepen bijlage 8.

Bij Huur op Maat wordt de huurprijs van de vrijkomende woningen bepaald door de kwaliteit van de woning en de hoogte van het inkomen van de huurder. Doelstellingen van Huur op Maat zijn:

- het bieden van keuzevrijheid aan woningzoekenden;
- het bieden van betaalbare woningen voor iedereen;
- doelmatige inzet van middelen.

Bij Huur op Maat wordt de woning aangeboden voor een reële huurprijs. Afhankelijk van de hoogte van het inkomen van het huishouden van de huurder, kan hij/zij in aanmerking komen voor een korting op de huurprijs. Over deze gekorte huurprijs kan huurtoeslag aangevraagd worden. Hoe lager het gezamenlijk inkomen, hoe hoger de korting, hoe lager de huurprijs. Dus mensen met een hoger inkomen krijgen minder

of geen huurkorting en betalen voor dezelfde woning een hogere huur. De eventuele korting op de huurprijs wordt jaarlijks aangepast op basis van een inkomenstoets. Deze jaarlijkse toets vindt plaats aan de hand van door de Belastingdienst gecontroleerde inkomensgegevens. Een stijging of daling van het inkomen kan, afhankelijk van de hoogte van de verandering, een stijging of daling van de huurprijs betekenen. Voor de bepaling van de hoogte van de huurquote is gebruik gemaakt van de huurquotes die impliciet in de huurtoeslag zitten verwerkt en van informatie van het NIBUD.

## 2.5 Woningtoewijzingen en doelgroepen

HET DOEL VAN WONINGTOEWIJZINGEN IS DAT DE SCHAARSE SOCIALE HUURWONINGEN WORDEN TOEGEWZEN AAN MENSEN MET EEN LAAG OF MIDDENINKOMEN. IN EERSTE INSTANTIE WORDT DAARBIJ GEKEKEN NAAR DE TOEWIJZINGEN AAN DOELGROEPEN OP BASIS VAN INKOMEN, HUISHOUDENSSAMENSTELLING EN LEEFTIJDSCATEGORIE. DAARNAAST WORDEN DE TOEWIJZINGEN NAAR VERSCHILLENDE HUURPRIJSCATEGORIEËN WEERGEGEVEN.

Een volledig overzicht van de toewijzingen naar doelgroep en huurprijscategorie per gemeente is opgenomen in een bijlage.

### **Toewijzingen naar doelgroep**

Het doel van de woningtoewijzingen is dat de schaarse huurwoningen worden toegewezen aan mensen met een relatief laag inkomen. Op grond van het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) zijn verschillende inkomensdoelgroepen gedefinieerd. De (prestatie)afspraken tussen de Alliantie en de gemeente of regio over het aandeel vrijkomende huurwoningen dat aan mensen met een primair en/of laag secundair inkomen toegewezen dient te worden is verschillend.

### Prestatieafspraken toewijzingsnormen

|                                       | Amsterdam | Eemvallei | Flevoland | Gooi en Vechtstreek |
|---------------------------------------|-----------|-----------|-----------|---------------------|
| Primaire doelgroep                    | 65%       | -         | 60%       | 60%                 |
| Primaire en laag secundaire doelgroep | 85%       | -         | -         | -                   |

Van de gezamenlijke Amsterdamse afspraken hebben we ons evenredig deel niet gehaald. Dit komt door de nieuwbouwproductie in 2009: 27% van de opgeleverde nieuwbouw is vrije sector huur, waarvan bijna alle woningen in het middensegment vallen qua huurprijs. Een segment waar in Amsterdam een groot tekort aan is. En waarover in Amsterdam is afgesproken dat 'partijen de ambitie hebben om te werken aan een stevig middensegment'.

De Alliantie Eemvallei heeft geen prestatieafspraken gemaakt met de gemeente door het niet hanteren van een prijs-inkomenstabel.

Voor sommige gemeenten geldt dat er ook afspraken zijn om een deel van de woningen met voorrang toe te wijzen aan specifieke doelgroepen zoals jongeren of (grote gezinnen). Daarom brengen we als Alliantie ook in kaart welk deel van de woningen toegewezen worden aan een bepaald huishoudenstype en naar verschillende leeftijdscategorieën.

De toewijzingsresultaten over 2009 zijn weergegeven in de onderstaande tabellen<sup>5</sup>:

Tabel toewijzingen aan de doelgroep van het BBSH (Besluit Beheer Sociale Huursector) (inkomen)

| Inkomensklasse         | Amsterdam | Eemvallei | Flevoland | Gooi en Vechtstreek | Totaal |
|------------------------|-----------|-----------|-----------|---------------------|--------|
| Primair inkomen        | 59%       | 72%       | 58%       | 66%                 | 64%    |
| Laag secundair inkomen | 19%       | 16%       | 29%       | 20%                 | 20%    |
| Hoog secundair inkomen | 5%        | 2%        | 10%       | 8%                  | 5%     |
| Hogere inkomens        | 17%       | 0%        | 1%        | 3%                  | 7%     |
| Onbekend               | 0%        | 10%       | 2%        | 2%                  | 4%     |
| Totaal                 | 100%      | 100%      | 100%      | 100%                | 100%   |

<sup>5</sup> Om de prestatie in beeld te brengen worden de gegevens van Woningnet gebruikt. In Woningnet worden namelijk de inkomensgegevens van de woningzoekenden geregistreerd. De woningen die buiten Woningnet om worden verhuurd (zoals tijdelijke verhuringen) komen dus niet voor in deze overzichten. Voor Eemvallei komen de inkomensgegevens uit de Huur op Maat-registratie.

De Alliantie heeft in 2009 gemiddeld 64% toegewezen aan de primaire inkomensdoelgroep. Ook de laag secundaire inkomensgroep is een doelgroep van beleid van de Alliantie. Aan deze groep is ongeveer 20% van de woningen toegewezen. Samen vormen zij dus 84% van de nieuwe verhuringen.

*Tabel toewijzingen naar huishoudenssituatie*

| Gezinssamenstelling         | Amsterdam | Eemvallei | Flevoland | Gooi en Vechtstreek | Totaal |
|-----------------------------|-----------|-----------|-----------|---------------------|--------|
| 1- en 2-persoonshuishoudens | 75%       | 82%       | 78%       | 83%                 | 79%    |
| Grote gezinnen              | 17%       | 15%       | 16%       | 12%                 | 15%    |
| Kleine gezinnen             | 7%        | 4%        | 6%        | 5%                  | 6%     |
| Onbekend                    | 100%      | 100%      | 100%      | 100%                | 100%   |

Bijna 80% van de verhuringen van de Alliantie gaan naar 1- en 2-persoonshuishoudens. Grote gezinnen (twee of meer kinderen) hebben een aandeel van 15% in de verhuringen.

*Tabel toewijzingen naar leeftijd (van de hoofdhuurder)*

| Leeftijdsklasse  | Amsterdam | Eemvallei | Flevoland | Gooi en Vechtstreek | Totaal |
|------------------|-----------|-----------|-----------|---------------------|--------|
| 18 t/m 29 jaar   | 22%       | 33%       | 43%       | 33%                 | 30%    |
| 30 t/m 54 jaar   | 51%       | 41%       | 35%       | 39%                 | 43%    |
| 55 t/m 74 jaar   | 17%       | 18%       | 17%       | 20%                 | 18%    |
| 75 jaar en ouder | 7%        | 8%        | 5%        | 8%                  | 7%     |
| Onbekend         | 3%        | 0%        | 0%        | 0%                  | 1%     |
| Totaal           | 100%      | 100%      | 100%      | 100%                | 100%   |

Circa 30% van de woningen wordt verhuurd aan 'jongeren' (18 t/m 29 jaar).

### **de Alliantie Amsterdam**

In het convenant 'Bouwen aan de stad' hebben de gezamenlijke Amsterdamse corporaties en de gemeente Amsterdam diverse prestatieafspraken gemaakt. Belangrijk onderdeel daarvan zijn de zogenoemde 'aanbiedingsafspraken' over het aantal en aandeel zelfstandige huurwoningen die moeten worden toegewezen aan lagere inkomensgroepen. De aanbiedingsafspraken gaan in principe uit van de situatie dat in vier jaar 40.000 tot 48.000 woningen worden verhuurd, maar er zijn ook scenario's voor het geval er meer of juist minder woningen worden verhuurd. Afgesproken is dat de Amsterdamse corporaties in de periode 2007 t/m 2010 gezamenlijk ten minste 65% van de vrijgekomen

huurwoningen verhuren aan huishoudens met primair inkomen en 85% aan huishoudens met een laag secundair inkomen<sup>6</sup>. De afspraken gelden afzonderlijk voor de drie zogeheten 'marktdrukgebieden' van Amsterdam.

De Amsterdamse aanbiedingsafspraken worden jaarlijks gemonitord door de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) met behulp van gegevens uit Woningnet en uit de eigen opgaven van de corporaties. Halverwege 2009 zijn de resultaten tot en met 2008 gepresenteerd.

Hieruit bleek dat de gezamenlijke corporaties in 2007 en 2008 grotendeels aan de aanbiedingsafspraken hebben voldaan; 64% is toegewezen aan de primaire doelgroep en 85% aan de groep met een laag secundair inkomen.

#### **de Alliantie Eemvallei**

Voor de Alliantie Eemvallei geldt dat sinds enkele jaren geen prijs-inkomenstabel meer wordt gehanteerd. Daarom zijn er ook geen prestatieafspraken met de betreffende gemeenten aangaande het aandeel dat minimaal toegewezen dient te worden aan een bepaalde inkomensdoelgroep. Wel zijn er nog kernvoorraadafspraken. In 2009 is met de gemeente afgesproken om voor de nieuwe prestatieafspraken over te gaan naar aanbiedingsafspraken.

De Alliantie Eemvallei heeft in 2009 72% van de vrijgekomen woningen toegewezen aan mensen met een primair inkomen.

#### **de Alliantie Flevoland**

In het Convenant Woonruimteverdeling uit 2007 hebben de Almeerse woningcorporaties met de gemeente afgesproken dat ten minste 60% van de nieuwe verhuringen aan de primaire doelgroep wordt toegewezen. Zoals weergegeven in de tabel heeft de Alliantie Flevoland in 2009 58% toegewezen aan deze doelgroep, waarmee het net iets achter blijft bij de gemaakte afspraak.

#### **de Alliantie Gooi en Vechtstreek**

De regionale afspraak is dat 60% van de huurwoningen wordt toegewezen aan de primaire doelgroep en 35% aan jongeren tot 30 jaar.

In 2009 is 66% van de vrijkomende huurwoningen toegewezen aan de primaire doelgroep, waarmee de afspraak ruimschoots is gehaald. Het aandeel nieuwe verhuringen dat is toegewezen aan jongeren blijft met 33% net iets achter bij de gemaakte afspraak.

In 2009 is in het regionaal overleg 'De Brede Kijk' een kader geschetst voor de ontwikkeling van een nieuw woonruimteverdeelsysteem. Daarbij is de regionale woonvisie leidend geweest. Dit kader, de Houtskoolschets, is aan alle raadsleden en alle consumentenorganisaties in het gewest gepresenteerd. Naar aanleiding hiervan is een subwerkgroep opgesteld, die de Houtskoolschets heeft vertaald naar een concreet voorstel voor een nieuw woonruimteverdeelsysteem.

De basis voor dit systeem is uitgewerkt. De prioriteit ligt bij het bevorderen van de dynamiek op de woningmarkt. Jongeren, jonge gezinnen en mensen die zorg nodig hebben zijn benoemd als prioriteitsgroepen. De basis van het nieuwe systeem is eind 2009 voorgelegd aan het Gewestelijk portefeuillehouderoverleg. In 2010 worden alle raadsleden en de consumentenorganisaties hierover geïnformeerd en kan de besluitvormingsprocedure in gang worden gezet.

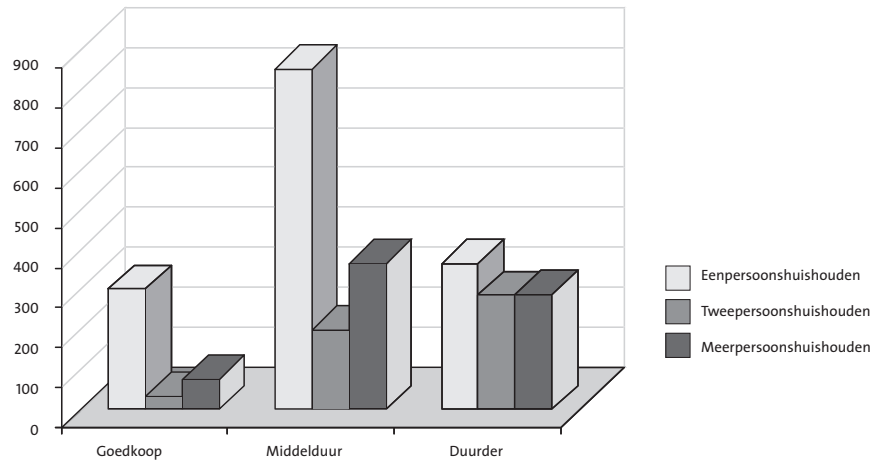
De evaluatie van het in 2008 gestarte Experiment Loting was positief. De Alliantie Gooi en Vechtstreek, Dudok Wonen en Woningstichting Naarden hebben gedurende een jaar geëxperimenteerd met het verloten van woningen onder jongeren. Er is besloten deze methode van woonruimteverdeling te blijven toepassen, in ieder geval totdat over het nieuwe woonruimteverdeelsysteem besluitvorming heeft plaatsgevonden.

<sup>6</sup> Zie bijlage 8 voor de inkomensgrenzen van de primaire en laag secundaire doelgroep

### Toewijzingen naar huurprijscategorie

Naast toewijzingen op grond van het inkomen, huishoudenssamenstelling en/of leeftijd kan tevens onderscheid gemaakt worden naar toewijzingen van nieuwe huurwoningen verdeeld over de verschillende huurprijscategorieën:

*Woningtoewijzingen naar huurprijscategorie<sup>7</sup> en huishoudensamenstelling*



Zoals uit de grafiek blijkt zijn, in 2009 de meeste woningen toegewezen in de middeldure huurprijscategorie (1.415) gevolgd door het aandeel in het duurdere huurprijssegment (939). Een relatief klein deel werd toegewezen aan de categorie goedkoop (410).

De toewijzingsresultaten van 2009 komen in grote lijnen overeen met de toewijzingen in 2008 alleen het aantal woningtoewijzingen in de categorie duurder is voor alle huishoudentypen duidelijk toegenomen als gevolg van de overname van de woningen van De Alliantie Woningfonds BV per 1 januari. Het merendeel van het bezit van de Alliantie Woningfonds betreft geliberaliseerd bezit.

<sup>7</sup> De huurprijscategorieën zijn (vanaf 1 juli 2009): goedkoop (< € 357,37), middelduur (betaalbaar € 357,38 – € 511,50 + bereikbaar € 511,51 - € 548,18) en duurder (duur € 548,19 - € 647,53 + geliberaliseerd > € 647,53).

## 2.6 Huurprijsontwikkeling en mutatiegraad

### Huurprijsontwikkeling

In onderstaande tabel wordt de gemiddelde huurprijs per woning aan het begin en het einde van 2009 weergegeven, evenals de gemiddelde huursomstijging in percentages en de gemiddelde huurprijs als percentage van maximaal redelijk volgens de puntentelling van het WoningWaarderingStelsel (WWS).

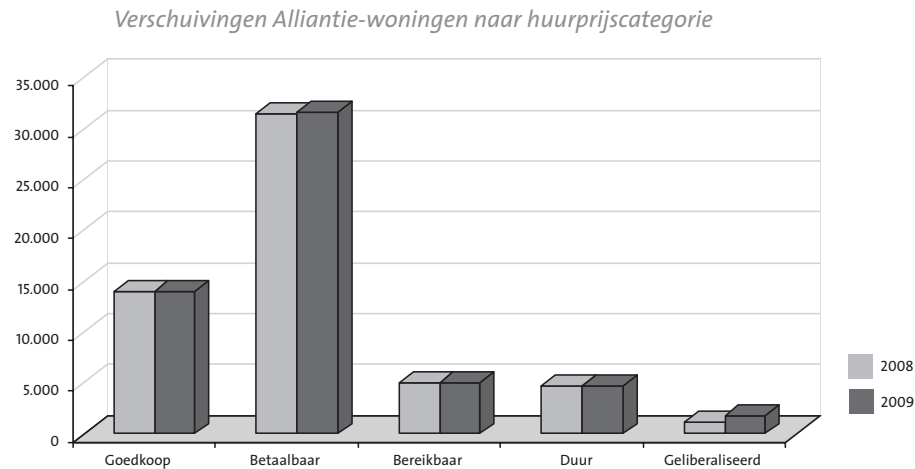
#### Huurprijsontwikkeling

|  | Amsterdam | Eemvallei | Flevoland | Gooi en Vechtstreek | Totaal        |
|--|-----------|-----------|-----------|---------------------|---------------|
| Gemiddelde huurprijs per woning per maand op 01-01-2009    | 394,49    | 403,37    | 448,41    | 422,94              | <b>409,95</b> |
| Gemiddelde huurprijs per woning per maand op 31-12-2009    | 414,97    | 419,27    | 468,43    | 443,51              | <b>429,22</b> |
| Huursomstijging tussen 01-01-2009 en 31-12-2009            | 5,2%      | 3,9%      | 4,5%      | 4,9%                | <b>4,7%</b>   |
| Gemiddelde huurprijs als % van max. redelijk op 31-12-2009 | 82,2%     | 69,5%     | 74,9%     | 72,5%               | <b>75,5%</b>  |

De gemiddelde huursomstijging is het gevolg van diverse processen. Het gaat daarbij enerzijds om het verhogen van de huurprijzen bij mutatie volgens het Alliantie huurbeleid en anderzijds om onttrekkingen (sloop, verkoop, samenvoeging etc.) en toevoegingen (nieuwbouw, aankoop, etc.) aan de voorraad. Immers, nieuwe huurwoningen hebben een relatief hogere huurprijs dan oudere woningen en door het slopen van oudere, kleinere huurwoningen met een lage huurprijs, neemt de gemiddelde huurprijs toe. Tevens heeft de toevoeging van de woningen van het Woningfonds een verhogende invloed op de huursomstijging in totaal omdat in het Woningfonds vrije sector huurwoningen zitten.

Op 1 juli 2009 heeft de jaarlijkse huurverhoging plaatsgevonden. In het regeerakkoord is het huurbeleid gekoppeld aan inflatie, wat voor 2009 een maximale huurprijsverhoging van 2,5% betekende. Als gevolg van bovengenoemde huurprijsontwikkeling zijn er enkele verschuivingen van woningen die in een andere huurprijscategorie terecht komen.

Uit onderstaande grafiek blijkt dat voor het totaal het aantal huurwoningen in het segment 'duur' en geliberaliseerd is toegenomen als gevolg van de overname van de woningen van het Woningfonds per 1 januari 2009.



Uitimo 2009 zag de verdeling van de huurwoningen naar de verschillende prijscategorieën er als volgt uit:

*Woningbezit ingedeeld naar huurprijscategorieën op 31 december 2009*

|                                | Geconsolideerd | Amsterdam     | Eemvallei     | Flevoland    | Gooi en Vechtstreek | Totaal        |      |
|--------------------------------|----------------|---------------|---------------|--------------|---------------------|---------------|------|
| Goedkoop < € 357,37            |                | 6.929         | 4.037         | 725          | 2.324               | <b>14.015</b> | 24%  |
| Betaalbaar € 357,38 - € 511,50 |                | 10.441        | 8.682         | 4.306        | 8.180               | <b>31.609</b> | 55%  |
| Bereikbaar € 511,51 - € 548,18 |                | 1.514         | 1.486         | 938          | 1.133               | <b>5.071</b>  | 9%   |
| Duur € 548,19 - € 647,53       |                | 1.401         | 1.344         | 568          | 1.438               | <b>4.751</b>  | 8%   |
| Geliberaliseerd > € 647,53     |                | 808           | 417           | 168          | 369                 | <b>1.762</b>  | 3%   |
| <b>Totaal</b>                  |                | <b>21.093</b> | <b>15.966</b> | <b>6.705</b> | <b>13.444</b>       | <b>57.208</b> | 100% |

Uit de tabel blijkt dat eind 2009 verreweg het grootste gedeelte van de huurwoningen (97%) tot de categorie niet geliberaliseerde huur behoort. Slechts een klein gedeelte (3%) valt in het geliberaliseerde segment.



### Mutatiegraad

De toegankelijkheid van de huurwoningenmarkt wordt niet alleen bepaald door het huurniveau van de woningen, maar uiteraard voor een belangrijk deel ook door de mate waarin die woningen beschikbaar komen: de mutatiegraad.

Tevens is de mutatiegraad van belang voor het aantal woningen dat verkocht kan worden. Sinds 2008 wordt bij de berekening van de mutatiegraad de definitie van mutatiegraad gebruikt zoals deze wordt gehanteerd door het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV). De nadruk ligt hierbij op het ingaan van een nieuw contract in plaats van op de beëindiging van een bestaand contract. Dat laatste was tot dan toe in de corporatiewereld gebruikelijk en op die basis heeft de Alliantie dan ook in eerdere jaren over de mutatiegraad gerapporteerd.

#### Mutatiegraad in 2009

| Jaar  | Amsterdam | Eemvallei | Flevoland | Gooi en Vechtstreek | Totaal     |
|-------|-----------|-----------|-----------|---------------------|------------|
| 2007  | 8,9       | 7,5       | 10,1      | 7,2                 | <b>8,3</b> |
| 2008* | 6,1       | 6,9       | 10,2      | 6,8                 | <b>7,0</b> |
| 2009* | 6,9       | 6,7       | 9,5       | 5,1                 | <b>6,7</b> |

\* volgens definitie CFV

Uit bovenstaande tabel komt naar voren dat de mutatiegraad voor de Alliantie als geheel met 0,3% is gedaald. Dat betekent dat het aantal vrijkomende woningen nog verder is afgenomen. De doorstroming stagneert steeds verder.

De meest opvallende verschuivingen doet zich voor bij de Alliantie Amsterdam waar de mutatiegraad in 2009 is gestegen met 0,8% terwijl de mutatiegraad bij de andere werkmaatschappijen daalde. Dit wordt veroorzaakt doordat in Amsterdam vanwege de gespannen woningmarkt veel huurders gebruikmaken van mogelijkheden tot koop van en verhuizen naar nieuwbouw in de regio. Volgens WoningNet is in de regio Amsterdam de slaagkans voor een woning in 2009 gestegen en hier maken onze huurders gebruik van.

In Gooi en Vechtstreek is het aantal verhuurde woningen in 2009 sterk afgenomen en de mutatiegraad komt uit op 5,1. Deels wordt de daling veroorzaakt doordat het aantal huuropzeggingen is afgenomen waardoor er minder woningen opnieuw voor verhuur beschikbaar kwamen. Daarnaast zijn er in 2009 meer woningen gelabeld voor verkoop: er werden meer huurwoningen die beschikbaar kwamen door huuropzeggingen in de verkoop gebracht dan voorgaand jaar.

<sup>8</sup> Definitie mutatiegraad volgens het CFV: De mutatiegraad wordt bepaald door het aantal verhuringen van bestaande woonegelegenheden uit te drukken in een percentage van het totaal aantal woonegelegenheden exclusief de in het verslagjaar nieuw gebouwde of aangekochte woonegelegenheden.

# 3 | Vitale wijken

*Het is duidelijk: Monique Boumans houdt van kleur.  
Haar huis staat vol meubels die haar vriend heeft gemaakt. Zelf houdt ze ook van ‘fröbelen’.*

# Kijkje achter de regenboog van Monique

‘Waar het vandaan komt, die liefde voor kleur? Ik zou het echt niet weten; ik vind ’t gewoon lekker vrolijk. ’t Is wel echt bont hoor, de keuken oranje met groen, de woonkamer oranje met rood en paars en ga zo maar door. Bij mijn ouders thuis was het vroeger strak en wit, misschien is dit kleurencircus daar wel een reactie op! Mijn vriend en ik struinen graag winkels en woonbeurzen af op zoek naar inspiratie. Zo zagen we ooit iets moois in lime met aqua. Dat vond ik zo mooi, dat ik thuis meteen de eettafel in die kleuren heb geschilderd. De eettafel heeft mijn vriend gemaakt. De meeste tafels hebben zo’n randje aan de onderkant. Als je in een rolstoel zit, kom je daar altijd met je knieën tegenaan. Dus maakte mijn vriend een tafel zonder zo’n randje. Hij heeft ook wat hogere nachtkastjes gemaakt, met een handig uittrekblad voor een kopje koffie. En in een nis in de muur staat een bureau dat tot op de milimeter precies past. Ook het werk van mijn vriend. Het is handig dat we nu meubels hebben die precies zijn hoe we ze willen hebben, maar we vinden het ook gewoon leuk: zelf bedenken, zelf maken, zelf schilderen, zelf versieren.’ Bewonersblad de Alliantie Eemvallei no.03-09



PENSIOENMAP  
Scheidt & Obergrub  
BINCK

marabou

# 3 Vitale wijken

**3.1 Inleiding** WE STREVEN NAAR VITALE WIJKEN EN INVESTEREN IN AL 'ONZE' WIJKEN IN LEEFBAARHEID. WIJ DENKEN DUS VERDER DAN ALLEEN AAN GOEDE EN BETAALBARE WONINGEN. OOK DE KWALITEIT VAN DE OMGEVING BEPAALT HET WOONPLEZIER. IS DE BUURT 'SCHOON, HEEL EN VEILIG' EN ZIJN ER VOLDOENDE PARKEERPLAATSEN, WINKELS, SPEELPLAATSJES, ACTIVITEITEN VOOR JONGEREN EN WELZIJS- EN ZORGFACILITEITEN?

Enkele zogeheten prioriteitswijken vragen de komende jaren onze bijzondere aandacht. Tot begin 2009 waren onze prioriteitswijken:

- de Indische buurt, de Staalmanpleinbuurt en de Jacob Geelbuurt in Amsterdam;
- Liendert-Rustenburg, Randenbroek-Schuilenburg en Kruiskamp-Koppel in Amersfoort;
- Over 't Spoor en Hilversum Noord in Hilversum;
- De Werven-De Wierden in Almere.

In deze wijken hebben we meer dan 16.000 woningen, 28 procent van ons woningbestand. Omdat we vanwege onze sterke positie in deze wijken daadwerkelijk invloed kunnen uitoefenen op de leefomgeving, investeren we in de kwaliteit van de wijk. 'De wijk nemen' noemen we dat. Uiteraard kunnen we dat niet alleen, maar werken we nauw samen met andere partijen. Onze inbreng hangt af van de plaatselijke omstandigheden. Soms zijn we alleen partner, soms nemen we de regie. Soms richten we ons voornamelijk op woningverbetering en nieuwbouw, soms investeren we ook in de in sociaal-maatschappelijke positie van wijkbewoners.

## 3.2 Wijkmonitor: herbevestiging prioriteitswijken

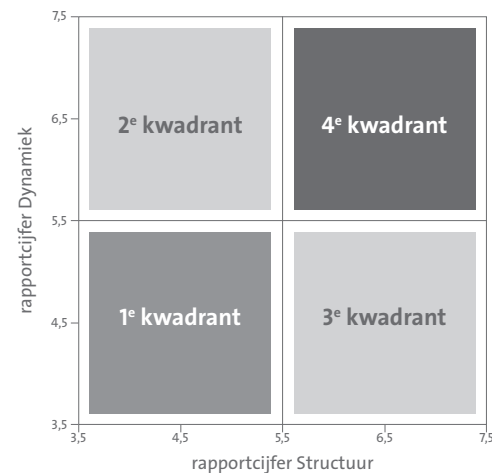
In 2009 hebben we een reguliere analyse gemaakt van de prioriteitswijken. Hierbij beoordelen wij de ontwikkelingen in deze wijken in de afgelopen 2 jaar. Op basis daarvan kan worden beoordeeld of er nog redenen zijn om deze wijken tot de prioriteitswijken te rekenen. Tevens wordt nagegaan of er nieuwe wijken opdoemen die aandacht behoeven. Ook deze zijn opgenomen in de analyse.

Om de wijken te monitoren maakt de Alliantie gebruik van de herstructureringsmonitor van Sinfore en heeft de Alliantie de beschikking over de leefbaarheidsenquête van Axiom. Door gebruik te maken van beide methodieken zijn alle wijken (niet alleen de prioriteitswijken) goed te volgen en kunnen we problemen signaleren. Hieronder beschrijven we beide methodieken.

### 3.2.1 HERSTRUCTURERINGSMONITOR (HET STRUCTUUR- EN DYNAMIEKMODEL)

In dit model zitten diverse variabelen die samen in beeld brengen 'Hoe de wijk er op dit moment voor staat' (= de structuur) en 'Hoe de wijk zich ontwikkelt' (= de dynamiek). Voor een drietal dimensies (demografie, sociaal-economisch en wonen) wordt in het model een structuur- en een dynamiekcijfer gegeven.

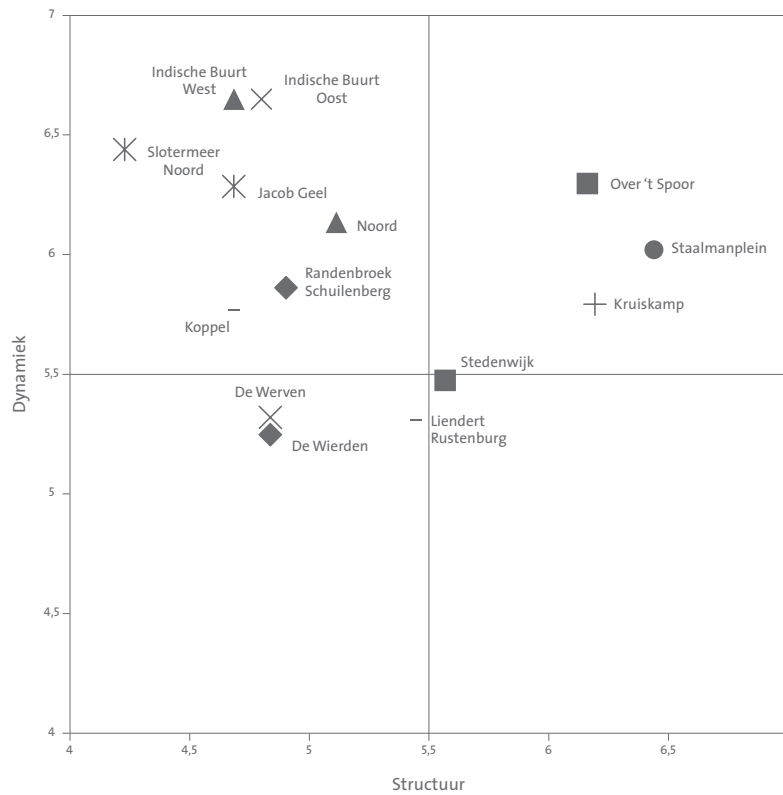
In de analyse is het model van 2008 vergeleken met het model uit 2006. Zo kan beoordeeld worden hoe de wijken zich in die periode hebben ontwikkeld. Door de uitkomsten in een matrix tegen elkaar af te zetten, wordt snel duidelijk welke positie een wijk heeft. Op de x-as wordt weergegeven hoe de wijk ervoor staat, en de dynamiek van de wijk bepaalt de score op de y-as.



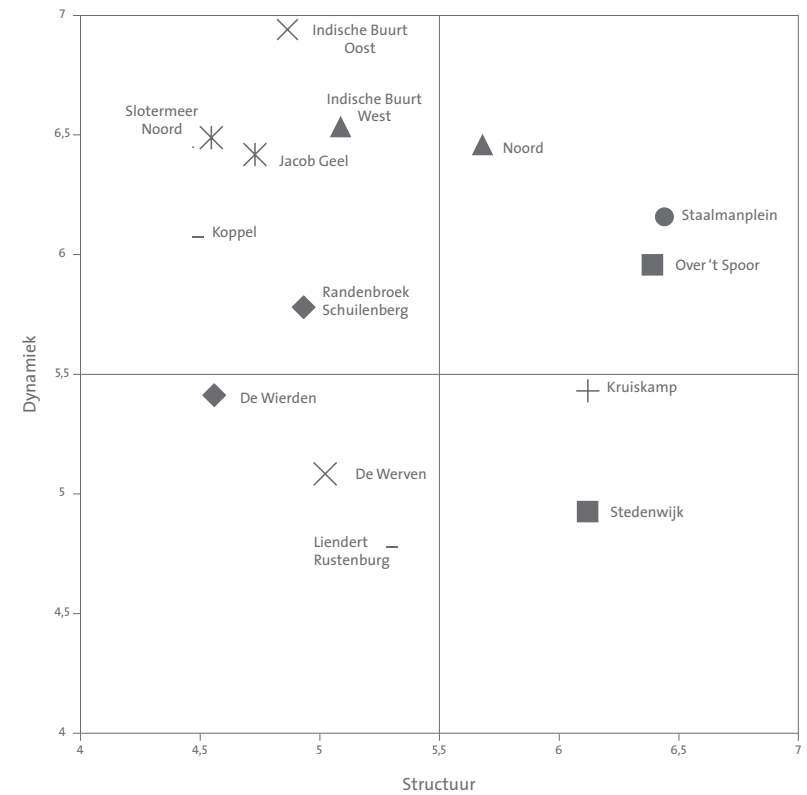
## Uitkomsten

In de onderstaande matrixen staan de algemene structuur- en dynamiekcijfers voor de prioriteitswijken, voor 2006 en 2008. Dit overzicht laat niet in detail zien hoe de wijken zich ontwikkeld hebben, maar geeft wel een goed algemeen beeld waar al onze wijken zich bevinden wat betreft algemene structuur en algemene dynamiek. De meeste wijken zitten links boven in de slechte score op structuur. In vergelijking met enkele jaren geleden is een verbetering te constateren (=positieve dynamiek). Het model van 2008 laat enkele verschuivingen zien ten opzichte van 2006. De meeste wijken zijn wat betreft structuur beter geworden en bij sommige wijken is de dynamiek wat afgenomen.<sup>9</sup>

Figuur 2: De Alliantie prioriteitswijken: structuur en dynamiek 2006



Figuur 3: De Alliantie prioriteitswijken: structuur en dynamiek 2008



<sup>9</sup> Doordat de analyse is gebaseerd op gegevens in 4-cijferige postcodegebieden, is de uitkomst voor de Staalmanpleinbuurt niet representatief voor deze buurt (is onderdeel van een veel groter postcodegebied). In toekomstige analyses proberen we dat probleem op te lossen door het gebruik van cijfers op een gedetailleerder niveau.

### 3.2.2 DE LEEFBAARHEIDSMONITOR

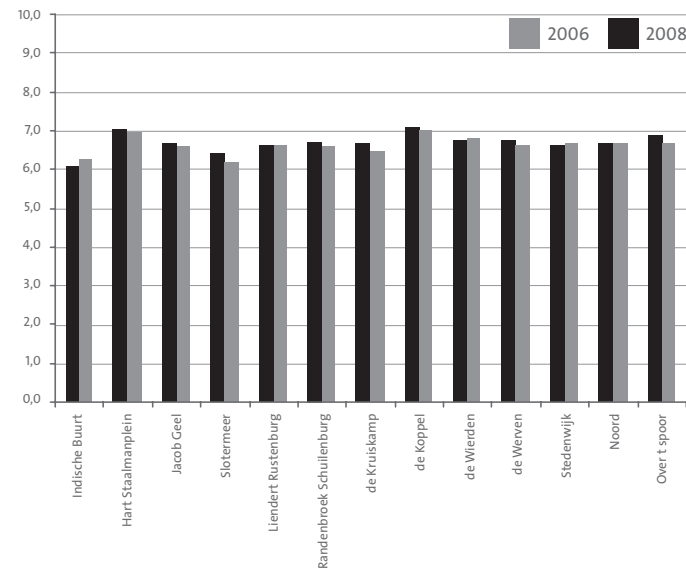
In de Axiom-consumentenenquête is een groot aantal vragen opgenomen die betrekking hebben op de leefbaarheid. Bewoners geven in de vorm van een rapportcijfer hun oordeel over allerlei leefbaarheidsaspecten.

Met deze enquête beschikt de Alliantie dan ook over een leefbaarheidsmonitor. De enquête wordt jaarlijks afgenomen. In onderstaande analyse zijn de resultaten uit de jaren 2006 en 2008 gebruikt.

#### Uitkomsten leefbaarheid

Onderstaande grafiek geeft het totaaloordeel weer over de prioriteitswijken van 2006 en 2008. Het valt op dat voor drie wijken het totaaloordeel van de bewoners in 2008 een fractie hoger is dan in 2006. Dit gaat op voor de Wierden en Stedenwijk in Almere en voor de Indische Buurt in Amsterdam. In de Indische Buurt investeren we al enkele jaren en dat werpt blijkbaar zijn vruchten af. Dit bevestigt de noodzaak van de wijkaanpak. Voor alle andere buurten is het totaaloordeel in dezelfde periode iets gedaald.

Figuur 4: De Alliantie prioriteitswijken: rapportcijfer voor de wijk, 2006 en 2008



### 3.2.3 CONCLUSIE

Iedere wijk is in de analyse uitgebreid in beeld gebracht door middel van het structuur- en dynamiekmodel en de leefbaarheidscijfers. Op basis daarvan hebben we in 2009 opnieuw de prioriteitswijken vastgesteld:

**Amsterdam** • Indische Buurt • Jacob Geel • Staalmanpleinbuurt • Slotermeer Noord (NIEUW op de lijst) **Amersfoort** • Liendert-Rustenburg • Randenbroek-Schuilenburg • Kruiskamp • Koppel **Almere** • de Werven • de Wierden • Stedenwijk (NIEUW op de lijst) **Hilversum** • Noord

Uit dit overzicht blijkt dat twee wijken zijn toegevoegd: Stedenwijk en Slotermeer Noord. Deze worden onder 6.3 besproken. Eén wijk, Over 't Spoor, is afgevallen.

Ten aanzien van deze wijk heeft een heroverweging plaatsgevonden. Het is geen typische achterstandswijk, maar is veel meer een wijk waarin de oorspronkelijke menging van functies, wonen en werken, niet goed meer functioneert. Op basis van de uitkomsten van de heroverweging is besloten dat de wijk Over 't Spoor niet langer deel uitmaakt van de prioriteitswijken van de Alliantie. Wel blijft de Alliantie deelnemen aan alle initiatieven die erop gericht zijn om van deze wijk een meer kansrijk gebied te maken.



## 3.3 Aanpak in de Alliantie prioriteitswijken en Vogelaarwijken

IN PARAGRAAF 3.2 IS BESCHREVEN HOE DE ALLIANTIE IS GEKOMEN TOT DE SELECTIE VAN DE PRIORITEITSWIJKEN. SOMMIGE VAN DEZE WIJKEN ZIJN NIET ALLEEN DOOR DE ALLIANTIE AANGEWEEZEN ALS PRIORITEITSWIJK, MAAR ZIJN OOK DOOR HET MINISTERIE VAN VROM IN 2007 AANGEWEEZEN ALS AANDACHTSGEBIED, DE ZOGENOEMDE VOGELAARWIJKEN. IN 2008 ZIJN VOOR DEZE WIJKEN DE 'BUURT UITVOERINGSPROGRAMMA'S' (BUP'S) VASTGESTELD EN IN 2009 IS BEGONNEN MET DE UITVOERING HIERVAN.

Hieronder volgen de beschrijvingen van de wijken die extra aandacht krijgen van de Alliantie. Per wijk staat vermeld of het een Alliantie prioriteitswijk is en of de wijk behoort tot de Vogelaarwijken.

### **Kruiskamp (Amersfoort):**

Kruiskamp behoort zowel tot de Alliantie prioriteitswijken als tot de Vogelaarwijken. Thema's die hier op de agenda staan zijn: een buurtgerichte aanpak gecombineerd met een sociale, fysieke en economische aanpak om het niveau in de wijken te verhogen. De bewoners staan in de gehele aanpak centraal. In september is het Park aan de Van Randwijcklaan feestelijk geopend in aanwezigheid van Richard Krajicek met een tennisclinic op de playground.

In het tweede kwartaal van 2009 zijn 80 portiekwoningen gesloopt. Op de vrijgekomen locatie worden nieuwe woningen gebouwd, de verkoop hiervan is in december gestart. Om deze locatie tijdens de bouw op te fleuren is wijkkunstenaar Theo van der Hoeven benaderd.

In februari 2009 is aan de Vasco da Gamastraat en de Magelhaenstraat begonnen met het uitvoeren van planmatig onderhoud. Aan alle bewoners is dubbel glas aangeboden. We hebben samen met de GGD Midden Nederland een voorlichting georganiseerd over 'het verminderen van vocht en tocht in de woning'.

In Kruiskamp is de Alliantie niet alleen actief op fysiek maar ook op sociaal vlak. Met de gemeente Amersfoort, welzijnsorganisatie SWA en woningcorporatie Portaal is het project Meedoen in Kruiskamp van start gegaan. Er zijn als onderdeel van dit project twee buurten bezocht met als doel het structureel verbeteren van contacten tussen bewoners.

In de buurten rond de Vasco da Gama-/Magelhaenstraat en Van Ghent-/Van Nesstraat zijn Achter de Voordeur (AV-)teams actief geweest. Ze signaleren sociale problemen van bewoners en motiveren hen om hulp te zoeken en begeleiden hen hierbij.

In de Amersfoort Vernieuwt-wijken en in Kruiskamp zijn Buurt Toezicht Teams ingesteld. Dit zijn koppels die toezicht houden op zowel sociaal als fysiek vlak, bewoners aanspreken en zichtbaar zijn voor de buurt. Rondom de Vasco da Gamastraat en de Magelhaenstraat was er overlast van hondenpoep. Het Buurt Toezicht Team is ingezet om te controleren of gemaakt afspraken werden nageleefd en om eventueel boetes uit te delen wanneer dit niet het geval bleek.

Vanwege de benoeming van de wijk Kruiskamp als Vogelaarwijk is een veiligheidsbudget ter beschikking gesteld waarmee verschillende acties zijn opgezet.

### **De Koppel (Amersfoort)**

De Koppel is een Alliantie prioriteitswijk. De voorbereidingen voor nieuwbouw achter de Orion zijn gereed en er is gestart met het uitplaatsen van bewoners van de Meridiaanflat. Ook is begonnen met de renovatie van 166 woningen in galerijflats.

### **Liendert – Rustenburg (Amersfoort)**

De wijken Liendert – Rustenburg maken deel uit van de Amersfoort Vernieuwt-aanpak en zijn voor de Alliantie een prioriteitswijk. In het kader van herontwikkeling van de Horsten is een aantal stedenbouwkundige varianten uitgewerkt. Hieruit is een voorkeursmodel naar voren gekomen. De conceptstartnotitie en het concept-ontwikkelplan worden in 2010 uitgewerkt. Belangrijke punten zijn het nadrukkelijker een plek geven van het groen en het verbeteren van de woonmilieus.

Voor het gebied Liendertseweg/ Wiekslag zijn conceptstudies voor nieuwe woningen gemaakt. Dit krijgt een vervolg in 2010.

De Alliantie heeft samen met de gemeente Amersfoort onderzocht of er bij de ontwikkeling van het Vogelplein ook een ABC-school kan komen. Hierover komt in 2010 meer duidelijkheid, vooral wat betreft de financiële haalbaarheid.

### **Randenbroek - Schuilenburg (Amersfoort)**

Ook Randenbroek en Schuilenburg maken deel uit van de Amersfoort Vernieuwt aanpak en behoren tot de Alliantie prioriteitswijken. Voor Randenbroek Zuid heeft de gemeenteraad het stedenbouwkundig plan vastgesteld. Er zullen circa 250 woningen worden gesloopt en ongeveer 300 nieuwe woningen worden gerealiseerd. We zijn begonnen met de architectenselectie en hebben ook een begin gemaakt met het opstellen van een samenwerkingsovereenkomst.

Voor het Operaplein komt een nieuw ontwerp dat samenhangt met de ontwikkeling van de Hogewegzone, met de flats aan de Ariaweg en het daarachter gelegen groengebied.

### **Hilversum Noord**

Hilversum Noord is in het werkgebied van de Alliantie Gooi en Vechtstreek de enige wijk die tot de Alliantie prioriteitswijken behoort.

In Hilversum Noord werken we aan de visie op 'De toekomst van Noord'. De Alliantie heeft het initiatief genomen om de ontwikkeling van het Vierkerkenhuis, inmiddels omgedoopt tot Lopes Dias, meer aandacht te geven. Hier komt een woondienstenzone. Eén van de doelstellingen is om de samenwerking tussen de Alliantie en de zorg- en welzijnsorganisaties te intensiveren. Daarnaast zijn we gestart met de nieuwbouw van woningen en een parkeergarage aan de Erfgooierstraat. De sloop van portieketage-woningen aan de Jacob van Campenlaan is door alle Hilversumse corporaties heroverwogen. Dit komt onder meer door de financiële consequenties van de hoge parkeernormen in Hilversum. Eén van de alternatieven is het uitvoeren van groot onderhoud in plaats van sloop en nieuwbouw.

### **Indische Buurt (Amsterdam)**

In de Indische Buurt investeert de Alliantie flink. De buurt is voor de Alliantie een prioriteitswijk en het westelijke gedeelte van de Indische Buurt staat ook op de lijst met Vogelaarwijken.

De Alliantie knapt in de Indische Buurt ongeveer 2000 woningen op. Deze aanpak leidt tot grotere variatie in woningen, zowel qua oppervlakte, kwaliteit als prijs. Belangrijk uitgangspunt bij de verbetering van de woningvoorraad in de Indische Buurt is dat er vooral gerenoveerd wordt. De straten en panden in de oude Indische Buurt, waar de Alliantie veel bezit heeft, hebben namelijk veel mooie, oorspronkelijke architectonische details.

In april is de renovatie van het Van der Pekblok op feestelijke wijze afgerond. Met de renovatie en samenvoegingen zijn in totaal 62 woningen gerealiseerd. Voor de twee oorspronkelijk voor de beheerders ontworpen poortgebouwtjes is met hulp van een prijsvraag onder buurtbewoners een nieuwe bestemming gezocht. De toekomstige gebruiker is bezig om het concept uit te werken. Het is de bedoeling om creativiteit te verbinden met recyclen om het milieubewustzijn te vergroten.

Er is gewerkt aan een plan om de uitstraling van de omgeving van het Muiderpoortstation te verbeteren. Er zijn, samen met bewoners, drie toekomstscenario's voor dit gebied ontwikkeld. Samenwerkingspartners in dit project zijn het stadsdeel Zeeburg en Oost-Watergraafsmeer, de Nederlandse Spoorwegen, de woningcorporatie: Ymere, Eigen Haard en Startgoed Amsterdam. Ze werken samen met onder andere ProRail, GVB, de centrale stad en de Stadsregio Amsterdam.

De vernieuwing van de Indische buurt wordt integraal aangepakt, samen met stadsdeel Zeeburg en collega-corporaties, onder de naam 'Samen Indische Buurt'. Daarbij wordt niet alleen gewerkt aan betere woningen en het opknappen van de openbare ruimte, maar ook aan een sterkere sociaaleconomische positie van de wijk en de bewoners, aan leefbaarheid en aan veiligheid.

Gezamenlijk wordt ook getracht om problemen 'achter de voordeur' te signaleren en aan te pakken met behulp van bewonersconsulenten die op huisbezoek gaan bij de bewoners. Daarnaast zijn er wijkmeesters in de buurt.

Uit de leefbaarheidcijfers blijkt ook dat het totaaloordeel van bewoners over de Indische buurt gestaag toeneemt: van een 5,4 in 2001 via een 6,2 in 2007 naar een 7,0 in 2009. Dat ligt nog slechts 0,3 punt onder het Amsterdams gemiddelde.

### **Jacob Geelbuurt (Amsterdam)**

De Jacob Geelbuurt is een prioriteitswijk in stadsdeel Slotervaart in Amsterdam Nieuw West. Nieuw West bevat ook enkele Vogelaarwijken, waar de Jacob Geelbuurt er één van is. In 2008 hebben het stadsdeel en de Al-

liantie de 'startnotitie Vernieuwingsgebied Jacob Geelbuurt' vastgesteld. Midden 2009 is er een bijeenkomst over de vernieuwing van de Jacob Geelbuurt voor bewoners en ondernemers georganiseerd. Er werd uitleg gegeven over het maken van plannen om van deze buurt weer een buurt te maken waar het voor iedereen prettig wonen, leven en werken is. Bewoners en ondernemers werden uitgenodigd om zelf mee te denken en te doen. Tijdens deze bijeenkomst konden bewoners zich aanmelden voor een van de teams die na de zomervakantie van start zijn gegaan. Er komt onder andere een team dat meedenkt over het vernieuwingsplan en een team dat actie onderneemt om het wonen nu te verbeteren.

Het Betere Buurtteam is in september gestart. Inmiddels heeft het team bij de verantwoordelijke instanties een aantal zaken aangekaart, zoals de inzameling van grof vuil en het parkeren. Daarnaast organiseert het Betere Buurtteam een wekelijkse ontmoetingsplek voor bewoners van de buurt. Er is ook extra inzet van opbouwwerk in de Jacob Geelbuurt en met het project Creative Urbans Jacob Geel zijn er jongeren die meehelpten bij het ontwikkelen van het stedenbouwkundig ontwerp.

### **Staalmanpleinbuurt (Amsterdam)**

De komende tien jaar vernieuwt de Alliantie de Staalmanpleinbuurt. De Staalmanpleinbuurt is een prioriteitswijk van de Alliantie en een gedeelte van deze wijk maakt deel uit van de 'Vogelaaraanpak'. Het belang van de huidige bewoners staat hierbij voorop. Het gaat niet alleen om het vernieuwen van de woningen maar ook om de verbetering van de leefbaarheid en de ontwikkeling van bewoners.

Bewoners krijgen de garantie dat ze in hun eigen wijk kunnen blijven wonen. Omdat we eerst bouwen vóór we slopen of rooveren, kunnen bewoners direct naar een nieuwe woning in de buurt verhuizen en hoeven ze niet naar een wisselwoning. Dit aanbod is uniek in de vernieuwing van Nieuw West, waar huurders vaak moeten plaatsmaken voor kopers. Wij willen ervoor zorgen dat veel van onze huurders straks zelf koper zijn. Samen met stadsdeel Slotervaart bieden we bewoners kansen om hun persoonlijke situatie te verbeteren, onder andere door het opdoen van werkervaring in buurtbedrijven.

De plannen voor de vernieuwing van de buurt zijn ingrijpend: 600 van de

ruim 900 woningen maken plaats voor nieuwe appartementen en eengezinswoningen. Wel blijven de prachtige tuinen en bomen zoveel mogelijk behouden. In februari 2009 hebben bewoners van de buurt gestemd over het stedenbouwkundig plan voor de vernieuwing. De bewoners stemden in groten getale (94% deed mee) en in grote meerderheid (73%) vóór het uitwerkingsplan Staalmanplein. Vervolgens was het woord aan de stadsdeelraad. Die stemde op 11 november 2009 unaniem voor het plan. De intensieve bewonersparticipatie heeft in deze buurt zijn vruchten afgeworpen.

### **Slotermeer Noord (Amsterdam)**

De Sinfore-analyses laten zien dat de wijk Slotermeer-Noord onze aandacht hard nodig heeft. Hoewel de wijk al langer onze aandacht had (de wijk behoort tot de Vogelaarwijken), is deze in 2009 formeel toegevoegd aan het rijtje prioriteitswijken van de Alliantie.

In april 2009 zijn bewoners van Slotermeer Noord geïnformeerd over de vernieuwingsplannen voor hun buurt. Het centrale thema van deze vernieuwingsplannen is een nieuw perspectief voor de zittende bewoners. De voorstellen hebben in de eerste plaats invloed op het woningbestand. Dat moet resulteren in onderscheidende woonmilieus en de mogelijkheid van het maken van een wooncarrière in de buurt. Daarnaast hebben de plannen direct invloed op de openbare ruimte als onderdeel van 'Herziening Parkstad 2015'. Ook beogen de plannen de leefbaarheid, veiligheid, sociale samenhang en woonomgeving te verbeteren. Er is drie jaar aan deze plannen gewerkt met vijf corporaties, het stadsdeel en bewoners.

Het inspraaktraject voor de vernieuwingsplannen liep van 8 juni 2009 tot 28 augustus 2009. Vervolgens heeft de deelraad van Stadsdeel Geuzenveld-Slotermeer in december 2009 het vernieuwingsplan goedgekeurd. De volgende stap in dit proces is het opstellen van een participatieplan. In dit plan wordt vastgelegd hoe de verschillende partijen in de wijk en haar bewoners met elkaar omgaan in de totstandkoming van het uitwerkingsplan. De stedelijke vernieuwing start, naar verwachting, in 2012 en duurt tot 2020.

### **Stedenwijk (Almere)**

De Sinfore-analyses laten zien dat de wijk Stedenwijk onze aandacht nodig heeft. Deze wijk is dan ook toegevoegd aan het lijstje prioriteitswijken in Almere. Almere maakt deel uit van het 'Q40 plus' grotestedenbeleid. De wijken Stedenwijk en de Staatsliedenbuurt, een deel van Kruidenwijk en delen van het centrum zullen hiermee te maken krijgen. Er is een budget van € 2,5 miljoen beschikbaar dat aan deze gebieden, vooral aan de openbare ruimte, kan worden besteed.

In Stedenwijk gaan we in samenhang hiermee de woningen onderhouden via het zogenoemde 'PIOn-traject'<sup>10</sup>. In 2009 zijn hiervoor de voorbereidingen gestart. De uitvoering zal in het voorjaar van 2010 plaatsvinden.

### **De Werven / De Wierden (Almere)**

De Werven en de Wierden zijn Alliantie prioriteitswijken. In de Werven is een begin gemaakt met het onderbrengen van diverse beheertaken die wij tijdelijk op ons hadden genomen bij de organisaties (zoals de gemeente) die hier de primaire verantwoordelijkheid voor dragen. De komende jaren zullen we evalueren of de effecten blijvend zijn.

De ontwikkeling van de aanpak van de Wierden is in 2009 verder uitgewerkt. Om de bestaande woningen in de wijk meer duurzaam te maken is samenwerking gezocht met bureau Search.

De duurzaamheidsdoelstelling wordt op een objectieve wijze met behulp van de 'BREAM'-methodiek gemeten.

De ruimtevisie voor De Wierden is inmiddels door het college van Almere goedgekeurd. Deze vormt de basis voor onder andere een nieuwbouwprogramma. Bestaande woningen worden gerenoveerd zodat ze aantrekkelijk worden voor huishoudens met een middeninkomen. Deze groep is nu niet of nauwelijks in de wijk vertegenwoordigd. Door Koopgarant in te zetten wordt deze groep in de gelegenheid gesteld ruime en aantrekkelijke woningen te kopen tegen verantwoorde woonlasten. Op deze wijze willen we de diversiteit in de wijk vergroten.

<sup>10</sup> PIOn staat voor Periodieke Inspectie en Onderhoudsbeurt. Alle bewoners van een complex worden in de gelegenheid gesteld om met de Alliantie een afspraak te maken voor het 'nalopen' van de woning (te vergelijken met een APK bij auto's). Naast 'techniek' is er ook aandacht voor de sociale kant; indien zich ook op dat terrein problemen blijken voor te doen, probeert de Alliantie daar in overleg met de bewoner(s) een oplossing voor te vinden.

## 3.4 Leefbaarheid

NIET ALLEEN IN DE PRIORITEITSWIJKEN, MAAR OOK IN ALLE ANDERE WIJKEN WAAR DE ALLIANTIE WONINGEN BEHEERT, WORDT VEEL GEÏNVESTEERD IN DE LEEFBAARHEID. DE LAATSTE JAREN BEDRAGEN DEZE INVESTERINGEN TUSSEN DE € 6 EN 7 MILJOEN PER JAAR.

*Uitgaven (sociale) leefbaarheid (\*1.000 euro) in 2009*

|                     | Amsterdam    | Eemvallei    | Flevoland    | Gooi en Vechtstreek | Totaal       |
|---------------------|--------------|--------------|--------------|---------------------|--------------|
| Verwerving gebouwen | -            | -            | -            | -                   | -            |
| Individueel niveau  | 1.655        | 585          | 363          | 280                 | 2.883        |
| Wijkniveau          | 993          | 797          | 1.149        | 194                 | 3.133        |
| <b>Totaal</b>       | <b>2.648</b> | <b>1.382</b> | <b>1.512</b> | <b>474</b>          | <b>6.016</b> |

Naast bovenstaande uitgaven bedragen de apparaatskosten (zoals kantoorruimte voor huismeesters en wijkbeheerders) Alliantiebreed circa € 2 miljoen. Er zijn diverse leefbaarheidsprojecten uitgevoerd. Een volledig overzicht daarvan wordt gegeven in bijlage 3. Hieronder volstaan we met het noemen van enkele opvallende projecten.

### **De BuurtHUISkamer (Amersfoort)**

Het gebied Ganskuijl/Gasthuislaan in Amersfoort kent sinds een aantal jaar een zeer actieve groep betrokken bewoners. Wat destijds begon als klankbordgroep in voorbereiding op een renovatie, is inmiddels uitgegroeid tot een actieve groep bewoners op allerlei gebied.

Bewoners én de betrokken partijen misten een kleinschalige ontmoetingsplek in hun buurt. Daarnaast bleek met name in de herfst en in de winter de behoefte aan een soort 'Binnenkast', een variant op de succesvolle Buitenkast. In samenwerking met bewoners en de Stichting Welzijn Amersfoort heeft dit geleid tot de totstandkoming van de BuurtHUISkamer.

De BuurtHUISkamer is gevestigd in een woning van de Alliantie en biedt een opvangmogelijkheid voor bewoner tijdens de renovatie van hun woning (de zogenoemde overdagwoning), is een ontmoetingsplaats waar bewoners-initiatieven verder ontwikkeld kunnen worden en dient als uitvalsbasis voor het 'Buurtvaders'-project en diverse bewonersgroepen.

Maar het is ook de plek van waaruit door het volwassenenwerk onder andere taallessen worden gegeven en sportgroepen worden opgericht.

### Oostermeent (Huizen)

Het complex Oostermeent te Huizen omvat 144 appartementen, deze zijn circa 25 jaar oud en liggen boven een wijkwinkelcentrum. Een combinatie van de staat van het winkelcentrum, de grote diversiteit aan bewoners, de vrije toegankelijkheid van het woongebouw en de nabijheid van een grote middelbare school heeft de leefbaarheid in en om het winkelcentrum flink doen afnemen. In samenwerking met de gemeente, de winkeliersvereniging, de politie, de brandweer, de school en Versa Welzijn is een intensief traject gestart om de leefbaarheid in en om het winkelcentrum, en zeker ook in en om het woongebouw, flink te verbeteren. Met alle partijen is een overeenkomst ten behoeve van het Keurmerk Veilig Ondernemen afgesloten en dat betekent dat de partijen tal van maatregelen in de fysieke leefomgeving en in het toezicht gaan nemen. Op basis van een inventarisatie met het bewonerspanel van het wooncomplex zijn onder meer de volgende maatregelen genomen: bij illegale vuilstort het voeren van lik-op-stuk beleid, het aanbrenge anti-klimvoorzieningen, het plaatsen van 'huffer-proof' plantenbakken op galerijen en die door de bewoners worden onderhouden, het verbeteren van de verlichting, bewoners regelmatig wijzen op de leefregels via borden en nieuwsbrieven, het intensiveren van de schoonmaakprogramma's, het in samenwerking met de winkeliersverenigingen organiseren van activiteiten voor bewoners en omwonenden, en het aanstellen van een huismeester (voor twee dagen in de week).

In 2010 worden de portieken afgesloten om de vrije toegankelijkheid te beperken. In combinatie met extra toezicht vanuit de aanpalende school moet daarmee het ongenode bezoek sterk afnemen. Bewoners zijn zeer te spreken over de genomen maatregelen en participeren ook in toenemende mate zelf in activiteiten in hun omgeving.

### Insulindeweg (Amsterdam)

Naast de grootschalige renovaties in de Indische Buurt is er ook aandacht voor complexen waar geen grote aanpak plaatsvindt. Bijvoorbeeld voor de bewoners van het seniorencomplex aan de Insulindeweg. Zij hebben al langere tijd aangegeven dat er overlast en vervuiling is in de open portiek. De Alliantie nam het besluit om de open portiek van een volledig nieuwe entree te voorzien. Na de verbouwing en de plaatsing van de nieuwe glazen pui zal het complex alleen nog maar toegankelijk zijn voor de bewoners. Alle bewoners krijgen een elektronische sleutel en een videfoon in de woning.

### United Smile (Amsterdam)

In de wijk Venserpolder is samen met United Smile aan veiligheid, leefbaarheid en uitstraling van de wijk gewerkt. Om deze punten te verwezenlijken zijn United Smile en kunstenaar Floor Wesseling bezig met het project 'Thuis is waar het hart is' in de onderdoorgangen van complexen. De onderdoorgangen zijn verfrist met veel beeldmateriaal dat door bewoners zelf is aangeleverd. Daarnaast zijn de Alliantiecomplexen in de Venserpolder in Zuidoost door jongeren, die via Bureau Halt een taakstraf dienden te verrichten, ontdaan van graffiti en is het zwerfvuil verwijderd. Dit was een pilot georganiseerd door bureau Halt, de Alliantie en de buurtregisseur van de Venserpolder.

### Leefbaarheid in Almere

De Alliantie Flevoland heeft in 2009 een hondenuitlaattraject opgezet. In samenwerking met een landschapsarchitect en een gespecialiseerd bureau is gekozen voor de aanleg van hondenuitlaatpaden. Deze zijn zo aangelegd dat gekozen kan worden voor zowel korte als lange afstanden aangezien ze op diverse plekken op elkaar aansluiten. Ze zijn aangelegd in verwaarloosde stukken openbaar groen die door deze ontsluiting een nuttige, parkachtige functie hebben gekregen. Op plaatsen waar de uitlaatpaden dichtbij de woonomgeving zijn, worden de uitwerpselen mechanisch opgeruimd. Behalve de bewoners voor wie hondenpoep een van de grootste ergernissen is, was ook de gemeente zo enthousiast dat ze het budget voor de aanleg van de paden beschikbaar stelde. Inmiddels is het project zeer geslaagd te noemen en bereiken ons zowel uit andere delen van het land als andere wijken in Almere belangstellende vragen naar de wijze van aanleg etc.

# 4 | Maatschappelijke huisvesting

*Zoveel mensen, zoveel wensen. Dat geldt ook voor woonvormen. Femmie Marcus woont in een Focuswoning.*

# Ik woon in een Focuswoning

*‘Alles op rolstoelhoogte’*

‘Als ik mijn sleutels op de grond laat vallen, dan springt Cayra op, pakt ze met haar bek en legt ze in mijn schoot. Het maakt niet uit wat ze daarvoor deed. Ze is zó getraind dat ze er zelfs voor opstaat als ze in diepe slaap is. Ik heb heel veel plezier van mijn hulphond. Mijn andere hond Shandor is ook heel lief. Ze kan me weliswaar niet mijn slippers aangeven, maar ze geeft me soms wel een lik over mijn gezicht. Omdat ik in een rolstoel zit, zijn er veel dingen die ik niet meer zelf kan, of die lastiger zijn geworden. Daarom woon ik in een Focuswoning. Dat is een woning die is aangepast op mijn behoeften. Zo is bijvoorbeeld het aanrechtblad verlaagd, zodat ik zelf kan koken. Voor de tuinaanleg heb ik zelf een tuinman ingehuurd. Alles is op rolstoelhoogte, dus nu kan ik de tuin grotendeels zelf onderhouden. Er staat van alles in: komkommers, tomaatjes, druiven en zelfs een perenboompje. De vijver is mijn grote trots. Die is vier bij vier meter en er zitten visjes in.’

Bewonersblad de Alliantie Flevoland no.01-09





# 4 Maatschappelijke huisvesting

DE ALLIANTIE HEEFT OOG VOOR DE ZWAKSTEN IN DE SAMENLEVING. DAAROM BIJEN WE MENSEN MET FYSIEKE, SOCIALE, VERSTANDELIJKE OF PSYCHIATRISCHE PROBLEMEN ONDERDAK. DEZE 'MAATSCHAPPELIJKE HUISVESTING' VRAAGT EEN SPECIFIEKE AANPAK, OMDAT DE REGULIERE WOONRUIMTEVERDELINGSSYSTEMEN VOOR DEZE MENSEN NIET GOED WERKEN. VIA INTENSIEVE BEGELEIDING EN IN SAMENWERKING MET ZORGVERLENERS PROBEREN WE MENSEN GELEIDELIJK NAAR NORMALE HUISVESTING TE BRENGEN. DAARBIJ WERKEN WE 'VRAAGGERICHT': WE BRENGEN DE BEHOEFTE IN KAART, WAARNA WE SAMEN MET PARTIJEN HET GEWENSTE AANBOD 'OP MAAT' REALISEREN. DAARTOE LEGGEN WE LOKAAL EN REGIONAAL CONTACT MET ZORG- EN WELZIJNSINSTELLINGEN.

## 4.1 Inleiding

De Alliantie heeft maatschappelijke huisvesting ingedeeld in twee aandachtsvelden: 'het souterrain' en 'wonen en zorg'. De doelstellingen op het gebied van maatschappelijke huisvesting zijn:

1. Het realiseren en verhuren van voorzieningen voor mensen die geen actieve begeleiding (meer) wensen en die geen perspectief hebben op deelname in de reguliere woningmarkt ('Skaeve Huse').
2. Het realiseren en verhuren van voorzieningen voor tijdelijke opvang en begeleiding.
3. Het aanbieden van woningen aan instellingen waarbij de instelling de woning huurt, daarin een huishouden onderbrengt en zorgt voor begeleiding.
4. Het aanbieden van woningen aan huishoudens waarbij het huishouden de woning huurt en een instelling zorgt voor begeleiding.

Deze doelstellingen kunnen binnen het aandachtsveld 'souterrain' worden bereikt door het realiseren van 'woningen voor bijzondere doelgroepen' en 'eenheden voor bijzondere doelgroepen in bijzondere gebouwen' (zie paragraaf 4.2). Binnen het aandachtsveld 'wonen en zorg' gebeurt dit door het realiseren van woningen voor ouderen en gehandicapten. Maar ook het aanbieden van toegankelijke woningen maakt hiervan onderdeel uit (zie paragraaf 4.3).

In dit hoofdstuk worden de kerncijfers op het gebied van maatschappelijke huisvesting weergegeven alsmede enkele voorbeelden van projecten op het gebied van het souterrain en wonen en zorg. Een gedetailleerd overzicht van alle projecten op het gebied van maatschappelijke huisvesting, waarbij ook de precieze invulling, locatie en samenwerkingspartners zijn weergegeven is opgenomen in bijlage 4.

## 4.2 Souterrain

ONS STREVEN IS DAKLOOSHEID TEGEN TE GAAN OF TE VOORKOMEN.

WIJ WILLEN BIJDAGEN AAN HET REALISEREN VAN PASSENDE WOONVORMEN VOOR IEDEREEN.

*Huisvesting voor bijzondere doelgroepen en bijzondere woonvormen op 31-12-2009*

|   | Amsterdam | Eemvallei | Flevoland | Gooi en Vechtstreek | Totaal      |
|---|-----------|-----------|-----------|---------------------|-------------|
| Woningen voor bijzondere doelgroepen                            | 215       | 212       | 275       | 8                   | <b>1152</b> |
| Eenheden voor bijzondere doelgroepen in bijzondere woongebouwen | 220       | 204       | 75        | 91                  | <b>620</b>  |

Eind 2009 zijn 1152 woningen verhuurd aan maatschappelijke instellingen die er vervolgens een huishouden in onderbrengen en zorgen voor begeleiding en er zijn 620 eenheden in woonvoorzieningen. Het totaal aantal woningen en eenheden voor bijzondere doelgroepen is opnieuw toegenomen van 829 in 2007, via 1157 in 2008 naar 1772 eind 2009.<sup>11</sup> Hieronder beschrijven we een aantal bijzonder projecten op het gebied van het souterrain.

### Centrumpand 16+ (Amsterdam)

Voor welzijnsorganisatie Spirit hebben we het centrumpand 16+ op IJburg gerealiseerd. Een centrumpand 16+ is een voorziening voor jongeren tussen de 16 en 18 jaar (bij hoge uitzondering tot 21 jaar) die tijdelijk niet (meer volledig) thuis kunnen wonen door verstoorde gezinsverhoudingen. De jongeren werken aan afname van het probleemgedrag tot een hanterbaar niveau voor ouders en jongere zelf. Ze leren daarbij ook vaardigheden om er samen uit te komen wanneer problemen zich voordoen. Het centrumpand bestaat uit 4 appartementen waar 6 cliënten kunnen verblijven. Er is 24-uurs begeleiding aanwezig en ambulante hulpverlening. Daarnaast is er een loogerbed voor één cliënt.

### 'Kamers met Kansen' wordt herhuisvesting begeleid wonen (Hilversum)

In 2009 is de Alliantie in gesprek geweest met de Regionale Instelling voor Begeleiding op het gebied van Wonen (RIBW) en de gemeente Hilversum om in het oude politiebureau aan de Kapelstraat een project 'Kamers met Kansen' te realiseren. Aan het einde van 2009 bleek echter dat het RIBW niet genoeg geld had voor het project.

Daarna is met het RIBW overeenstemming bereikt om het pand de komende 5 jaar te gebruiken voor tijdelijke herhuisvesting van de bewoners van een pand aan de Heuvellaan, dat gerenoveerd wordt.

Het gaat om 17 mensen die vanwege psychosociale problematiek aangevraagd zijn op begeleid wonen. De daarvoor noodzakelijke verbouwing aan de Kapelstraat zal in maart 2010 afgerond zijn.

### Room4U (Almere)

De Alliantie Flevoland participeert in Room4U. De drie Almeerse woningcorporaties, de Rabobank en het ROC Flevoland hebben Room4U opgericht. Room4U heeft het Leger des Heils ingehuurd voor de zorgbegeleiding. De woningcorporaties verhuren kamers en het Leger des Heils begeleidt de jongeren die niet in aanmerking komen voor reguliere opvang maar toch uit huis moeten en daardoor buiten de boot dreigen te vallen. Room4U is erop gericht deze jongeren te begeleiden tot zelfstandigheid.

<sup>11</sup>Een deel van deze toename wordt veroorzaakt door de overname van 435 eenheden afkomstig van het Woningfonds per 1 januari 2009.

NAAST HET SOUTERRAIN WIL DE ALLIANTIE WOON- EN OPVANGVORMEN BIEDEN DIE BEDOELD ZIJN VOOR MENSEN DIE PERMANENT AANGEPASTE HUISVESTING EN/OF BEGELEIDING NODIG HEBBEN. VOORBEELDEN HIERVAN ZIJN WOONVOORZIENINGEN VOOR DEMENTERENDE SENIOREN EN GEESTELIJK OF LICHAAMELIJK GEHANDICAPTEN. HIERONDER VALLEN OOK PARTICULIERE INITIATIEVEN ZOALS EEN VERZOEK VAN OUDERS VOOR HUISVESTING VOOR HUN GEHANDICAPTE KIND(EREN).

## 4.3 Wonen en zorg

*Kengetallen wonen en zorg op 31-12-2009*

|  | Amsterdam | Eemvallei | Flevoland | Gooi en Vechtstreek | Totaal        |
|--|-----------|-----------|-----------|---------------------|---------------|
| Nultredenwoning                        | 6.477     | 5.183     | 997       | 2.941               | <b>15.598</b> |
| Woningen voor ouderen en gehandicapten | 1.634     | 2.280     | 997       | 1.680               | <b>6.591</b>  |

De Alliantie bezit ultimo 2009 in totaal 15.598 toegankelijke woningen of nultredenwoningen waarvan 6.591 speciale woningen zijn voor ouderen en gehandicapten. In vergelijking met 2008 is in beide categorieën een toename van ongeveer 500 woningen gerealiseerd.

Hieronder volgt een selectie van een aantal bijzondere projecten op het gebied van wonen en zorg uit het werkgebied van de Alliantie.

### **Beschermd Wonen (Amsterdam)**

In 2009 zijn er twee Beschermd Wonen-projecten gerealiseerd op IJburg. Bij het ene project wonen 16 jongeren met een psychiatrische aandoening in zelfstandige woningen in een 'gewoon' wooncomplex van 14 woningen en 1 woning als zorgpunt. Daarnaast is er een Beschermd Wonen-voorziening gerealiseerd voor mensen vanaf 45 jaar met een verstandelijke beperking. Het gaat om 12 woningen waarvan 1 woning wordt gebruikt als kantoor voor de zorgverleners. Hier wonen ongeveer 20 cliënten van stichting Philadelphia.

### **Allegria (Amersfoort)**

In 2009 zijn in de wijk Vathorst in Amersfoort 20 zelfstandige appartementen met twee gezamenlijke huiskamers opgeleverd aan Stichting Philadelphia Zorg. Hier zijn twintig cliënten komen te wonen met een verstandelijke beperking. Opvallend is dat het gebouw deels aan het water ligt. Het tuinonderhoud wordt, op verzoek van de architect, uitgevoerd door verstandelijk gehandicapten.

Een deel van deze bewoners woonde in een ander project van de Alliantie Eemvallei. Dit betrof drie eengezinswoningen in de wijk Nieuwland. Met de verhuizing van de cliënten naar Vathorst is ingespeeld op de vraag vanuit de cliënten en de zorgorganisatie naar meer zelfstandig wonen. De woningen in Nieuwland worden naar verwachting in 2010 verhuurd aan een andere zorgorganisatie voor het huisvesten van een andere doelgroep.

**Woonmere (Almere)**

Het project Woonmere bestaat uit 17 zelfstandige woningen waar meervoudig gehandicapten zelfstandig wonen. De Alliantie heeft deze groep gefaciliteerd om hun programma van eisen en wensen te formuleren en concreet uit te werken. In samenspraak met de Alliantie Ontwikkeling is dit vertaald naar een concreet plan. De bewonersgroep en hun (juridische) vertegenwoordigers kopen zelf de gemeenschappelijke en individuele zorg in. Dit totaalzorgpakket wordt gefinancierd met behulp van persoonsgebonden budgetten. Daar waar dit mogelijk is, vooral op het sociale vlak, ondersteunen de bewoners elkaar. De ervaring bij de Paladijn in Almere heeft geleerd dat dit aspect een grote bijdrage kan leveren aan de kwaliteit van leven.

Woonmere organiseert de dagbesteding voor een groot aantal bewoners. Zij streeft er naar om in de directe omgeving in samenwerking met een gespecialiseerde aanbieder een fitnessruimte op te zetten. In het kader van de WMO kijkt de gemeente Almere of zij hierin kan participeren.

**Woongroep Mozart (Huizen)**

In het najaar 2009 heeft de Alliantie Gooi en Vechtstreek op de locatie Naardingerland in Huizen zestien wooneenheden en twee gemeenschappelijke woonkamers voor de Stichting Woongroep Mozart gerealiseerd. De Stichting Woongroep Mozart is ontstaan op initiatief van een aantal ouders van verstandelijk gehandicapte kinderen uit Huizen en omgeving. Zij besloten enige jaren geleden om de zorg voor het toekomstige begeleid wonen van hun kinderen voor hun eigen rekening te nemen. Het doel is daarbij om de jongeren kleinschalig te laten wonen, niet in de traditionele vorm met 4 of 5 bewoners in één huis, maar met meer eigen ruimte zodat de bewoners meer privacy hebben.

In de Woongroep Mozart is deze doelstelling gelukt: de jongeren hebben een eigen woning van 52 m<sup>2</sup>, bestaande uit een woonkamer, keukenblok, bad- en slaapkamer en daarnaast zijn er twee gemeenschappelijke ruimtes voor gezamenlijke activiteiten. Professionele zorgbegeleiders staan 24 uur per dag paraat.

## 4.4 Maatschappelijke vastgoed

De verbetering van de vitaliteit van buurten en wijken vergt inspanningen op vele fronten: het gaat om de woningen, de woonomgeving, voorzieningen, sociale initiatieven, etcetera. Ook door middel van de verhuur van bedrijfsonroerend goed kan de Alliantie bijdragen aan het versterken van de sociaaleconomische vitaliteit van wijken. Bedrijfsonroerend goed dat een specifieke maatschappelijke functie heeft wordt ook wel 'maatschappelijk vastgoed' genoemd. Voorbeelden hiervan zijn: (brede) scholen, buurtcentra, 'broedplaatsen', moskeeën en tehuizen voor allerlei vormen van hulpverlening en opvang. Een goede inbedding in de wijken levert een belangrijke bijdrage aan de maatschappelijke doelen en leefbaarheidsdoelen van de Alliantie. De volgende projecten zijn voorbeelden hiervan.

### **Studio oh3 (Amsterdam)**

In 2009 is in bestaande bouw studio oh3 geopend. Studio oh3 is een verzamelpaats voor creatief toptalent in stadsdeel Slotervaart en is een samenwerking tussen woningcorporatie de Alliantie, Bureau Broedplaatsen Amsterdam en Venues and More. De naam is afgeleid van het adres, namelijk Ottho Heldringstraat 3 (oh3).

De grote lichte ruimtes van studio oh3 bieden plaats aan hoogwaardige, nationaal en internationaal gerenommeerde kunstenaars en creatieve gebruikers, die zich onder andere bezighouden met dans, fotografie, kleinkunst en design. Deze bedrijven en personen uit de creatieve sector hebben het gebouw en de omgeving in korte tijd een nieuw elan gegeven.

De verwachting is dat vanuit oh3 concrete verbindingen worden gelegd met de buurt, die bijdragen aan initiatieven en activiteiten van bewoner.

### **Leerwerkcentrum De Buitenkans (Amersfoort)**

De Alliantie heeft een pand in de wijk Randenbroek in Amersfoort beschikbaar gesteld aan De Buitenkans. Dit leerwerkcentrum is in 2009 geopend. Het biedt VMBO-leerlingen die op school vast dreigen te lopen de kans om werkervaring op te doen in het wijkrestaurant Het Heimweerestaurant, dat in het leerwerkcentrum is gevestigd. Het maatschappelijk effect van dit centrum is groot: de leerlingen leren koken, serveren, de inkoop doen en een professionele beroepshouding ontwikkelen. Ook kunnen ze er hun communicatieve vaardigheden oefenen. Leren in de praktijk is een manier om de schooluitval op het VMBO te voorkomen. Alle VMBO's in Amersfoort werken hieraan mee. Het restaurant heeft ook een ontmoetingsfunctie in de wijk. Het is een dynamische buurt waar veel gebeurt. Door aan te schuiven aan een gezellige eettafel kunnen mensen contact maken met buurtgenoten en ook kennismaken van ontwikkelingen in de wijk. Er vinden ook allerlei activiteiten plaats, zoals workshops. Het restaurant wordt eveneens door Alliantied medewerkers gebruikt voor activiteiten en vergaderingen met bewoners en de bewonerscommissie.

### **Wijkservicecentrum het Vierkerkenhuis (Hilversum)**

In het Vierkerkenhuis, centraal gelegen in de herstructureringswijk Hilversum Noord, wordt een deel van de van oudsher individueel bewoonde appartementen gereed gemaakt voor verhuur aan Stichting Hilverzorg.

Tegelijkertijd wordt het centrale deel van het complex uitgebreid met een compleet dienstenaanbod van paramedische zorg, buurtcentrumfunctie, bibliotheek, voorlichtingspunt, WMO-loket en ontmoetingsplek in dit complex. Daarmee wordt het Vierkerkenhuis omgevormd tot een centraal punt in en voor de wijk.

### **Wierdendok (Almere)**

In de wijk de Wierden heeft de Alliantie samen met gemeente Almere en Ymere een oud buurthuis opgeknapt dat in januari 2009 feestelijk werd geopend. Daarmee is voor de buurt een locatie ontstaan voor buurtactiviteiten die de sociale cohesie in de wijk versterkt. Zo biedt het Wierdendok een ruimte voor kinderactiviteiten na schooltijd en ook zijn er werkplekken ingericht voor mensen die zich inzetten voor de buurt zoals de bewonerscommissie of opbouwwerkers.

# 5 | Energiebesparing

*Edo Barak kwam naar Nederland om een studie interieurarchitectuur te volgen. Toen hij net in Amsterdam was, marcheerden ineens soldaten door zijn geboortestad Sarajevo. Teruggaan was geen optie meer. ‘Een rare, ongeplande situatie. Je wordt zo wel heel snel volwassen.’*

## Leven op nr. 72a

Inmiddels ontwerpt Edo aan de Balistraat onder de naam Barak Design meubels en interieurs voor particulieren en bedrijven. ‘Deze buurt is zo leuk geworden. Er is zelfs een StayOkay en lopen er Chinezen met rugzakken over straat. De Indische Buurt een toeristische trekpleister – wie had dat jaren geleden kunnen bedenken?! Ik ben betrokken geraakt bij de planvorming van Muiderpoort. Daarbij ontmoette ik buurt- en vakgenoot Berend van der Lans. Samen zijn we nu plannen aan het maken voor de winkels in de Javastraat. Die straat is zo mooi geworden, maar de etalages blijven achter. Dat is jammer. De uitstraling kan nog zo veel beter!’ Bewonersblad de Alliantie Amsterdam no.03-09





# 5 Energiebesparing

WE MAKEN ONZE WONINGEN EN WOONWIJKEN DUURZAMER EN ENERGIEZUINIGER. DAT DRAAGT BIJ AAN DE AFNAME VAN DE UITSTOOT VAN HET BROEIKASGAS CO<sub>2</sub>. EEN LAGER ENERGIEVERBRUIK BEPERKT TEVENS DE WOONLASTEN. IN VEEL GEVALLEN WEEGT DE LAGERE ENERGIEREKENING RUIMSCHOOTS OP TEGEN DE VERHOOGING VAN DE HUURPRIJS DIE HET GEVOLG KAN ZIJN VAN INVESTERINGEN IN DUURZAAMHEID. EEN TYPISCH GEVAL VAN EEN WIN-WINSITUATIE.

## 5.1 Inleiding

Ook wekken we steeds vaker zelf duurzame energie op met zonnepanelen en kleine windturbines op de daken van onze woningen. We plaatsen verder energiebesparende zonneboilers die zonnewarmte benutten voor het produceren van warm tapwater. Onze woningen zijn (of worden de komende tijd) voorzien van een energielabel. Het energielabel geeft onze woningen een 'energie-index', waarmee we de energiezuinigheid van ons woningbestand kunnen bepalen.

Investeren in energiebesparing heeft grenzen. Die worden bepaald door doelmatigheid en effectiviteit. We streven naar een redelijke balans tussen de investeringen in duurzaamheid en besparingen die dat oplevert.

## 5.2 Energie en duurzaamheid

### **Energiereductie**

De duurzaamheidsdoelstelling van de Alliantie is om in 10 jaar (start 2008) de CO<sub>2</sub>-uitstoot van de woningvoorraad met 25% te reduceren. De investeringen die nodig zijn om de doelstelling te halen zijn fors. We streven er naar om deze investeringen te delen tussen corporatie, gebruiker en overheid.

Door de kredietcrisis is er in het investeringsprogramma voor de komende vijf jaar een temporisering doorgevoerd die ook consequenties heeft voor het bereiken van de duurzaamheidsdoelstelling in 2018. Als gevolg van de crisis heeft de overheid het afgelopen jaar verschillende stimuleringsmaatregelen getroffen met betrekking tot energie en duurzaamheid. Naast een tijdelijke verlaging van het btw-tarief voor het aanbrengen van energetische maatregelen is tevens een energie investeringsaftrek (EIA) ingesteld. De temporisering en de stimuleringsmaatregelen hebben beide invloed op ons programma om de duurzaamheidsdoelstelling te realiseren.

Naast verdere invulling van de beleidsprogramma's op het gebied van duurzaamheid en energiebesparing is gewerkt aan de herijking van het programma om de uiteindelijke reductiedoelstelling ook daadwerkelijk te realiseren.

### Energieprestatie van gebouwen

Per 1 januari 2010 is de Energy Performance of Buildings Directive (EPBD, de richtlijn energieprestatie van gebouwen) gewijzigd.

Verder gaat het energielabel onderdeel uitmaken van het WWS en geeft het nieuwe energielabel de kwaliteit van de energieprestatie van een woning beter weer. Door het energieprestatielabel in het Woningwaarderingstelsel (WWS) op te nemen zal de energieprestatie van een woning invloed hebben op de maximaal redelijke huurprijs.

Afgelopen jaar is gewerkt aan de voorbereiding van de implementatie van de nieuwe regelgeving. In opdracht van het energiebeeraad van de Alliantie zijn analyses uitgevoerd om de effecten van de nieuwe regelgeving op het investeringsprogramma inzichtelijk te maken.

### Intranet

Om ook de medewerkers van de Alliantie meer te betrekken bij het onderwerp duurzaamheid is het duurzaamheidsnet ontwikkeld op het intranet van de Alliantie. Het duurzaamheidsnet is bedoeld voor iedereen van de Alliantie: van de specialist die op zoek is naar de laatste technologieën, tot de medewerker die wil weten wat het duurzame beleid is van de Alliantie. Op het duurzaamheidsnet is algemene informatie te vinden over energie en duurzaamheid zoals het eigen beleid, duurzame projecten en interne specialisten. Daarnaast is er externe informatie te vinden over nationaal beleid, subsidieregelingen, energielabeling, adviesbureaus, nieuwe technieken en cradle to cradle. Ook wordt informatie over interne en externe bijeenkomsten op het gebied van duurzaamheid vermeld.

### Energiebesparende maatregelen bij onderhoud en renovatie

Zowel bij onderhoudswerkzaamheden aan woningen als bij woningverbetering en renovatie zijn in 2009 maatregelen genomen die de CO<sub>2</sub>-uitstoot terugdringen. Zo zijn er bij 488 woningen isolerende maatregelen getroffen bij groot onderhoud en/of renovatie. Hiermee is een besparing van 25 tot 35% op het energieverbruik gerealiseerd. Ook zijn 126 nieuwbouwwoningen opgeleverd met een energieprestatie die 10% lager is dan de geldende norm in het Bouwbesluit.

### Innovatieve installatietechnieken (Amersfoort)

In 68 woningen, gebouwd in 1992 in de wijk Kattenbroek te Amersfoort, is in het kader van onderhoud de verwarmings- en ventilatie-installatie vervangen. Bij de vervanging hebben we in een aantal woningen vernieuwende innovatieve technieken toegepast, zoals lokale warmteterugwinning (bij 10 woningen) en warmtepompen (bij 20 woningen).

Om inzicht te krijgen welke techniek het meest optimaal is in deze woningen, volgen we deze woningen ten minste één stookseizoen. Om het werkelijk verbruik van de installaties te meten zijn in de woningen tussenmeters voor zowel gas als elektra geplaatst. Hierdoor ontstaat inzicht in het gebruik in de verschillende seizoenen. Door middel van een enquête wordt eveneens de gebruikerstevredenheid onderzocht.

### **Milieuvriendelijke daken (Huizen)**

De Alliantie heeft als één van de eerste woningcorporaties in Nederland een milieuvriendelijke ballastlaag gebruikt op de nieuwe dakbedekking van 60 gestapelde woningen aan de Bovenmaatweg in Huizen. Het product waarmee de daken uitgerust zijn, heet olivijn en komt op veel plaatsen aan het aardoppervlak voor. Olivijn is een soort steen dat als eigenschap heeft dat het CO<sub>2</sub> opneemt. Komt olivijn in contact met lucht en water, dan verweert het mineraal en zet het CO<sub>2</sub> definitief om in een aantal onschuldige stoffen. Deze speciale ballastlaag is duurder dan een normale dakbedekking, maar de bijdrage aan het milieu is aanzienlijk. De Alliantie gaat zich inzetten om deze dakbedekking vaker te gebruiken. Of dit mogelijk is, hangt af van diverse factoren, waaronder de constructie van het dak en de omgeving.

### **Hoogwaardige renovatie (Amsterdam)**

In Amsterdam zijn 121 renovatiewoningen opgeleverd. Het gaat hier om 19e eeuwse woningen waar een hoogwaardige renovatie is uitgevoerd. Veelal is de fundering hersteld en alle woningen zijn inpandig helemaal opnieuw opgebouwd; feitelijk gaat het hier om vernieuwbouw.

Bij de renovatie is binnenisolatie aangebracht (wand, plafond, vloer en binnengevel) HR++ beglazing aangebracht en zijn open en halfopen verbrandingstoestellen vervangen door een HR-ketel. Met deze maatregelen zijn de woningen van energielabel G naar label B gebracht. Per woning is hiermee een CO<sub>2</sub>-reductie van 65% gerealiseerd.

# 6 | Klant centraal

*Het was nogal een overgang voor meneer en mevrouw Van Rooy. Zij verhuisden van een koophuis in Loosdrecht naar een huurappartement in het centrum van Huizen. En daar hebben ze allesbehalve spijt van.*

## Kijkje in de woning van de familie Van Rooy

Heimwee naar Loosdrecht heeft meneer Van Rooy (76) 'nog geen minuut' gehad. 'Nee hoor, ik mis helemaal niets. Loosdrecht was zo'n klein dorp, met de winkels ver weg. En aan een eigen huis heb je veel onderhoud; daar hadden we op onze leeftijd niet veel trek meer in. Dit appartement is voor ons een uitkomst: het ligt midden in het centrum van Huizen, met winkels letterlijk voor de deur. En het complex is gloednieuw. We hebben een prachtige badkamer een grote lichte woonkamer. Maar mijn favoriete plek is het balkon. We zitten daar heerlijk, volop zon en genoeg ruimte. En ik hoef daar nooit meer te schoffelen!' De familie Van Rooy woont in het nieuwe woonplan De Jonkvrouw, dat bestaat uit 55 woningen rondom een grote binnentuin. 'Het is hier heel bijzonder wonen', zegt meneer Van Rooy. 'De architecten hebben er erg goed over nagedacht. Er zijn zeven verdiepingen, die trapsgewijs aflopen naar drie hoog. En aan de galerijkant zitten glaspanelen, dat staat heel modern en netjes. Ik heb begrepen dat er nog wat woningen leeg staan, maar dat kan volgens mij niet aan het complex zelf liggen. Wij zijn hier in elk geval heel tevreden. Alles is nu binnen handbereik om rustig van onze oude dag te gaan genieten.'

Bewonersblad de Alliantie Gooi en Vechtstreek no.02-09



# 6 Klant centraal

WE STREVEN NAAR TEVREDEN KLANTEN. DUS STAAT, IMPLICIET OF EXPLICIET, DE KLANT CENTRAAL IN ONZE BEDRIJFSVOERING. DE KLANT IS OVERIGENS NIET ALLEEN EEN HUURDER, MAAR KAN OOK EEN KOPER ZIJN. WE BESCHOUWEN ONZE KLANT ALS 'MEDEPRODUCENT VAN HET WONEN'. DAAROM LUISTEREN WE NAAR DE KLANT, BIEDEN KEUZES EN BETREKKEN HEM OF HAAR BIJ ZAKEN DIE VAN BELANG ZIJN, ZOWEL WAT DE WONING BETREFT ALS DE WOONOMGEVING. WE PASSEN ONZE ORGANISATIE HIEROP AAN.

## 6.1 Inleiding

Hierbij spreekt vanzelf dat Alliantie en klant rechten en plichten hebben. Als verhuurder hebben wij de plicht om te werken aan woongenot. Als wij op dat punt een steek laten vallen, doet de huurder terecht zijn beklag en doen we ons best om de zaak recht te zetten. Omgekeerd mogen we van de huurder ook een inspanning verwachten als het gaat om het ongestoorde woongenot van medebewoners en burens. Als een huurder op dat een punt een steek laat vallen, zoeken we in goed overleg naar een oplossing.

## 6.2 Uitkomsten Woonbench

We meten jaarlijks hoe onze klanten ons beoordelen. De Alliantie is deelnemer aan de Woonbench. Dit is een meerdimensionale benchmark onder woningcorporaties. Een van de onderdelen van de Woonbench is het klantoordeel.

Bij de Alliantie is in het najaar van 2008 dit onderzoek uitgevoerd. De uitkomsten hiervan zijn gerapporteerd in het vorige volkshuisvestingsverslag. In 2009 hebben we bekeken hoe we onze processen en dienstverlening kunnen verbeteren. Op twee manieren is in 2009 vervolg gegeven aan de uitkomsten:

1. Per werkmaatschappij is beschreven welke thema's de aandacht verdienen en op welke wijze de gesignaleerde problemen worden aangepakt. De volgende meting van het klantoordeel (najaar 2010) zal uitwijzen of deze acties tot het gewenste resultaat hebben geleid.
2. De methodiek van de Woonbench is geëvalueerd en in samenwerking met de andere Woonbenchdeelnemers zijn verbeteringen in de vragenlijsten doorgevoerd. Sommige vragen sloten niet goed aan bij de werkelijkheid. Door deze aan te scherpen zijn de uitkomsten in de toekomst bruikbaar. PricewaterhouseCoopers (uitvoerder van de Woonbenchmetingen) heeft de vragenlijst voor het Klantoordeel inmiddels aangepast. De verbeterde vragenlijst is in 2009 in gebruik genomen.



## 6.3 Mijn mening

‘Mijn mening’ is het klantonderzoek dat bij alle werkmaatschappijen wordt gebruikt om de klanttevredenheid in kaart te brengen. Het sterke punt van Mijn mening is dat de klanten van alle werkmaatschappijen dezelfde vragenlijsten krijgen.

De gevulde vragenlijsten geven de Alliantie niet alleen een beeld van wat de klant van ons vindt, maar geeft ons ook de mogelijkheid om de ‘best practices’ in kaart te brengen. We leren niet alleen van onze klanten maar ook van elkaar. Want waarom is een huurder bij de ene werkmaatschappij meer tevreden over de dienstverlening dan die van een andere werkmaatschappij?

Bijzonder aan Mijn mening is dat verzending van de vragenlijsten uitsluitend per e-mail plaatsvindt. Verwerking van de respons gaat daardoor sneller. De keerzijde van deze keuze is dat bepaalde groepen klanten op dit moment nog ondervertegenwoordigd zijn in de respondentengroep. Een tweede punt is dat we nog niet van alle klanten een e-mailadres hebben. De verwachting is dat er in 2010 voldoende e-mailadressen bij de Alliantie bekend zijn om de resultaten uit te splitsen per werkgebied.

## 6.4 Mijn woning

In het najaar van 2007 is de Alliantie gestart met het project ‘de bewoner als medeproducent’. Later zijn we dit project ‘Mijn Woning’ gaan noemen. De kern is, dat we onze nieuwe klanten meer zeggenschap willen geven over de kwaliteit van de woning die zij gaan betrekken. Inmiddels hebben we de technische basiskwaliteit vastgelegd.

De zogenoemde referentiekwaliteit kan per werkmaatschappij verschillen, bijvoorbeeld een meer luxe keuken of badkamer in de woning. Het ver-

schil tussen de basiskwaliteit en de referentiekwaliteit is het onderhandelingskader.

Om klanten te begeleiden in het maken van keuzes, moeten de medewerkers die een rol spelen bij woningmutaties en daaraan gerelateerde klantcontacten specifieke competenties bezitten.

In het kader van kennis- en competentieontwik-

### Rapportages 2009

De in 2009 opgeleverde rapportages geven de tevredenheid weer van nieuwe huurders, van vertrokken huurders en van huurders waar recentelijk een reparatieverzoek is afgehandeld. Door ontoereikende respons is het niet mogelijk gebleken om per werkgebied rapportages op te leveren, dus de rapportages hebben betrekking op alle klanten van de Alliantie. Een kleine greep uit de antwoorden leert ons dat:

- Huurders de Alliantie het rapportcijfer 7,0 geven voor het hele proces van melden tot uitvoeren van een reparatieverzoek;
- Nieuwe huurders tevreden zijn over de nieuwe woning. Ze geven de woning het rapportcijfer 7,4 en waarderen met name de grootte en indeling van de woning.
- ‘Samenwonen’ de meest genoemde reden is om een woning te verlaten.

### Uitbreiding Mijn mening

In 2009 is gestart met het inzetten van Mijn mening voor de evaluatie van renovatie- en nieuwbouwprojecten. Dit krijgt een vervolg in 2010 met rapportages en een gestandaardiseerde werkwijze voor de evaluatie van dergelijke projecten. Verder zijn vragenlijsten voor PION-huisbezoeken en voor kopers van een huurwoning afgerond, die gebruikt worden in 2010.

keling is daarom een speciale ‘leerlijn’ geïntroduceerd voor de medewerkers die de nieuwe functie van woonadviseur gaan bekleden. In het najaar van 2009 is deze leerlijn van start gegaan.

De exacte invoeringsdatum van Mijn Woning is per werkmaatschappij verschillend, maar in 2010 werkt iedereen volgens dit systeem.

## 6.5 Omgaan met klachten

Binnenkomende klachten worden in eerste instantie behandeld door een klachtencoördinator /-meldpunt. Deze beoordeelt de ingediende officiële klacht inhoudelijk en handelt de klacht zo mogelijk af. Hiertoe vraagt de klachtencoördinator intern informatie op, velt een oordeel en stelt een inhoudelijke reactie op. Het uitgangspunt hierbij is 'een klacht is een gratis advies'. Klachten worden zoveel mogelijk door de betreffende afdelingen in behandeling genomen. Pas wanneer de partijen er ondanks goed overleg niet uitkomen, wordt de klacht officieel ingediend bij een klachtencommissie. Hieronder volgt een overzicht van klachten per werkmaatschappij.

### de Alliantie Amsterdam

In Amsterdam zijn in 2009 in totaal 51 klachten ingediend bij de klachtencoördinator. De klachtencommissie heeft in 2009 drie klachten behandeld. De klachtencommissie achtte één klacht gegrond en de andere twee ongegrond. De directie heeft de adviezen van de klachtencommissie overgenomen.

### de Alliantie Eemvallei

In 2009 heeft de klachtencoördinator 55 klachten ontvangen. Er waren 25 klachten aan de klachtencommissie gericht. Waarvan er zeven ook inhoudelijk door de klachtencommissie zijn behandeld. Van deze ontvankelijk verklaarde meldingen is één klacht tijdens de behandeling ingetrokken. Drie keer is de klager in het gelijk gesteld. De klachten gingen onder andere over het gevoerde beleid, overlast, binnenmilieu en stookkosten. Naar aanleiding van de binnengekomen klachten heeft de klachtencommissie over onder andere de communicatie met de klant aanbevelingen uitgebracht. Deze aanbevelingen zijn overgenomen.

### de Alliantie Flevoland

Er zijn 16 klachten binnengekomen; één klacht was gericht aan de klachtencoördinator. Dit betrof een eis om schadevergoeding in verband met vochtproblemen en stankoverlast. Die zaken zijn opgelost, maar duidelijk is geworden dat de oorzaak bij het gemeenteriool lag. De eis om vergoeding is dan ook afgewezen.

Daarnaast is er een 15-tal klachten binnengekomen die te maken hadden met onvolkomenheden bij het betrekken van nieuwbouwwoningen, het afhandelen van mutaties bij verhuur en uitgevoerde onderhoudswerkzaamheden. Deze klachten zijn regulier binnen de betreffende afdelingen afgehandeld. De klachtencommissie heeft in 2009 geen klachten ontvangen.

### de Alliantie Gooi en Vechtstreek

Er zijn in 2009 51 klachten bij het klachtenmeldpunt binnengekomen. Vrijwel alle klachten konden door de organisatie zelf worden opgelost. Drie klachten zijn in behandeling genomen door de klachtencommissie. Het betrof een oplevering van een nieuwbouwproject in Huizen, verwijderde fietsen en een schadeclaim inzake lekkage. Eén klacht is ongegrond verklaard. Over de klacht aangaande de lekkage liep eind 2009 nog een schadeclaim.

Aantal klachten

|  | Amsterdam | Eemvallei | Flevoland | Gooi en Vechtstreek |
|--|-----------|-----------|-----------|---------------------|
| Gemelde klachten bij klachtencoördinator | 51        | 55        | 1         | 51                  |
| Hiervan behandeld door klachtencommissie | 3         | 7         | 0         | 3                   |
| Hiervan ongegrond verklaard              | 2         | 4         | 0         | 1                   |

## 6.6 Verantwoord verhuren

ZOALS GEZEGD STAAT DE KLANT CENTRAAL BIJ DE ALLIANTIE. WE DOEN ER ALLES AAN OM GOED NAAR DE KLANT TE LUISTEREN, KLACHTEN TE VOORKOMEN EN ALS ER KLACHTEN ZIJN DIE GOED AF TE HANDELEN. MAAR DE KLANT HEEFT OOK PLICHTEN. BIJVOORBEELD ZICH AAN DE WET HOUDEN (WIETPLANTAGES ZIJN BIJVOORBEELD VERBODEN), GEEN OVERLAST VEROORZAKEN EN OP TIJD DE HUUR BETALEN.

Hier beschrijven we per werkmaatschappij in hoeverre we in 2009 te maken kregen met ontruiming en huurachterstanden. Bij ontruiming wordt het volgende principe toegepast: we hebben hart voor huurders die meewerken en we zijn zakelijk voor huurders die niet meewerken aan een oplossing. Daarbij is zorgvuldigheid geboden: vóór een daadwerkelijke uitzetting vindt altijd nog een laatste toets plaats.

### Ontruiming en huurachterstand

In 2009 is in Amsterdam het stedelijke convenant 'Vroeg erop af' gestart. Dit convenant hebben de stadsdelen, de woningcorporaties en de instellingen voor maatschappelijke dienstverlening op 20 november 2008 ondertekend. Corporatiehuurders met twee maanden huurachterstand kunnen gemeld worden bij de maatschappelijke dienstverlening. Dit met als doel vroegtijdige ondersteuning te bieden bij het oplossen van betalingsproblemen. Een dergelijk convenant bestond al voor verschillende stadsdelen. Het stedelijke convenant zorgt voor een uniforme aanpak in de gehele stad. In 2009 zijn 30 huurders aangemeld. Daarnaast zijn er 'belavonden' georganiseerd om bewoners met huurachterstand in de avonduren te bereiken, met als doel het wegwerken van de huurachterstand.

In totaal zijn er in Amsterdam 50 woningen ontruimd in 2009.

Bij de Alliantie Eemvallei zijn in 2009 49 huishoudens uitgezet. In 45 gevallen was dit het gevolg van onoplosbare huurachterstanden. In 4 gevallen was er sprake van wietplantages.

Naast huurders die uitsluitend met huurachterstanden kampen, heeft een deel van de huurders te maken met meervoudige woonproblematiek, zoals bijvoorbeeld huurschuld, overlast, werkloosheid en verstoorde gezinsverhoudingen. Als zij door deze problemen het huis uitgezet dreigen te worden, kunnen zij een beroep doen op het laatste-kans-beleid ViA<sup>12</sup>. De Alliantie Eemvallei participeert al vele jaren in dit project. Het ViA-contract dat met bewoners wordt afgesloten is een laatste kans om huisuitzetting te voorkomen. In 2009 is met ongeveer 70 huishoudens een dergelijk contract afgesloten. Dankzij de ViA-begeleiding hebben deze huurders kunnen werken aan hun sociaaleconomische situatie. De dreigende huisuitzetting is daarmee voor de meesten afgewend.

Bij de Alliantie Flevoland zijn in 2009 37 woningen ontruimd. Ook hier waren huurachterstanden de belangrijkste reden en in 3 gevallen betrof het woningen waar wietplantages waren aangelegd.

<sup>12</sup>ViA staat voor: Vangnet Integrale Aanpak

In 2009 heeft de Alliantie Gooi en Vechtstreek extra inspanningen verricht om huurachterstanden bij de huurders te voorkomen en terug te dringen. Zo is een experiment gestart waarbij huurders met huurachterstanden in eerste instantie op kantoor worden uitgenodigd en bij niet-verschijnen worden gebeld. Het experiment is succesvol en wordt gecontinueerd. Verder zijn in 2009 voorbereidingen getroffen voor een pilot waarbij een Maatschappelijk Werker Incasso wordt aangetrokken voor huurders met betalingsachterstanden. Deze functionaris zal zich onder andere ook richten op nieuwe huurders met onregelmatig betalingsgedrag wat een indicatie kan zijn voor het in de toekomst ontstaan van huurachterstanden.

De bovenstaande toelichting op de de niet-vrijwillige ontruiming en kunnen onderstaand schematisch worden weergegeven:

#### *Niet-vrijwillige ontruiming in 2009*

|                 | Amsterdam | Eemvallei | Flevoland | Gooi en Vechtstreek | Totaal     |
|-----------------|-----------|-----------|-----------|---------------------|------------|
| Huurachterstand | 40        | 45        | 33        | 12                  | <b>130</b> |
| Wietplantage    | 1         | 4         | 3         | 1                   | <b>9</b>   |
| Woonfraude      | 2         | 0         | 0         | 0                   | <b>2</b>   |
| Overlast        | 7         | 0         | 1         | 1                   | <b>9</b>   |
| <b>Totaal</b>   | <b>50</b> | <b>49</b> | <b>37</b> | <b>14</b>           | <b>150</b> |

#### **Woonfraude**

Het woonfraudeteam van de Alliantie Amsterdam doet op diverse manieren onderzoek naar illegale verhuur van sociale huurwoningen. Geconstateerde fraude leidt in een enkel geval tot een juridische procedure en een eventuele ontruiming.

In de meeste gevallen weten de medewerkers van het woonfraudeteam de frauderende huurders tot vrijwillige huuropzegging te bewegen. In 2009 heeft het woonfraudeteam 323 dossiers opgepakt en afgerond. In 117 gevallen leidde dit tot een huuropzegging. In 2 gevallen heeft er een ontruiming plaatsgevonden op grond van woonfraude.

In navolging van de aanpak van woonfraude bij de Alliantie Amsterdam is bij de Alliantie Gooi en Vechtstreek een beleid Aanpak Woonfraude geformuleerd. Dit beleid wordt in 2010 operationeel. Ook bij de Alliantie Eemvallei en Flevoland wordt bekeken of de Amsterdamse aanpak daar kan worden overgenomen.

#### **Overlast**

Elk jaar worden honderden overlastklachten gemeld. We luisteren naar klachten van klanten over overlast, trachten soms te bemiddelen en werken samen met hulpverlenende instanties en de politie. Voor wat betreft de aard van de klachten staat geluidsoverlast op nummer één.

# 7 | Lokale verankering (belanghouders)

*Een vleugje eigenwijsheid ‘Zo’n team vrijwilligers dat zich met hart en ziel inzet voor de wijk; dat is goud waard. Dit kun je alleen met elkaar doen.’ Vice-voorzitter Joost Nachbahr benoemt de kracht van Stichting de Hilversumse Meent, een wijkorganisatie die volledig op vrijwilligers draait. Al meer dan dertig jaar.*

# Voor elkaar

Stichting de Hilversumse Meent behartigt de belangen van 4000 buurtbewoners en runt wijkcentrum de Kruisdam. ‘Daar organiseren we verschillende activiteiten zoals toneel, schilderen, bridgen, jazzballet en jeu de boulen. Er is ook een senioren-eetcafé en een peuterspeelochtend. Daarnaast publiceren we maandelijks een wijkblad. Alle activiteiten zijn initiatief van het bestuur of mensen uit de wijk. Zo was de peuterspeelochtend een sluimerend idee van een moeder, dat is opgepikt door een enthousiaste groep jonge moeders.’ **Zelfstandig.** ‘Onze slogan is: Van, voor en door bewoners. Dat hier zoveel gebeurt, heeft te maken met de cultuur in de wijk, denk ik. De Meent heeft een sterke traditie van ‘zelf doen’. Er zit ook een vleugje eigenwijsheid bij: we willen de zorg voor onze leefomgeving graag zelf in handen houden. Misschien speelt de locatie ook een rol, we liggen geïsoleerd van Hilversum, als een klein zelfstandig dorp.’ **Invloed.** Een sterke wijkorganisatie is niet alleen belangrijk vanwege de initiatieven waarbij mensen elkaar ontmoeten. ‘Het is ook de manier om invloed uit te oefenen’, zegt Nachbahr. ‘Bij de gemeentelijke herindeling dreigde de Meent los te raken van Hilversum. Wij hebben toen onderzocht wat de bewoners van de Meent daarvan vonden. Toen bleek dat 57% bij Hilversum wilde blijven. Het bestuur heeft dit duidelijk gemaakt aan de plannenmakers. Gevolg: ons standpunt wordt nu meegenomen in het advies aan de provinciale staten en de staatssecretaris. Dat vind ik mooi. Dat je een stem krijgt in een beslissing die buiten ons als wijkbewoners om dreigde te gaan.’



# 7 Lokale verankering

LOKALE VERANKERING VORMT EEN WEZENLIJK ONDERDEEL VAN ONZE ORGANISATIE EN ONZE WERKWIJZE. WE ZIEN DE KENNIS EN EXPERTISE VAN LOKALE PARTNERS ALS SLEUTELFACTOREN VOOR HET WELSLAGEN VAN ONZE DOELSTELLINGEN. NIET VOOR NIETS BESCHOUWEN WE ONZE PARTNERS ALS BELANGHOUDERS. DIE BELANGHOUDERS ZIJN ONZE HUURDERS EN KOPERS, DIVERSE ZAKELIJKE SAMENWERKINGSPARTNERS EN DE LOKALE EN REGIONALE OVERHEID.

## 7.1 Inleiding

We vinden het belangrijk dat onze belanghouders tevreden zijn over onze koers en daar hun eigen belangen (deels) in herkennen. Eens in de vier jaar vragen we onze belanghouders om een expliciet oordeel over hoe ze over ons denken en wat zij in de toekomst van ons verwachten. Maar ook in de tussenliggende periode organiseren we bijeenkomsten met diverse belanghouders en vinden er overleggen plaats op allerlei manieren en op diverse niveaus. We brengen hier de komende periode meer lijn in.

## 7.2 Belanghoudersparticipatiemodel

In 2009 is de visie van de Alliantie op belanghoudersparticipatie nader vorm gegeven. Aanleiding hiervoor is enerzijds de intrinsieke behoefte om ons beleid nader af te stemmen op de behoefte, vraag en verwachtingen uit de maatschappij en anderzijds omdat het een van de verbeterpunten was van de eerder gehouden visitatie.

### Identificatie

Bij het identificeren en positioneren van de belanghouders van de Alliantie zijn allereerst verschillende belanghoudersgroepen ingedeeld in een viertal categorieën (primair, secundair, tertiair en quartair) op basis van de invloed die zij (kunnen) uitoefenen op het beleid van de Alliantie en anderzijds op basis van de impact die zij kunnen ondervinden van het beleid van de

Alliantie. Naarmate de impact toeneemt neemt ook de mate van invloed (of participatiegraad) die we voorstaan toe, op grond van de participatieladder. Deze loopt als volgt op: informeren, consulteren (raadplegen), adviseren, coproduceren en produceren.

Tot de primaire categorie belanghouders rekenen wij overheden (Rijk, provincie, gemeente, CFV, WSW) en huurdersorganisaties omdat met hen een gemeenschappelijk en wederkerig (maatschappelijk) belang bestaat op nagenoeg alle thema's.

De secundaire categorie belanghouders zijn de zogenoemde maatschappelijke belanghouders. Dat zijn partijen op het gebied van zorg, welzijn en onderwijs alsmede collega-corporaties. Met deze categorie bestaat een



gemeenschappelijk belang op één of meerdere (sub)thema's. Daarna volgt de tertiaire categorie belanghouders zoals opinieleiders (kennisinstituten, onderzoeksbureaus, netwerken, journalisten) en sommige zakelijke partners.

Hiermee bestaat geen wederkerig maatschappelijk belang, maar ze kunnen wel van invloed zijn op ons beleid als bron van inspiratie c.q. gesprekspartner.

De quartaire categorie bestaat uit leveranciers of afnemers en sommige zakelijke partners. In strikte zin zijn dit geen belanghouders, maar zij kunnen wel belangrijke samenwerkingspartners of relaties zijn die een (zakelijke) bijdrage kunnen leveren aan de realisatie van onze maatschappelijke doelen.

Wanneer de mate van invloed en de mate van impact tegen elkaar afgezet worden ontstaat de volgende participatiematrix:

|                 | 1. Primaire | 2. Secundaire | 3. Tertiaire | 4. Quartair |
|-----------------|-------------|---------------|--------------|-------------|
| 1. Produceren   |             |               |              |             |
| 2. Coproduceren | √           |               |              |             |
| 3. Adviseren    | √           | √             |              |             |
| 4. Consulteren  | √           | √             | √            |             |
| 5. Informeren   | √           | √             | √            | √           |

↑ Invloed

← Impact

### Borging

De interne overzichten met de verschillende belanghouders uit de verschillende categorieën worden jaarlijks geactualiseerd. De bijeenkomsten en belangrijkste overleggen worden vastgelegd in de kwartaalrapportages en het jaarverslag waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen het Alliantiebrede niveau en het niveau van de individuele werkmaatschappijen.

Daarnaast brengen we en de belangen van de primaire belanghouders en de eventuele veranderingen daarin jaarlijks in kaart. Eén keer in de twee jaar doen we dat ook in gezamenlijk overleg met de primaire belanghouders.

De wijze waarop de Alliantie belanghoudersparticipatie nader vorm geeft volgens het model zal in 2010 verder zijn beslag krijgen. In de volgende paragraaf wordt nader ingegaan op de bijeenkomsten en overleggen uit 2009.

## 7.3 Belanghoudersparticipatie

In 2009 vonden vele formele en informele overleggen en bijeenkomsten plaats. Soms al enigszins volgens het belanghoudersparticipatiemodel, andere keren minder expliciet met een sterke neiging naar een relatiebijeenkomst.

### Bijeenkomsten met belanghouders

2009 stond bij de Alliantie in het teken van de toekomst van de woningmarkt, in het licht van de trend 'metropoolontwikkeling'. Er werden vier regionale discussiebijeenkomsten met belanghouders en deskundigen georganiseerd. Als afsluiting werd een afrondende bijeenkomst georganiseerd, waarbij de uitkomsten van de verschillende discussies met elkaar werden verbonden. Op de website van de Alliantie ([www.de-alliantie.nl](http://www.de-alliantie.nl)) zijn videoreportages en verslagen te vinden van de bijeenkomsten met belanghouders in het kader van het jaar van de woningmarkt.

Naast de bijeenkomsten in het kader van het thema over de woningmarkt waren er nog diverse andere bijeenkomsten met belanghouders binnen de werkmaatschappijen van de Alliantie zoals een symposium over energiebesparing in Amsterdam en een bijeenkomst met de gemeenteraadsleden van Almere over het verkoop- en investeringsbeleid van de Alliantie Flevoland. De Alliantie Gooi en Vechtstreek nodigde de gemeenteraadsleden van Hilversum uit om hen te informeren over de financiële positie en de investeringscapaciteit van de Alliantie, mede in relatie tot de crisis. En de Alliantie Eemvallei

belegde een bijeenkomst onder de noemer 'Amersfoort Vernieuwt: puzzels en dilemma's' waarin de raadsleden van Amersfoort werden geïnformeerd over het vernieuwingsproces en het betrekken van bewoners daarbij en hen anderzijds werd gevraagd naar hun suggesties.

Een overzicht van alle belanghoudersparticipatiebijeenkomsten uit 2009 is weergegeven in bijlage 6.

#### **Overleggen met belanghouders**

Naast de bijeenkomsten voeren we met diverse belanghouders overleg op verschillende niveaus. Het betreft overleg met collega-corporaties, gemeenten, politiek, ontwikkelaars, zorgpartijen en andere belanghouders. Ook het overleg met de diverse huurdersorganisaties vormt een belangrijk onderdeel (zie ook paragraaf 7.5 Bewonersparticipatie).

Een overzicht van de belangrijkste reguliere en specifieke overleggen met de diverse belanghouders is opgenomen in bijlage 7.

## 7.4 Prestatieafspraken en convenanten

IN DE VERSCHILLENDE REGIO'S MAKEN WE PRESTATIEAFSPRAKEN OVER DE LOKALE OPGAVE. VOORNAMELIJK MET GEMEENTEN AL DAN NIET SAMEN MET COLLEGA-CORPORATIES, MAAR IN SOMMIGE GEVALLEN OOK MET PROJECTONTWIKKELAARS, BELEGGERS EN ANDERE BELANGHOUDERS IN DE VORM VAN CONVENANTEN.

In deze paragraaf worden niet alle lopende prestatieafspraken weergegeven per werkmaatschappij, maar alleen de afspraken die in 2009 zijn aangepast of gesloten.

#### **DE ALLIANTIE AMSTERDAM**

##### **Aanpassing convenant Woonruimteverdeling: sneller tweede stap voor starters**

De Stadsregio Amsterdam en de daar werkzame woningcorporaties voerden in 2009 een nieuwe maatregel in om starters te helpen sneller een nieuwe stap te maken op de woningmarkt. Zij mogen tijdelijk hun inschrijfduur behouden als ze een woning hebben geaccepteerd. Tot dan toe moesten starters in één keer hun inschrijfduur inleveren als ze naar een sociale huurwoning gingen.

Daarom zijn ze kritisch en aarzelen ze vaak om een woning te accepteren. De corporaties en gemeenten willen deze drempel wegnemen. Voormalige starters die binnen twee jaar weer willen verhuizen, kunnen de inschrijfduur die nodig was om hun eerste woning te krijgen, opnieuw inzetten. De corporaties en gemeenten willen met deze maatregel de doorstroming bevorderen en starters een extra stimulans geven om een woning te accepteren. Ook verwachten zij dat het aantal weigeringen daardoor zal afnemen. Deze nieuwe spelregel is ingegaan op 26 maart 2009.

### **Convenant Amsterdamse voorrangprojecten 2009/2010**

Medio 2009 hebben de corporaties, gemeente, projectontwikkelaars en beleggers een convenant gesloten over voorrangprojecten in de nieuwbouw voor de periode 2009/2010. De economische crisis leidde tot een forse vraaguitval en er waren veel plannen in ontwikkeling, waardoor de investeringskracht van overheid en marktpartijen werd versnipperd. Om ervoor te zorgen dat de investeringskracht en de stimuleringsmaatregelen gericht konden worden ingezet om de bouwproductie op peil te houden en de maatschappelijke en financiële schade van de economische crisis te beperken, zijn de partijen een lijst van voorrangprojecten overeengekomen. De nadruk ligt hierbij op stedelijke vernieuwing en binnenstedelijke gebiedsontwikkeling.

### **Convenant Vernieuwing Indische Buurt geëvalueerd**

De ondertekenaars van het 'Convenant Vernieuwing Indische Buurt 2007 – 2010', te weten de Alliantie Amsterdam, Eigen Haard, Ymere en Stadsdeel Zeeburg, hebben onderzoek gedaan naar de huidige stand van zaken in de Indische buurt en de resultaten van de vernieuwing. De positieve resultaten zijn vooral zichtbaar in het Noord West kwadrant, waar de Alliantie veel heeft geïnvesteerd. De onderzoeksresultaten zijn in het boekje 'Voort op de ingeslagen weg – de Indische Buurt in opkomst' weergegeven.

### **DE ALLIANTIE EEMVALLEI**

Voor de jaren 2006-2010 heeft de Alliantie Eemvallei met de gemeente Amersfoort en Portaal Eemland de prestatieafspraken vastgesteld in een koepelcontract. Als aanvulling op het koepelcontract wordt ieder jaar een jaarcontract opgesteld waarin de prestaties van gemeente en corporaties nader worden uitgewerkt. Dit jaarcontract wordt jaarlijks geëvalueerd. Onderwerpen die in het koepelcontract en in het jaarcontract 2009 aan de orde komen zijn: het huisvesten van de aandachtsgroepen, de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving, wonen, zorg en welzijn, bewonersparticipatie en gebiedsgerichte afspraken.

Een belangrijk thema in het prestatiecontract is keuzevrijheid. Met het oog op een ongedeelde stad en keuzevrijheid is differentiatie op buurt- en wijkniveau belangrijk.

Daarvoor is onder andere nodig: een gevarieerde voorraad naar prijsniveau in alle wijken, ook duurdere huur- en koopwoningen in binnenstedelijke gebieden, voldoende betaalbare nieuwbouwhuurwoningen. Amersfoort Vernieuwt en Huur op Maat, beide belangrijke onderwerpen in het prestatiecontract van 2008, dragen bij aan meer keuze.

De huidige prestatieafspraken zijn afspraken over de kernvoorraad. In 2009 is met de gemeente afgesproken om voor de nieuwe prestatieafspraken over te gaan naar aanbiedingsafspraken.

In 2009 is in Nijkerk, Soest en Eemnes uitvoerig gesproken over het opstellen of aanpassen van prestatieafspraken. Dit heeft in geen enkele van de genoemde gemeenten daadwerkelijk geleid tot ondertekening. In Nijkerk zijn er vele obstakels die het proces vertragen, zowel bestuurlijke en ambtelijke als bij de betrokken corporaties. In Eemnes is het college gevallen en liggen de besprekingen daardoor stil. In Soest is in 2009 gewerkt aan een nieuwe versie van de prestatieafspraken, die in 2010 ondertekend worden.

## **DE ALLIANTIE FLEVOLAND**

### **Almere en Zeewolde**

Ondanks aandringen van de Almeerse corporaties is het in 2009 wederom niet gelukt om tot een integraal afsprakenkader te komen met de gemeente Almere. De gemeente heeft de Woonvisie geconcretiseerd naar een Woonagenda. Corporaties hebben de mogelijkheid gehad in te spreken op het concept. De gemaakte opmerkingen zijn deels verwerkt en deels is geaccepteerd dat de meningen van de gemeente Almere en de Almeerse corporaties verschillen. De verantwoordelijke wethouder heeft aangegeven niet tot prestatieafspraken met de corporaties te willen komen. Voor de integrale wijkaanpak van de Wierden en Stedenwijk zijn er afspraken tussen de Almeerse corporaties en de gemeente. Ook zijn er convenanten over de woonruimteverdeling, het voorkomen van huisuitzettingen en de aanpak van wietplantages.

De prestatieafspraken met de gemeente Zeewolde zijn al lange tijd in concept gereed, maar nooit officieel bekrachtigd.

## **DE ALLIANTIE GOOI EN VECHTSTREEK**

### **Woonvisie gewest Gooi en Vechtstreek**

De Alliantie Gooi en Vechtstreek heeft bijgedragen aan de totstandkoming van de Regionale Woonvisie, die in opdracht van het gewestbestuur voor Gooi en Vechtstreek werd ontwikkeld. De visie brengt de regionale woonproblematiek en de kansen in kaart en moet de basis vormen voor het woonbeleid van de regiogemeenten. De visie is halverwege 2008 geaccordeerd door alle regiogemeenten. Er is een stuurgroep ingesteld om de visie uit te werken in regionale prestatieafspraken. De Alliantie Gooi en Vechtstreek neemt deel aan deze stuurgroep en de werkgroepen die deelaspecten uitwerken. In 2009 is ook overlegd over een nieuw woonruimteverdeelsysteem. Naar verwachting vindt hierover in de tweede helft van 2010 besluitvorming plaats. Gekoppeld aan een nieuw woonruimteverdeelsysteem wordt gekeken naar nieuwe regionale prestatieafspraken.

### **Huizen en Wijdmeren**

In Gooi en Vechtstreek zijn alleen prestatieafspraken gemaakt met de gemeente Huizen (verlengd in 2007 en doorlopend tot en met 2010). De afspraken betreffen de toewijzing aan de doelgroepen van beleid, de omvang van de kernvoorraad, nieuwbouw voor jongeren en ouderen, het geschikt maken van de bestaande voorraad voor ouderen en daarnaast leefbaarheid, energie en duurzaamheid. De voortgang wordt per kwartaal gemonitord en besproken in het ambtelijk overleg met de gemeente.

Met gemeente Wijdmeren zijn het eind 2009 gesprekken gestart met de woningcorporaties om te komen tot prestatieafspraken.

## 7.5 Bewonersparticipatie

DE ALLIANTIE ONDERSTEUNT, FACILITEERT EN STIMULEERT  
IN ALLE VIER DE WERKGEBIEDEN HUURDERSVERENIGINGEN  
EN BEWONERSCOMMISSIES.

### Huurdersverenigingen

Het betreft de volgende huurdersverenigingen:

- Huurdersplatform Palladion (Amsterdam)
- Vereniging Huurdersbelangen [VHB] (Eemvallei)
- Huurdersbelangen de Alliantie Flevoland (Flevoland)
- Huurdersvereniging Atrium [HVA](Gooi en Vechtstreek).

Deze lokale huurdersverenigingen overleggen met de directie van de desbetreffende werkmaatschappij over lokale beleidskwesties. De wijze waarop dat gebeurt, is in samenwerkingsovereenkomsten vastgelegd.

De vier huurdersorganisaties hebben zich op Alliantieniveau verenigd in AAHA<sup>13</sup>. Het bestuur van AAHA overlegt met de bestuurder van de Alliantie over Alliantiebrede beleidskwesties. De overlegstructuur en de onderwerpen waarover AAHA wordt geconsulteerd, zijn ook vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst.

Een overzicht van de belangrijkste onderwerpen van gesprek en advies voor zowel de lokale huurdersverenigingen als de overkoepelende huurdersvereniging zijn opgenomen in het overzicht van de overleggen met belanghouders zoals weergegeven in bijlage 7.

### Bewonerscommissies

De lokale huurdersverenigingen ondersteunen de bewonerscommissies. Daarnaast voert de Alliantie ook rechtstreeks overleg met de bewonerscommissies. Hieronder volgt per werkmaatschappij met actieve bewonerscommissies een overzicht van overleggen die in 2009 zijn gevoerd.

### de Alliantie Amsterdam

De bewonerscommissies worden in Amsterdam tweemaal per jaar uitgenodigd voor het zogenoemde voorjaars- en najaarsoverleg. Palladion organiseerde in 2009 drie Algemene Vergaderingen met de bewonerscommissies. Palladion heeft daarnaast in 2009 een inventarisatie gedaan naar de waardering die bewonerscommissies hebben voor de samenwerking met de Alliantie Amsterdam.

De bewonerscommissies geven minimaal een 7 voor de samenwerking met de Alliantie Amsterdam. In overleg met Palladion zijn voor de korte termijn twee verbeterpunten uitgekozen:

- Een procedurele aanscherping van de uitnodigingsprocedure voor de overleggen en de verslaglegging daarvan;
- Consequenter werken met een actiepuntenlijst.

### de Alliantie Eemvallei

Ook de Alliantie Eemvallei overlegt met de bewonerscommissies tijdens het voor- en najaarsoverleg. In 2009 stond het voorjaarsoverleg in het teken van de kredietcrisis; wat merkt de Alliantie hiervan en wat is het gevolg voor het beleid? Zo is op deze avond toegelicht dat enkele nieuwbouw- en renovatieprojecten moeten worden uitgesteld. Naast de kredietcrisis is ook aandacht besteed aan de energielabeling van de woningen.

In het najaarsoverleg gaat ieder rayon met haar bewonerscommissies om tafel, zodat specifiek kan worden ingezoomd op de wijk/buurt. In het najaarsoverleg wordt ingezoomd op het activiteitenplan voor het volgende jaar. Ook het spel Woonopoly gespeeld. Dit is een spel om bewoners kennis te laten maken met het maatschappelijk speelveld waarin een corporatie als de Alliantie zich bevindt.

<sup>13</sup> De naam AAHA is samengesteld uit de beginletters van de belangrijkste steden/gemeenten waarin de Alliantie actief is (Amsterdam, Amersfoort, Hilversum/Huizen en Almere).

### **de Alliantie Gooi en Vechtstreek**

Met de bewonerscommissies van de diverse complexen is overleg geweest over voor de bewonerscommissies belangrijke onderwerpen. Op 26 maart is met alle bewonerscommissies in samenwerking met de huurdersvereniging Atrium een gezamenlijke bijeenkomst gehouden waarin het thema 'de wijk waarin je woont' centraal stond. Wat kunnen bewoners zelf doen om de kracht van de wijk te versterken en hoe kan de Alliantie hierbij behulpzaam zijn?

De bewonerscommissies konden, tijdens deze avond, tevens ideeën voor hun wijk/buurt inbrengen. Het 'winnende' idee van het panel van het Lieberghofje te Hilversum is vervolgens met hulp van de Alliantie uitgevoerd medio 2009. Het idee bestond uit het 's avonds houden van een openluchtbioscoop met overdag een 'handen uit de mouwen'-actie, dat wil zeggen schoonmaak, opruimen zwerfvuil en het 'pimpen' van de voortuinen en het vooraanzicht van de woningen.

### **Projectmatige bewonersparticipatie**

Naast het overleg met de huurdersverenigingen en de bewonerscommissies is er ook bewonersparticipatie op wijkniveau en er zijn klantpanels.

### **Klantenarena verhuur- en mutatieproces (Amsterdam)**

Op 15 april 2009 had een aantal klanten van de Alliantie de kans om te zeggen wat ze van onze dienstverlening rond het verhuur- en mutatieproces vonden. De aanwezige huurders waren in grote lijnen tevreden over de dienstverlening van de Alliantie. Er is verbetering mogelijk op het gebied van after-sales, het creëren van duidelijkheid over wie het aanspreekpunt voor de huurder is, de bereikbaarheid en de informatie over de woningen en omgeving in de advertentie. Alle aanwezigen, zowel medewerkers als huurders, waren enthousiast over de klantenarena.

### **Staalmanpleinbuurt (Amsterdam)**

De buurtbewoners van de Staalmanpleinbuurt hadden het laatste woord over de ingrijpende vernieuwingsplannen, die de Alliantie samen met bewoners heeft gemaakt.

De bewoners konden in februari 2009 via een stemming aangeven wat ze van het vernieuwingsplan voor hun buurt vonden, 94% van de bewoners nam deel aan deze stemming. De bewoners stemden in grote meerderheid (73%) vóór het uitwerkingsplan Staalmanpleinbuurt. Vervolgens was het woord aan de stadsdeelraad van Slotervaart, die unaniem vóór stemde. Een resultaat om trots op te zijn.

Bewoners zijn op diverse manieren betrokken bij de planvorming. Een groep van twintig bewoners gaf steeds kritisch commentaar op voorstellen van de stedenbouwkundige. Ongeveer 130 bewoners brainstormden in kleine groepjes over concrete onderwerpen als 'ouder worden' en 'spelen op straat'. Ten slotte zijn de plannen tijdens een informatiebijeenkomst op 13 december 2008 getoetst door bewoners vragenlijsten te laten invullen. Daarop zijn de plannen in januari 2009 op enkele punten nog ingrijpend aangepast.

### Slotermeer Noord (Amsterdam)

De Alliantie wil graag dat de huidige bewoners van Slotermeer Noord optimaal profiteren van de plannen tot vernieuwing van hun buurt en dat ze deze plannen steunen. Het vernieuwingsplan is daarom in 2008 voorafgegaan aan een uitgebreid participatietraject. Het participatietraject geeft een goed beeld van wat er in de wijk speelt. Er zijn zaken naar voren gekomen die we gebruiken voor zowel de vernieuwingsplannen maar ook voor het dagelijks beheer.

In april 2009 zijn bewoners van Slotermeer Noord geïnformeerd over de vernieuwingsplannen voor hun buurt. Het centrale thema van deze vernieuwingsplannen is vooruitkomen voor de zittende bewoners. De voorstellen hebben invloed op leefbaarheid, veiligheid, sociale samenhang en woonomgeving van de bewoners.

Het vernieuwingsplan Slotermeer Noord is in december 2009 vastgesteld door de deelraad. In 2010 gaat de Alliantie verder met het uitwerkingsplan waarin bewoners weer een belangrijke rol spelen.

### Hogewegzone (Amersfoort)

Bewoners en andere belanghebbenden hebben uitgebreid kunnen meedenken over het stedenbouwkundig plan Hogewegzone. De participatie is divers om jong en oud te bereiken. Vanaf het begin is een actieve participatiegroep betrokken bij de gebiedsontwikkeling. De groep bestaat uit bewoners en vertegenwoordigers van belangenorganisaties. Deze groep is een aantal keren bij elkaar gekomen en heeft op hoofdlijnen het proces kritisch gevolgd en belangrijke suggesties gedaan aan de projectleiding. Daarnaast is een participatieprogramma op maat opgesteld. Ruim 140 bewoners hebben met grote inzet meegedacht over het programma van eisen. Het participatieprogramma bestond uit diverse werkvormen. Begin 2009 hebben 8 workshops, 4 sessies met jongeren en 48 zogeheten flitsinterviews plaatsgevonden. In totaal hebben ongeveer 140 bewoners actief meegedaan. Van dit proces is verslag gedaan in het boekje: 'Hoe staat het met de plannen van de Hogewegzone'. Bewoners van Liendert en Schuilenburg en alle andere betrokkenen hebben dit boekje gekregen.

Jongeren van het Meridiaan College Stromenland hebben een kleurrijke maquette voor het buurtplein gemaakt. Medio 2009 is deze op feestelijke wijze onthuld. Dit gebeurde tijdens een 'pleinbijeenkomst' na afloop van een gemeenteraadsvergadering. De wethouder van Amersfoort Vernieuwt en Koos Koolstra, de directeur van de Alliantie Eemvallei, hebben de jongeren in het zonnetje gezet en de maquette in ontvangst genomen.

In juni 2009 hebben bewonersavonden plaatsgevonden voor de stad. Doel hiervan was het presenteren van het stedenbouwkundig plan en terugmelden hoe de inbreng van bewoners is verwerkt. In totaal hebben circa 150 bewoners deze avonden bezocht. Daarnaast hebben we in juni een speciale bijeenkomst georganiseerd voor omwonenden van het nieuw te bouwen zwembad. Deze avond is door 40 bewoners bezocht.

Jongeren hebben op inspirerende wijze meegedacht over de inrichting van de openbare ruimte.

Daarom is aandacht besteed aan zorgvuldige terugmelding van de resultaten. In juni 2009 zijn de opbrengsten hiervan met circa 20 jongeren van het Meridiaan College Stromenland besproken. In september 2009 hebben soortgelijke bijeenkomsten plaatsgevonden met jongeren in jongerencentra Chill en The Game. In 2010 wordt de ingezette participatielijnen doorgetrokken. De plannen bevinden zich dan in een concreter stadium. De waardevolle inbreng van bewoners is dan opnieuw heel welkom.

### **Middenhof (Almere)**

Ook in een jonge stad als Almere renoveert de Alliantie. In de woningen aan de Middenhof zitten nog badkamers, binnendeuren en kozijnen uit de tijd dat Almere ontstond. Samen met bewoners ontwikkelde de Alliantie ideeën ter verbetering van woningen en woonomgeving. Hoog op het verlanglijstje staan nieuwe badkamers en toiletten, en dubbelglas op de bovenverdieping. Ook de donkere doorloopjes waar de middelbare scholieren uit de omgeving zich graag ophouden, zien bewoners liever verdwijnen. De Middenhof is onderdeel van de entree van Almere Haven-centrum.

Daarom doet de gemeente mee met het opknappen van de buurt. Om de overlast door zwerfvuil te bestrijden, plaatst de gemeente ondergrondse containers. De verwilderde binnentuin van de Binnenhof wordt opgeknapt tot een gezellige groene plek. Zo leiden de gezamenlijke inspanningen van de Alliantie en de gemeente Almere tot een nette buurt met goede woningen, waar mensen met plezier wonen.

### **Klantpanel Koopgarant (de Alliantie Gooi en Vechtstreek)**

In het voorjaar werd een selecte groep huurders en woningzoekenden uit de regio uitgenodigd om mee te denken over het verkoopproduct 'Koopgarant'. Daaruit kwam onder meer naar voren dat er een aantal redenen is, waarom men het product aantrekkelijk vindt. Als eerste zorgt de Koopgarantkorting ervoor dat de woning bereikbaar wordt. Daarnaast zijn de zekerheid van gegarandeerde terugverkoop aan de Alliantie en het behoud van de waarde van de eigen investeringen bij terugverkoop belangrijk.

### **Zeeheldenbuurt (Huizen)**

In 2009 is in 148 eengezinswoningen in de Zeeheldenbuurt in Huizen groot onderhoud gedaan en zijn energiebesparende maatregelen getroffen. Er was een intensief traject van bewonersparticipatie. Doelstelling was om huurders te laten instemmen met een huurverhoging vanwege energiebesparende investeringen. Deze investeringen zorgden voor besparingen op de energienota van de huurders.

Er waren bewonersavonden op blokniveau in combinatie met individuele gesprekken met de huurders. De aanpak van bewonersparticipatie is succesvol gebleken: meer dan 70% van de bewoners heeft ingestemd met energiebesparende maatregelen en de daaraan gekoppelde huurverhoging.



# 8 | Portefeuille met toekomstwaarde

*Willem Scheek is met zijn vrouw en vier kinderen (van 3 tot 13 jaar) pas verhuisd naar een woning aan de Noorderplassen. Zo kort geleden, dat hij zelfs het adres van zijn nieuwe woning niet een, twee, drie kon noemen. Zijn grote trots is de badkamer, waarvoor hij zelf het sanitair heeft uitgekozen.*

## Kijkje in de keuken van Willem

‘Het was een enorme stap om Almere Haven te verlaten, maar met zijn zessen op een vierkamerappartement was ook niet alles. We zijn eind maart verhuisd en heel apart: sindsdien is het prachtig weer. Dus de schuifdeuren gaan maar vaak open, de kinderen naar buiten; heerlijk. De keuken en de badkamer konden we zelf uitzoeken. Het wordt je wel lastig gemaakt, want er is zoveel keus! Je kunt kiezen voor een basispakket en je kunt kiezen voor extraatjes, waarvoor je wat bijbetaalt. In de badkamer hebben we voor wat ‘meerwerk’ gekozen. De extra grote tegel zat gewoon in een standaardpakket, net als de matgrijze vloertegel, dus dat was mooi. Daarnaast hebben we gekozen voor thermostaatkranen, dat is met kinderen veel veiliger. Ook hebben we een extra grote wastafel met een hoge kraan, waar een emmer onder past. Verder hebben we het licht en sober gehouden. Zo’n nieuwbouwwijk is wel wat anders dan het groene Almere Haven. In het begin was het zand, zand en nog eens zand. Met de verhuizing was het ploeteren met die dozen en meubels. Maar inmiddels hebben we gras, een stoep en bestrating. Nu is het vooral genieten.’ Bewonersblad de Alliantie Flevoland no.02-09



# 8 Portefeuille met toekomstwaarde

## 8.1 Inleiding

WE STREVEN NAAR EEN TOEKOMSTBESTENDIG EN EVENWICHTIG WONINGBESTAND. MET ANDERE WOORDEN: OOK IN DE (VERRE) TOEKOMST MOET DE AARD EN KWALITEIT VAN ONZE WONINGEN AANSLUITEN BIJ DE WENSEN EN BEHOEFTE VAN DE BEWONERS. DAAROM VERNIEUWEN WE ONZE WONINGPORTEFEUILLE VOORTDUREND. ZO SPELEN WE ONDER ANDERE IN OP DE VERGRIJZING DOOR MEER GOED TOEGANKELIJKE WONINGEN IN ONS BESTAND OP TE NEMEN.

Om een toekomstvast woningvoorraad te ontwikkelen voegen we woningen toe die zijn ondervetgenwoordigd in onze portefeuille, maar waarnaar nu al veel vraag is. We denken dan aan nieuwere, ruimere, betere, duurder en meer grondgebonden woningen. Overigens blijven oudere, kleinere, goedkope (of betaalbare), gestapelde woningen van belang op de woningmarkt, afhankelijk van de specifieke locatie en de vraag op de plaatselijke woningmarkt.

We vernieuwen ons woningbestand via nieuwbouw, aankoop, sloop, verkoop en renovatie. De vernieuwing is ook noodzakelijk om toekomstige waardeontwikkeling te creëren. Die waardeontwikkeling, en de verzilvering daarvan, is hard nodig voor het financieren van onze maatschappelijke opgaven, namelijk het investeren in wijken en buurten.

## 8.2 Werkgebied

Het werkgebied van de Alliantie strekt zich uit over vier provincies en veertien gemeenten in de Noordvleugel van de Randstad. Het vormt een aaneengesloten gebied, waarbij de woningmarkten in de werkgebieden van de verschillende werkmaatschappijen onderling grote verschillen laten zien. De samenstelling van de vastgoedportefeuille wordt derhalve afgestemd op de behoefte in de betreffende woningmarkt.

## 8.3 Vastgoedsamenstelling

De vastgoedportefeuille van de Alliantie heeft gedurende 2009 niet de dynamiek gekend die we graag zouden willen zien. Dit komt doordat we niet in staat zijn de gevolgen van de economische omstandigheden op te vangen. Hierdoor zijn we genoodzaakt zijn om keuzes te maken in de investeringen die we doen en het moment waarop we deze investeringen doen.

Wanneer de portefeuille als geheel wordt beschouwd zien we een mi-nieme stijging van het aantal verhuureenheden ten opzichte van het

voorgaande jaar. Wel erin slagen we erin om de strategie die we hebben ingezet voor onze portefeuille beter vorm te geven.

Op korte termijn vertaalt zich dit in aanpassingen in de typen woningen die we beschikbaar stellen voor verkoop en veranderingen in de vastgoed-programmering, bijvoorbeeld de nieuwbouwproductie. Op lange termijn zal de strategie zichtbaar worden in de samenstelling van de vastgoed-portefeuille.

De samenstelling van de vastgoedportefeuille, verdeeld naar werkmaat-schappij, is als volgt:

*Samenstelling vastgoed op 31 december 2009*

|   | Amsterdam     | Eemvallei     | Flevoland    | Gooi en Vechtstreek | Totaal        | Totaal 2008   |
|---|---------------|---------------|--------------|---------------------|---------------|---------------|
| <b>Zelfstandige woningen</b>            | 20.666        | 15.676        | 6.635        | 13.328              | <b>56.305</b> | <b>56.574</b> |
| Onzelfstandige woningen                 | 397           | 132           | 67           | 25                  | <b>621</b>    | <b>634</b>    |
| Standplaatsen                           | 0             | 124           | 0            | 0                   | <b>124</b>    | <b>147</b>    |
| Woonwagens                              | 0             | 4             | 0            | 0                   | <b>4</b>      | <b>6</b>      |
| Bijzondere woonvorm                     | 30            | 30            | 3            | 91                  | <b>154</b>    | <b>106</b>    |
| <b>Totaal Wooneenheden</b>              | <b>21.093</b> | <b>15.966</b> | <b>6.705</b> | <b>13.444</b>       | <b>57.208</b> | <b>57.467</b> |
| Garages/parkeerplaatsen                 | 3.056         | 1.476         | 66           | 891                 | <b>5.489</b>  | <b>4.772</b>  |
| Bedrijfsruimten                         | 715           | 184           | 147          | 39                  | <b>1.085</b>  | <b>1.071</b>  |
| Overig                                  | 113           | 12            | 31           | 2                   | <b>158</b>    | <b>440</b>    |
| Spaceboxen                              | 0             | 60            | 0            | 0                   | <b>60</b>     | <b>60</b>     |
| Koopgarantwoningen                      | 0             | 238           | 168          | 125                 | <b>531</b>    | <b>177</b>    |
| <b>Totaal overige (verhuur)eenheden</b> | <b>3.884</b>  | <b>1.970</b>  | <b>412</b>   | <b>1.057</b>        | <b>7.323</b>  | <b>6.520</b>  |
| <b>Totaal (verhuur)eenheden</b>         | <b>24.977</b> | <b>17.936</b> | <b>7.117</b> | <b>14.501</b>       | <b>64.531</b> | <b>63.987</b> |
| <b>Vastgoed overige verbindingen</b>    | <b>0</b>      | <b>287</b>    | <b>0</b>     | <b>38</b>           | <b>325</b>    | <b>310</b>    |
| <b>Totaal (verhuur)eenheden</b>         | <b>24.977</b> | <b>18.223</b> | <b>7.117</b> | <b>14.539</b>       | <b>64.837</b> | <b>64.297</b> |

Het vastgoed van 'de Alliantie Woningfonds BV' (100% dochter van stichting de Alliantie) is per 1 januari 2009 toegevoegd aan de vastgoedportefeuille van de Alliantie. Dit vanwege wijzigingen in de borgingsruimte van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw in 2009, waardoor we deze portefeuille nu geborgd kunnen financieren, en de ontwikkelingen op de kapitaalmarkt voor commerciële financiering. Hierdoor zijn 584 verhuureenheden per 31 december 2008 toegevoegd aan de vastgoedportefeuille.

Onze focus blijft gericht op het creëren van een woningportefeuille die tot doel heeft onze huurders van nu en van de toekomst te huisvesten. Binnen de portefeuillestrategie schenken we daarom aandacht aan de levenscyclus van het vastgoed. Deze levenscyclus geeft aan welke fasen het vastgoed doorloopt en welke bijzonderheden zijn toe te kennen aan deze fase. Zo is de aankoop of ontwikkeling van vastgoed van belang voor het vernieuwen van de woningvoorraad en hechten we grote waarde aan de verkoop van vastgoed omdat dit ons de middelen verschaft om te kunnen investeren in nieuwbouw, maar ook in bestaand bezit.

De levenscyclus van ons vastgoed ziet er als volgt uit:



Hierna beschrijven we de verschillende fasen van de levenscyclus van ons vastgoed:

### 8.3.1 AANKOPEN OF ONTWIKKELEN

Het aankopen of ontwikkelen van woningen is de eerste stap in de levenscyclus. Deze stap draagt zorg voor adequate aanvulling in de portefeuille met goede, op de vraag afgestemde woningen.

Voor 2009 hadden wij geprognosticeerd om 991 huurwoningen te bouwen en 354 koopwoningen. Deze productie wordt verzorgd door de Alliantie Ontwikkeling. Een overzicht van productie inclusief deelnemingen is opgenomen in paragraaf 2.2. In 2009 hebben wij 560 woningen aan de portefeuille toe kunnen voegen en 128 woningen voor de markt gebouwd. Een onderverdeling naar werkmaatschappij is opgenomen in de tabel.

*Nieuwbouwwoningen begroot voor 2009*

|                                | Amsterdam  | Eemvallei  | Flevoland  | Gooi en Vechtstreek | Totaal       |
|--------------------------------|------------|------------|------------|---------------------|--------------|
| <b>Begroting</b>               |            |            |            |                     |              |
| Huurwoningen voor de Alliantie | 389        | 176        | 356        | 70                  | <b>991</b>   |
| Koopwoningen                   | 146        | 73         | 95         | 40                  | <b>354</b>   |
| <b>Totaal begroot</b>          | <b>535</b> | <b>249</b> | <b>451</b> | <b>110</b>          | <b>1.345</b> |

*Nieuwbouwwoningen opgeleverd in 2009*

|  | Amsterdam  | Eemvallei  | Flevoland  | Gooi en Vechtstreek | Totaal     |
|--|------------|------------|------------|---------------------|------------|
| <b>Oplevering</b>                      |            |            |            |                     |            |
| Huurwoningen voor de Alliantie         | 152        | 115        | 206        | 87                  | <b>560</b> |
| Huurwoningen voor samenwerkingen       | 0          | 14         | 0          | 0                   | <b>14</b>  |
| Koopwoningen                           | 17         | 34         | 41         | 22                  | <b>114</b> |
| <b>Totaal gereed</b>                   | <b>169</b> | <b>163</b> | <b>247</b> | <b>109</b>          | <b>674</b> |
| Koopwoningen < € 200.000               |            |            |            |                     |            |
| Koopwoningen > € 200.000               | 17         | 34         | 41         | 22                  | <b>114</b> |
| Koopwoningen opgeleverd met Koopgarant | 0          | 34         | 19         | 20                  | <b>73</b>  |

We hebben dus 671 woningen minder opgeleverd dan verwacht. Maar nog steeds hebben we 233 woningen meer opgeleverd dan in 2008.

**Door crisis minder verkoop en minder in aanbouw**

Vanaf het 3e kwartaal 2008 tot en met heden zijn de consequenties van de crisis volop zichtbaar geworden in de projecten die onderhanden zijn. Veelal is sprake van gemixte projecten waarin ongeveer 60%-70% in het koopsegment zit. De generieke 'kopersstaking' waarvan in deze periode sprake is heeft ertoe geleid dat veel projecten niet in uitvoering zijn gekomen omdat de voorverkoop niet is gehaald.

Voor wat betreft de portefeuilleproducten (dus woningen voor de verhuur) speelt deze voorverkoop niet. Zouden die woningen solitair kunnen worden gerealiseerd, dan had de bouw hiervan op peil kunnen blijven. Echter, we zien meer en meer dat in stedelijke woonmilieus sprake is van geïntegreerde blokken met stapeling van functies waarbij fasering niet of nauwelijks mogelijk is. Dit impliceert dat ook de woningen voor de portefeuille direct te lijden hebben onder de achtergebleven verkopen. In de toekomst zullen we toch meer dan in de huidige situatie faseerbare plannen ontwikkelen om juist in slechtere economische tijden (waarin veelal goed aanbesteed kan worden) de productie voor de eigen portefeuille veilig te stellen.

Ook planvertraging en ruimtelijke ordeningsprocedures hebben ervoor gezorgd dat een aantal woningen dit jaar niet is gebouwd.

Hierna schetsen we de situatie in de werkmaatschappijen voor wat betreft het ontwikkelen en aankopen van woningen.

### **de Alliantie Amsterdam**

Dit jaar hebben we zoveel als mogelijk prioriteit gegeven aan investeringen in onze vitale wijken. Gedurende het jaar hebben we telkens afwegingen gemaakt in de wisselwerking tussen onze financiële kaders, de technische staat van de bestaande woningen, maatschappelijke afspraken en vitale wijken.

Door de economische recessie is ook de situatie op de Amsterdamse woningmarkt fors omgeslagen. Met name bij de verkoop van nieuwbouwwoningen en bestaande woningen in het middeldure en dure segment trad stagnatie op. Positief is het effect op de bouwkosten. Na achtereenvolgende jaren van stijging was er in 2009 bij aanbestedingen daadwerkelijk sprake van een dalende lijn in de markt.

Voor de nieuwbouwproductie in Amsterdam was 2009 een bijzonder jaar. Een fors volume aan opgeleverde huurwoningen en een dieptepunt wat betreft de start van de bouw van nieuwe woningen. In afstemming met de gemeente ligt voor onze nieuwbouw nu en de komende paar jaar de prioriteit bij stedelijke vernieuwing en binnenstedelijke herontwikkeling.

In Amsterdam hadden we 389 op te leveren huurwoningen begroot voor 2009. Feitelijk zijn er hiervan 152 daadwerkelijk opgeleverd en is de oplevering van 176 woningen vertraagd tot begin 2010. Tevens zijn 90 woningen in samenwerkingsverbanden opgeleverd en toegevoegd aan onze portefeuille.

Opgeleverd zijn de woningen in het project VOC Cour op het Westerdokseiland in het centrum van Amsterdam (zie hierna) en de blokken 51C en 61A op Haven-eiland Oost op IJburg.

Van het project ISA in Zuideramstel zijn 54 van de 110 woningen opgeleverd. De vertraging is ontstaan door het faillissement en vervolgens doorstart van de

aannemer. In fase 1 van het project Andreasensemble in Slotervaart is de afbouw vertraagd en worden de 120 huurwoningen in maart 2010 opgeleverd. Daarnaast zijn in 2010 de opleveringen van de nieuwbouw in onze prioriteitswijk Staalmanpleinbuurt in Slotervaart. In de Staalmanpleinbuurt laat de Alliantie de bewoners meedenken en meebeslissen over de vernieuwing van de wijk. Uniek in de vernieuwing in Amsterdam Nieuw West is dat we bewoners garanderen dat ze in hun wijk kunnen blijven wonen.

### **VOC Cour Westerdokseiland in Amsterdam**

Het Westerdokseiland is een voormalig rangeerterrein, ten westen van het Centraal Station in Amsterdam, dat is omgetoverd tot een succesvolle woonwijk met een ambitieus programma. De volledige herontwikkeling van het gebied heeft zo'n tien jaar in beslag genomen. Het project Westerdokseiland heeft in 2009 de NEPROM-prijs voor Locatieontwikkeling gewonnen.

De Alliantie heeft in het project 90 sociale huurwoningen afgenomen, waaronder 58 woningen voor bijzondere doelgroepen. Dit betreft 40 WIBO-woningen waarvan 20 met een zorglabel, 10 rolstoelwoningen en 8 woningen voor senioren.

### **de Alliantie Gooi en Vechtstreek**

2009 is voor de werkmaatschappij een productief jaar geweest voor wat betreft nieuwbouw. Er zijn 87 woningen opgeleverd en 217 huurwoningen in aanbouw genomen. Als gevolg van de temporisering is ook een aantal projecten uitgesteld en omgezet naar koop of opnieuw in exploitatie genomen.

Het nieuwbouwproject voor de Mozartgroep in Huizen heeft veel aandacht getrokken. De project is op initiatief van ouders van verstandelijk gehandicapten jongeren ontstaan (zie 4.3). Voor de zorggroep Vivium heeft de Alliantie 24 woningen voor dementerende ouderen gebouwd. Bijzonder hieraan is dat in de vier eenheden met zes bewoners verschillende leefsfieren zijn gemaakt die aansluiten bij de belevingswereld van ouderen. De eengezinswoningen van het project Anthonie Fokker in Hilversum zijn als eerste nieuwbouwwoningen in 'Huur op Maat' aangeboden.



**de Alliantie Eemvallei**

De Alliantie Eemvallei heeft in 2009 totaal 163 woningen opgeleverd, waarvan 121 in Amersfoort, het grootste deel in Vathorst. Te weten: 42 vrije sector huurwoningen en 79 sociale huurwoningen. Een bijzonder project is 'Allegría'. Dit complex bevat 39 sociale huurappartementen. Stichting Philadelphia huurt de eerste twee woonlagen, bestaande uit 20 appartementen, plus 2 ontmoetingsruimten. Ook op andere plekken in Amersfoort is de woningvoorraad aangevuld. Dichtbij de binnenstad zijn nog eens 24 studentenkamers opgeleverd (Nefkenslocatie). In Leusden zijn 58 sociale huurwoningen opgeleverd.

**de Alliantie Flevoland**

In Zeewolde zijn 39 eengezinswoningen opgeleverd waarvan 31 in de sociale sector en 8 in de vrije sector.

In Almere zijn 151 woningen opgeleverd, waarvan 117 eengezinswoningen in de vrije sector. In de wijk Noorderplassen 66 woningen van het project Woondorst en in het nieuwe stadsdeel Poort 35 herenhuizen van het project Tresoen en eveneens 16 herenhuizen in het project Savoy. Deze laatste 51 woningen waren oorspronkelijk als koopwoningen ontwikkeld en zijn omgezet naar de vrije sector huur. Hierdoor kon deze belangrijke bouwlocatie toch in deze moeilijke marktomstandigheden gerealiseerd worden. Eveneens in Poort werden 34 starterappartementen opgeleverd

**8.3.2 INSTANDHOUDEN**

Door de woningen in de portefeuille goed te onderhouden, zorgen we enerzijds voor een goed woon- en leefklimaat, en waarborgen we anderzijds de waarde(ontwikkeling) van de woningen. Immers bij verkoop van woningen (op termijn) zorgen we ervoor dat we ook in de toekomst in voldoende mate kunnen investeren.

**Planmatig en niet-planmatig onderhoud**

Bij onderhoud wordt onderscheid gemaakt tussen planmatig en niet-planmatig onderhoud waarbij het laatste wordt onderverdeeld in mutatieonderhoud, klachtenonderhoud en contractonderhoud. Planmatig onderhoud behelst het onderhoud van de Alliantiewoningen op de middellange en lange termijn. Het betreft onderhoud dat bedoeld is om de woningen of complexen in een goede staat te houden zoals schilderwerk, voeg- en metselwerk, timmerwerk en dakwerkzaamheden.

**PIOn (Amsterdam)**

In 2009 is de Alliantie Amsterdam doorgegaan met de in 2007 gestarte 'Periodieke Inspectie- en Onderhoudsbeurt' (PIOn). PIOn is een nieuwe manier van uitvoeren van niet-planmatig onderhoud: één keer per jaar is gedurende een vaste periode een vakman aanwezig in elk complex, om niet-spoedeisende reparatieverzoeken te verhelpen. Tegelijkertijd worden andere werkzaamheden uitgevoerd zoals veiligheidscontroles. De verwachting is dat door deze manier van werken het aantal spontane reparatieverzoeken vermindert. Daarnaast geeft de periodieke onderhoudsbeurt ons een volledig en actueel overzicht van de staat van de woningen. In 2009 heeft 63% van de 14.868 aangeschreven woningen een periodieke inspectie- en onderhoudsbeurt gehad.

Om PIOn meer bekendheid te geven bij onze huurders en om de Alliantie in Amsterdam te promoten is in 2009 een stadsbrede campagne gestart. Daarnaast zijn er om de deelname te verhogen 1.000 kaarten voor een jubileumvoorstelling van het Jeugd circus Elleboog verloot onder deelnemers van PIOn. PIOn is inmiddels ook bij de andere werkmaatschappijen geïntroduceerd.

**Mutatie-, klachten- en contractonderhoud**

Mutatieonderhoud is het onderhoud dat wordt uitgevoerd om een woning nadat deze is vrijgekomen opnieuw verhuurbaar te maken. Daarbij gaat om zaken als stucwerkreparaties, het vervangen of herstellen van hang- en sluitwerk. Klachtenonderhoud en contractonderhoud betreft veelal de acute reparatieverzoeken die bij de Alliantie binnenkomen zoals lekkages, verstoppingen, storingen aan centrale verwarming en storingsen aan een lift.

### Planmatig onderhoud: renovaties

Bij verbeteringen en renovaties gaat het om ingrijpende aanpassingen die ertoe bijdragen dat het woongerief en/of de levensduur van een woning of complex wordt verlengd. Hiertoe behoort ook onderhoud in verband met samenvoegingen of splitsingen van woningen en renovatie om de energieprestatie van woningen te verbeteren. We combineren woningverbetering vaak met mutatieonderhoud. Zo is er bij een groot aantal planmatige onderhoudsprojecten hoogwaardig isolatieglas aangebracht en zijn in verschillende mutatiewoningen isolatiematerialen in de woning aangebracht.

Zo is bij 121 woningen in Eemnes planmatig onderhoud uitgevoerd waarbij de woningen zijn voorzien van HR++-beglazing gecombineerd met een optimalisatie van de mechanische ventilatie. En bij een schilderproject aan 224 woningen in Amersfoort is aan de bewoners, in het kader van individuele woningverbetering, geïsoleerde HR++-beglazing aangeboden. Circa 100 bewoners hebben hier gebruik van gemaakt.

De totaal begrote en gerealiseerde kosten voor onderhoud en woningverbetering zijn weergegeven in onderstaande tabellen.

#### Bruto onderhoudslasten begroot 2009 (\* 1.000 euro)

|                                | Amsterdam     | Eemvallei     | Flevoland    | Gooi en Vechtstreek | Totaal        |
|--------------------------------|---------------|---------------|--------------|---------------------|---------------|
| Planmatig onderhoud            | 13.486        | 14.193        | 4.904        | 8.171               | <b>40.754</b> |
| Mutatieonderhoud               | 2.260         | 3.099         | 1.141        | 4.181               | <b>10.681</b> |
| Klachten- en contractonderhoud | 6.873         | 5.401         | 2.077        | 5.284               | <b>19.635</b> |
| <b>Totaal</b>                  | <b>22.619</b> | <b>22.693</b> | <b>8.122</b> | <b>17.636</b>       | <b>71.070</b> |

#### Bruto onderhoudslasten gerealiseerd 2009 (\* 1.000 euro)

|                                | Amsterdam     | Eemvallei     | Flevoland    | Gooi en Vechtstreek | Totaal        |
|--------------------------------|---------------|---------------|--------------|---------------------|---------------|
| Planmatig onderhoud            | 8.623         | 14.387        | 5.336        | 5.970               | <b>34.316</b> |
| Mutatieonderhoud               | 2.967         | 2.826         | 1.133        | 4.806               | <b>11.732</b> |
| Klachten- en contractonderhoud | 8.703         | 6.909         | 1.895        | 5.599               | <b>23.106</b> |
|                                | <b>20.293</b> | <b>24.122</b> | <b>8.364</b> | <b>16.375</b>       | <b>69.154</b> |

#### Investerings in verbeteringen en renovaties in 2009 (\* 1.000 euro)

|            | Amsterdam | Eemvallei | Flevoland | Gooi en Vechtstreek | Totaal        |
|------------|-----------|-----------|-----------|---------------------|---------------|
| Begroot    | 45.948    | 17.154    | 10.7466   | 15.566              | <b>83.666</b> |
| Realisatie | 45.046    | 19.001    | 5.555     | 11.166              | <b>80.768</b> |

### 8.3.3 HERPOSITIONEREN

Wanneer een woning aan het einde van de levenscyclus komt is er een aantal mogelijkheden. Bij het herpositioneren hechten we waarde aan de locatie van het vastgoed in combinatie met de vraag op de woningmarkt. Door grootschalige ingrepen verwachten we de woningen weer volledig geschikt te kunnen maken om te kunnen voldoen aan de bestaande vraag. Hierna volgen twee voorbeelden hiervan.

Bij het vaststellen van de begroting 2009 is per werkmaatschappij een taakstellende bezuiniging opgedragen om de operationele kasstroom te laten voldoen aan de doelstellingen van de Alliantie. Tevens is gedurende 2009 een tijdelijke investeringsstop geweest in verband met de herijking van de (des)investeringen voornamelijk als gevolg van de achterblijvende verkopen. Deze investeringsstop en de bezuiniging op de uitgaven betreffende onderhoud gecombineerd met een inhaalslag betreffende onderhoudskosten in 2008 versus 2007 heeft als gevolg dat de onderhoudskosten in 2009 circa € 10 miljoen lager zijn dan voorgaand jaar.

Naast uitvoering van onderhoud en woningverbetering is het afgelopen jaar gewerkt aan de implementatie van een Alliantiebreed meerjaren begrotingsstelsel. Hiermee is bereikt dat de vier werkmaatschappijen volgens eenzelfde structuur en met eenzelfde kostensystematiek de meerjarenbegroting tot stand brengen. Vooralsnog is het stelsel alleen voor planmatig onderhoud geïmplementeerd. Verder is in 2009 gewerkt aan het concretiseren van het onderhoud- en investeringsbeleid voor bestaand bezit van de Alliantie. Het op financieel en organisatorisch terrein op optimale wijze sturen op het bereiken van de doelen en de definiëring van kwaliteit stonden hierbij centraal.

#### **Vernieuwbouw Amsterdam**

In de Indische Buurt hebben we in 2009 124 woningen opgeleverd die op hoog niveau zijn gerenoveerd en deels zijn samengevoegd tot grote woningen. 75 woningen zijn verhuurd in het sociaal segment, 34 woningen in het markthuursegment en we hebben 15 woningen verkocht.

De renovatie van het Van der Pekblok, dat midden in de Indische Buurt ligt, is na een ingrijpend herstel in de zomer van 2009 feestelijk opgeleverd. Tijdens de Open Monumentendagen in september heeft de Alliantie een boekje over de historie van dit complex gepubliceerd.

#### **Renovaties bij Gooi en Vechtstreek**

In 2009 is gestart met de renovatie van portiekflats aan de Roggeveenstraat in Hilversum. Bijzonder aan dit project is dat bewoners een balkon krijgen en dat er een nieuwe gevel is aangebracht waardoor het complex een geheel ander aanzien heeft gekregen.

Een ander belangrijk project waarmee in 2009 met de voorbereiding is gestart, is de Zeeheldenbuurt in Huizen. Het betreft een project waarbij groot onderhoud en energiebesparende maatregelen worden gecombineerd. Belangrijk doel was om de bewoners te laten betalen voor de energiebesparende maatregelen. Na een intensief proces met bewoners is het gelukt om 70% instemming te bereiken voor een collectieve huurverhoging. Dit geeft een positief perspectief voor verdere investeringen in energiebesparende maatregelen.

### 8.3.4 AFSTOTEN: VERKOOP OF SLOOP

Wanneer herpositionering naar onze beoordeling geen alternatief is zullen we overgaan tot verkoop of sloop van het betreffende bezit. Na sloop volgt nieuwbouw en komen we terug bij de eerste fase van de levenscyclus. Bij verkoop worden

middelen gerealiseerd die we in kunnen zetten voor onze investeringen. Juist daarom is het niveau van onze verkopen van belang. Over 2009 kunnen wij de volgende tabel samenstellen ten aanzien van de verkopen.

#### Verkoop huurwoningen

|  | Amsterdam | Eemvallei | Flevoland | Gooi en Vechtstreek | Totaal        |
|--|-----------|-----------|-----------|---------------------|---------------|
| Aantal woningen gelabeld voor verkoop (per 01-01-2009) | 4.007     | 3.857     | 933       | 2.446               | <b>11.243</b> |
| Aantal woningen verkoop begroot voor 2009              | 388       | 270       | 150       | 119                 | <b>927</b>    |
| Aantal woningen verkoop gerealiseerd in 2009           | 293       | 184       | 101       | 71                  | <b>649</b>    |
| Waarvan verkocht aan zittende huurders                 | 35        | 48        | 21        | 13                  | <b>117</b>    |
| Waarvan aangeboden met Koopgarant                      | 0         | 184       | 94        | 22                  | <b>300</b>    |
| Waarvan verkocht met Koopgarant                        | 0         | 126       | 85        | 22                  | <b>233</b>    |
| Waarvan verkocht met Starterslening                    | 0         | 0         | 0         | 2                   | <b>2</b>      |

#### Percentage marktwaarde

|                         | Amsterdam | Eemvallei | Flevoland | Gooi en Vechtstreek | Totaal     |
|-------------------------|-----------|-----------|-----------|---------------------|------------|
| 100%                    | 259       | 47        | 15        | 37                  | <b>358</b> |
| 90% - 100%              | 37        | 11        | 1         | 9                   | <b>58</b>  |
| < 90%                   | 0         | 0         | 0         | 0                   | <b>0</b>   |
| Verkocht met Koopgarant | 0         | 126       | 85        | 22                  | <b>233</b> |

#### Raming verkoop huurwoningen

|                     | Amsterdam | Eemvallei | Flevoland | Gooi en Vechtstreek | Totaal       |
|---------------------|-----------|-----------|-----------|---------------------|--------------|
| Begroting voor 2010 | 359       | 282       | 170       | 187                 | <b>998</b>   |
| Begroting voor 2011 | 400       | 281       | 169       | 244                 | <b>1.094</b> |
| Begroting voor 2012 | 400       | 290       | 127       | 243                 | <b>1.060</b> |

### **Uitbreiding verkoopvijver**

De verkoopvijver is het deel van het bestaande woningbezit dat door ons is aangewezen om verkocht te worden wanneer de huurder eruit vertrekt. Gedurende het jaar bleven de verkopen achter op de begroting voornamelijk omdat minder mensen verhuisden.

Om dit te compenseren is de verkoopvijver Alliantiebreed uitgebreid. Begin 2009 was circa 20% van ons bezit gelabeld voor verkoop. Eind 2009 is dat gestegen naar ongeveer 30%. In 2009 hebben we uiteindelijk 278 woningen minder verkocht dan begroot. De kwaliteit van de verkopen, uitgedrukt in de verkoop-prijs als percentage van de marktwaarde, is op gewenst niveau.

### **Verkoopactiviteiten**

Hierna volgt een beschouwing per werkmaatschappij over de verkoopactiviteiten.

#### **de Alliantie Amsterdam**

De crisis zorgde aan het begin van het jaar voor een sterke afname van het aantal verkochte woningen in de gehele markt in Amsterdam. Door goede verkoopresultaten in het laatste kwartaal van 2008 stonden in Amsterdam weinig woningen in de verkoop begin januari 2009.

De eerste helft van het jaar is er hard gewerkt aan het effectief beschikbaar krijgen van woningen voor de verkoop, onder andere door het splitsen van woningen. Om onze doelstellingen voor dit jaar te halen is volledig ingezet op een eindejaars-offensief. De verwachtingen in mei waren dat de verkoopvijver eind augustus zou zijn verruimd. Daarom zijn we in mei begonnen met het opzetten van een marketingcampagne.

Op 1 september 2009 is de Amsterdamse verkoopcampagne 'Ben op zoek' van start gegaan. Het resultaat van deze campagne is de verkoop van 210 woningen. Het uitgangspunt van de campagne was dat de mensen centraal staan en niet 'de stenen'. De verkoopcampagne werd ondersteund door de woningen vrij op naam (v.o.n.) aan te bieden en door bij aankoop van een woning wooncheques van maximaal € 9.000,- cadeau te geven. In Amsterdam is het (nog) niet mogelijk om woningen met Koopgarant aan te bieden. Dit heeft te maken met de erfpachtconstructie in die stad. De campagne is onder de aandacht gebracht met een eigen website en een intensieve advertentiecampagne. De campagne draagt ook bij aan het meer zichtbaar maken van de Alliantie in Amsterdam.

Niet alleen op het gebied van marketing maar ook wat betreft de staat van onderhoud hebben we een slag gemaakt in 2009. De klant is kritischer geworden. Hierdoor zijn de verkoopprijzen nagenoeg niet gedaald terwijl de noodzakelijke investeringen in de woningen zijn toegenomen. Verder is het snel vergroten van de verkoopvijver een oorzaak voor een stijging van de verkoopkosten. Dit zal in 2010 niet anders zijn. Het is de bedoeling de woningen voor een goede prijs te verkopen en tegelijk een goed publiek in de woning te krijgen. Een andere verandering is de benadering van de makelaar, die nog beter moet inspelen op onze klanten. Ook is de (beperkte) financiële ruimte die kopers krijgen van geldverstrekkers een aandachtspunt. De komende jaren zullen we innovatief moeten zijn om de verkoopdoelstellingen te behalen. Hierbij zal verkoop aan zittende huurders nog belangrijker worden.

### **de Alliantie Eemvallei**

Eind 2008 is een start gemaakt met het uitbreiden van de verkoopvijver en wijzigen van de samenstelling van de verkoopvijver. Er is verhoudingsgewijs meer gestapelde bouw aangemerkt voor verkoop, waardoor veel complexen gesplitst moesten worden. De verlate en gefaseerde vergroting van de verkoopvijver heeft in 2009 weinig effect gehad. Het effect zal met name in 2010 zichtbaar worden.

In oktober 2009 hebben we de zittende huurders aan-geschreven met een aanbod om de eigen woning onder gunstige voorwaarden te kopen. De belangrijkste opties waren het kopen van de eigen woning met Koopgarant en met v.o.n.-korting.

Daarnaast is een verhuiskostenvergoeding ingesteld voor huurders uit verkoopgelabelde woningen die een andere woning van de Alliantie kochten. Tenslotte is er een koppeling gemaakt tussen een aantal nieuwbouw huur- en koopprojecten en huurders uit voor verkoop gelabelde woningen. Deze huurders hebben extra gunstige voorwaarden gekregen als zij verhuisden naar deze nieuwbouwprojecten. Dit heeft een bescheiden resultaat opgeleverd.

Om te voorkomen dat de woningbouw in Amersfoort stil komt te liggen is in 2009 de Taskforce woningbouw Amersfoort opgericht. Verschillende partijen, waaronder de gemeente Amersfoort, de Alliantie, banken en ontwikkelaars hebben een convenant getekend.

De Taskforce woningbouw heeft een pakket van maatregelen samengesteld om het vertrouwen in de woningmarkt te herstellen. Er zijn maatregelen die

het kopen van een woning gemakkelijker maken. Zo is de Starterslening uitgebreid en is tijdelijke verhuur

mogelijk gemaakt. Maar er zijn ook extra voordelen voor kopers van een woning zoals een gratis werkloosheidsverzekering.

Een campagne rond de taskforce richt zich tevens op de verkoop van huurwoningen.

### **de Alliantie Flevoland**

Het verkoopprogramma bestaat uit 2000 ten behoeve van de verkoop gelabelde woningen. Het betreft 1400 appartementen en 600 eensgezinswoningen. We verkopen vooral relatief oudere woningen. Door de aanvulling met eensgezinswoningen in de vrije sector wordt tegelijk het middensegment van de portefeuille aangevuld.

In 2009 is besloten alle voor verkoop gelabelde woningen in Flevoland met Koopgarant aan te bieden. Hierdoor worden mensen met een bescheiden inkomen in staat gesteld om een woning met korting te verwerven voor circa € 100.000,-. Voor alle vrijkomende woningen is in 2009 een 'Open Huis' georganiseerd, met doorgaans veel belangstellenden.

### **de Alliantie Gooi en Vechtstreek**

In 2009 zijn veel extra woningen aan het verkoopprogramma toegevoegd. Een deel (de eengezinswoningen) kon worden verkocht na een advies van de Huurdersvereniging en splitsing van de percelen. De flatwoningen moesten eerst gesplitst worden. Dat betekende dat er 54 verenigingen van eigenaars opgericht zijn. De eerste splitsingen waren vanaf augustus klaar, het splitsen loopt door tot in 2010.

Om de verkoop een impuls te geven schreven we in 2009 alle bewoners van voor verkoop bestemde woningen aan. Uiteindelijk hebben we voor een deel (300) van de bewoners die zou kunnen kopen (mensen met een huur waarbij kopen aantrekkelijk lijkt, jonger dan 55 jaar en zonder huurachterstanden of huurtoeslag) een nabelactie laten doen. Dat leverde helaas geen kopers op.

In de zomer van 2009 is gestart met de campagne 'Toe aan ruimte voor jezelf?'. Doel is om de Alliantiekoopwoning meer als merk in de markt te zetten. Er is in regionale kranten geadverteerd. Daarnaast is twee keer een Woonmarkt georganiseerd om daarmee potentiële kopers op weg te helpen op de koopmarkt. De bezoekers van deze Woonmarkten worden op de hoogte gehouden van het nieuwe koopaanbod. Ook is een aantal woningen vrij op naam verkocht.

In 2009 is het startsein gegeven voor het bundelen van de promotieactiviteiten van Amsterdam en Gooi en Vechtstreek. Daarvoor is de start gemaakt voor de bouw van een nieuwe website Benopzoek.nl.

## 9 | Betrokken medewerkers

*Wilma Verburg woont in de Amersfoortse wijk Jeruzalem en heeft iets met gierzwaluwen.  
Toen er een brief van de gemeente op de deurmat viel over 'buurtbudgetten', kreeg ze een geweldig plan.*

# Droomwijk

**Ze maken zomer van de zomer** 'Op een zomerse dag gieren ze werkelijk door de straten. Of je zit 's avonds buiten en je hoort ze rondsuisen. Gierzwaluwen maken echt zomer van de zomer. Ze zijn maar kort in het land, van eind april tot september. Ik vond het zo jammer dat ze in Jeruzalem helemaal niet te zien waren. Er waren hier simpelweg geen goede nestplekken voor ze.' **Nieuwsgierig** 'Die brief over het buurtbudget kwam rond de tijd dat bekend werd dat deze wijk niet gesloopt zou worden. Tja, toen was één plus één ineens twee. Tien kasten heb ik kunnen kopen van het budget, opgehangen door Ravelijn. En dit jaar volgden er nog eens tien. Ik probeer de gierzwaluwen de wijk in te lokken. Dan zet ik een luidsprekertje in mijn raam met vogelgeluiden. Nieuwsgierige vogels komen daar wel op af.' **Praatjes** 'Eerlijk gezegd is het vooral voor mijn eigen plezier; ik wil 's zomers graag gierzwaluwen zien en horen. Maar het is leuk hoe mensen reageren. Sommigen konden nog geen mus van een mees onderscheiden, maar krijgen nu toch oog voor vogels in de wijk. Er zijn bewoners die de drukte rondom de nestkasten echt volgen. Dat is leuk, zo krijg je heel andere praatjes op straat.' Bewonersblad de Alliantie Eemsvallei no.03-09





# 9 Betrokken medewerkers

ZONDER VITALE MEDEWERKERS GEEN VITALE WIJKEN. ONZE MEDEWERKERS GEVEN HANDEN EN VOETEN AAN ONZE AMBITIES. VOOR ONZE KLANTEN EN ANDERE BELANGHEBBERS VORMEN DE MEDEWERKERS HET GEZICHT VAN DE ALLIANTIE. ZIJ BEPALEN VOOR EEN BELANGRIJK DEEL HOE KLANTEN HET CONTACT MET ONS ERVAREN EN DE ALLIANTIE WAARDEREN. KORTOM, ONZE MEDEWERKERS ZIJN DE SLEUTEL TOT ONS SUCCES.

WE STREVEN DAAROM NAAR BETROKKEN MEDEWERKERS DIE ONZE MISSIE KENNEN EN ONDERSCHRIJVEN, MET PLEZIER WERKEN AAN HET VERWEZENLIJKE ERVAN EN OVER DE KENNIS EN VAARDIGHEDEN BESCHIKKEN DIE NODIG ZIJN. ONZE MEDEWERKERS ZIJN TEVREDEN, HET ZIEKTEVERZUIM EN HET VERLOOP ZIJN LAAG EN ZE VOLGEN IN VOLDOENDE MATE CURSUSSEN EN OPLEIDINGEN.

## **Uitkomsten medewerkerstevredenheidsonderzoek**

We meten de algemene medewerkerstevredenheid in het kader van de Woonbench. Ook gebruiken we de Woonbench om de betrokkenheid van de medewerkers bij de Alliantie te meten. Deze metingen voeren we eens per 2 jaar uit. In 2010 staat de eerstvolgende Woonbench-meting gepland.

We meten het ziekteverzuim en de verzuimfrequentie. Voor 2009 was de doelstelling bepaald om het verzuimpercentage voor de Alliantie als totaal lager te laten zijn dan 5,25%. Die doelstelling is gehaald. Het ziekteverzuim kwam uit op 4,66%. Ook voor de maximale verzuimfrequentie is een norm voor 2009 bepaald. Deze meldingsfrequentie mocht niet boven de 1,25 uitkomen. Ook die doelstelling is over heel 2009 gerealiseerd. Met een meldingsfrequentie van 1,23 bleven we net onder de gestelde norm.

We meten het verloop (het aandeel medewerkers dat jaarlijks de organisatie verlaat). Conform de doelstellingen zoals die in Koers op 10 zijn geformuleerd moet het verloop zich bewegen tussen de 6% en de 10%. Die doelstelling kunnen we nog niet exact meten. De Alliantie is in toenemende mate gaan werken met arbeidscontracten voor bepaalde tijd. Doordat tijdelijke aanstellingen van rechtswege verlopen, lang niet altijd omgezet worden in

aanstellingen voor onbepaalde tijd, soms verlengd worden voor bepaalde tijd en doordat medewerkers die zich tijdelijk aan de Alliantie verbonden hebben ook zelf tijdig op zoek gaan naar ander werk is er over het algemeen sprake van een hoger verloop. Nagegaan moet worden of het verloop onder onze medewerkers met een vast dienstverband zich boven de norm van 10% bevindt. Dat vraagt om andere parameters dan die thans gehanteerd worden.

We meten ten slotte of er voldoende gebruik wordt gemaakt van het opleidingsbudget. Als innovatieve en ondernemende corporatie is het van belang dat medewerkers op het juiste moment bijgeschoold worden om hun taken adequaat uit te kunnen voeren.

Daarnaast wordt er in toenemende mate gestuurd op het optimaal kunnen toepassen van competenties naast vakinhoudelijke kennis. De Alliantie reserveert ongeveer 3,5% van haar loonsom voor opleidings- en ontwikkelingsdoeleinden. We monitoren, via de Alliantie Academie, gedurende het jaar of en hoe dit budget wordt aangesproken. Ultimo 2009 bleek dat de doelstelling ruimschoots was behaald. De feitelijke opleidingsuitgaven waren iets meer dan 4%.

### Beschrijving resultaten

Het onderwerp managementontwikkeling is een centraal thema geweest in 2009. Er is een Vlootshouwmethode ontwikkeld, uitgevoerd en geëvalueerd. Met deze methode kunnen de kwaliteiten van het management en de ambities van individuele managers in beeld worden gebracht. Met de resultaten van de Vlootshouw kunnen opvolgingsvraagstukken en management-ontwikkelvraagstukken worden ingevuld. Daarnaast is er een basisleergang Middenmanagement specifiek voor de Alliantie ontwikkeld en is de concerndirectie met een team-ontwikkelingstraject gestart. Er is binnen de concerndirectie tevens een start gemaakt met het schouwen van 'potentials' binnen de Alliantie gericht op het vroegtijdig kunnen signaleren van managementtalent. Langs deze weg kunnen we (beleids)initiatieven nemen om deze talenten voor langere tijd aan de Alliantie te binden. Ook is er door vijf WO-geschoolde Alliantie medewerkers deelgenomen aan een talentprogramma dat de Alliantie met Mitros en Portaal begin 2009 heeft geïnitieerd.

Verder zijn binnen de verschillende organisatieonderdelen allerlei bijeenkomsten en activiteiten georganiseerd met als doel de betrokkenheid van medewerkers te vergroten. In 2009 zijn naast het eerder genoemde centrale thema een groot aantal resultaten (op verschillende terreinen van het HRM) gerealiseerd:

- In beheerstechnische zin werd de implementatie van het nieuwe personeels- en salarisadministratiesysteem afgerond, zijn er toolboxes ziekteverzuim en beoordelen aan het intranet toegevoegd, is de digitale loonstrook ingevoerd en is het systeem Woonwijs verder uitgerold.
- Beleidsmatig werd er onder andere een project 'reductie ziekteverzuim' ontwikkeld en afgerond, werd de nieuwe medezeggenschapsstructuur ingevoerd, werd Match-point (een HRM-instrument om vraag en aanbod op de interne arbeidsmarkt op elkaar af te stemmen) voorbereid, werd er een klachtencommissie 'Ongewenste omgangsvormen' geïnstalleerd, werd een klokkenluidersregeling vastgesteld inclusief een centraal meldpunt integriteit en werd er deelgenomen aan het trainee-programma van Aedes.
- Op het gebied van diversiteitsbeleid: directeur van Eemvallei Koos Koolstra neemt deel aan een werkgroep van Aedes die diversiteit binnen de woningcorporaties wil stimuleren en bestuurder Jim Schuyt is gedurende een jaar voorzitter van het (landelijke) Ambassadeursnetwerk voor de bouw. Dit is in mei 2009 geïnstalleerd door minister Eurlings. Doel hiervan is het aantal vrouwen in managementposities in de bouwsector te vergroten.
- Ten behoeve van het project Mijn Woning zijn nieuwe functiebeschrijvingen en functiewaarderingen opgeleverd, werden de sociale begeleidingsplannen hiervoor van kracht en zijn de leerlijnen Woonadviesproces en Leidinggeven aan woonadviseurs van start gegaan respectievelijk voorbereid.

# 10 | Communicatie en reputatie

*Mevrouw Hogewind (93) woont sinds een jaar in het nieuwe complex aan de Rijkstraat. ‘Ik leef van foto’s.’*

## Een kijkje in het ‘Boegbeeld’

In de hoek van de huiskamer scharrelt een dwergpapegaai rond in zijn kooi. Overal staan orchideeën ‘makkelijk in het onderhoud’ - en fotolijstjes. Op de kastjes, de tafel, in de vensterbank en op het dressoir; mevrouw Hogewind heeft zich omringd met foto’s van haar man zaliger, vier kinderen, vijf kleinkinderen en negen achterkleinkinderen. ‘Ik leef van foto’s. Nu hangt er nog niets, maar het is de bedoeling dat er nog meer collages aan de muur komen. Ik heb nog dozen foto’s staan.’ Mevrouw Hogewind kent de buurt rondom het Neptunusplein van haver tot gort. ‘Ik heb bijna 50 jaar op de Van Randwijcklaan gewoond. Toen het pand daar gesloopt werd ben ik hier terechtgekomen. In het Boegbeeld zoals het complex in de volksmond genoemd wordt.’ ‘Ik noem het hier wel eens mijn luxe gevangenis, want ik heb geen uitzicht. Als ik naar buiten kijk, zie alleen een matglazen balkonplaat. Die staat daar vanwege de privacy. Dat snap ik best voor jongere mensen. Maar als je slecht ter been bent, is het vreselijk. In mijn oude huis zag ik het leven op straat. Nu zie ik wit glas en boomtoppen. Als ik eerlijk ben, voel ik me soms eenzaam in mijn eigen huis... Evengoed, dit appartement is veel ruimer dan ik eerst had en het gebouw heeft een lift. Daar ben ik zo blij mee. Ik kan er met mijn scootmobiel en looprek in. Wat dat betreft is het heerlijk wonen, maar dat uitzicht...’

Bewonersblad de Alliantie Eemvallei no.04-09



# 10 Communicatie en reputatie

INTERNE EN EXTERNE COMMUNICATIE ZIJN VAN EMINENT BELANG VOOR ONZE REPUTATIE EN DAARMEE KRITISCHE SUCCESFACTOREN BIJ HET BEHALEN VAN ONZE DOELSTELLINGEN. WE WILLEN DAT ONZE MEDEWERKERS, OVERHEDEN, ZAKELIJKE PARTNERS EN KLANTEN WETEN EN BEGRIJPEN DAT DE ALLIANTIE AGENDASTELLEND, ONDERNEMEND EN SOLIDAIR IS. IN EXTERNE EN EIGEN MEDIA EN MIDDELEN LATEN WE ZIEN WAAR WE VOOR STAAN EN WAAR WE VOOR GAAN EN HOE WE ONZE BELOFTES WAARMAKEN. WE BOUWEN DAARMEE AAN VERTROUWEN. DEGENEN MET WIE WIJ SAMENWERKEN OF VOOR WIE WIJ ONS WERK VERRICHTEN, MOETEN OP ONS KUNNEN REKENEN. WIJ ZIJN IN ONS GEDRAG EN IN ONZE COMMUNICATIE CONSISTENT EN CONSEQUENT.

## 10.1 Inleiding

Onze communicatie is afgestemd op onze doelgroepen; we houden rekening met hun belangen en specifieke informatiebehoeften. We bevorderen daarmee een duidelijke en positieve beeldvorming die strookt met onze identiteit. Onze identiteit en reputatie voeden de 'trots' van onze medewerkers en geven onze belanghouders vertrouwen.

### **Klant aan het woord**

Ons maatschappelijk rendement wordt vooral bepaald door wat onze klanten en stakeholders van onze prestaties vinden. Om hun oordeel gaat het uiteindelijk. Vandaar dat wij in onze uitingen vooral klanten en stakeholders aan het woord laten.

'De klant (inclusief stakeholders) centraal' is het vertrekpunt bij alles wat wij doen. In 2009 hebben we een communicatieconcept ontwikkeld dat hiervan getuigt. In 2009 hebben gewerkt aan intern draagvlak voor het concept.

Daarnaast hebben we in 2009 allerlei veranderingen doorgevoerd op de website [www.de-alliantie.nl](http://www.de-alliantie.nl). Een aantal in nauwe samenspraak met huurderskoepel AAHA. Ons internetgebruik beperkt zich ook niet langer tot het uitbouwen en bijhouden van de eigen site. In toenemende mate laten we de klant/stakeholder

niet zoeken op onze site, maar zoeken wij de klant op internet zelf via uiteenlopende sites op. We plaatsen berichten en filmpjes op social media als Twitter en Facebook, waarna verdere verspreiding naar diverse fora en media vaak razendsnel plaatsvindt.

### **Zichtbaarheid maatschappelijke doelen**

Onze maatschappelijke doelen hebben we in 2009 zichtbaar gemaakt in een corporate video. Daarnaast brengen we ook onze maatschappelijke doelen afzonderlijk in beeld. De eerste, over maatschappelijke huisvesting, is in 2009 verschenen.

De opmars van de digitale media is onvermijdelijk. Het gaat hier vaak om relatief goedkope en effectieve middelen. Onze maandelijkse nieuwsbrief kent bijvoorbeeld een ruime verspreiding en wordt gewaar-

deerd door onze stakeholders en andere geïnteresseerden. 1900 mensen hebben in het derde kwartaal van 2009 desgevraagd te kennen gegeven dat zij deze nieuwsbrief graag willen blijven ontvangen. Printmedia blijven echter -vooralsnog- belangrijk. Papier leest en werkt nu eenmaal anders.

In 2009 hebben we een onderzoek gehouden onder onze huurders naar de waardering van ons bewonersblad. Het blad werd aantrekkelijk gevonden en scoorde hoog. De aanbevelingen zijn voor een belangrijk deel verwerkt in de laatste uitgaven.

Ook in sponsoringactiviteiten maken we onze betrokkenheid bij de samenleving zichtbaar.

## 10.2 Uitkomsten Building Business Reputatie Monitor 2009

### **Integer, open, servicegericht en maatschappelijk verantwoord**

De corporaties hebben het afgelopen jaar onder vuur gelegen. Er waren zoveel incidenten en negatieve berichten dat de branche als geheel mocht rekenen op flinke reputatieschade. Geheel volgens verwachting zagen vrijwel alle onderzochte corporaties hun score dan ook dalen in de Building Business Reputatie Monitor (BBRM) 2009.

De Alliantie heeft zich echter aan de malaise weten te onttrekken. We zijn niet alleen op de ranglijst gestegen, maar hebben in deze moeilijke tijden zelfs kans gezien om onze score ten opzichte van 2008 te verbeteren. De onderzoekers concluderen dan ook dat wij in dit opzicht geen last van de crisis rond corporaties hebben ondervonden. Onze reputatiescores blijven een stijgende lijn vertonen. De doelen die we in 'Koers op 10' voor communicatie en reputatie voor ogen hadden voor 2010 hebben we grotendeels al binnengehaald. We staan nu op de vijfde plaats en hebben een 70+ (70,2) score. In reputatietermen hebben we hiermee het predikaat 'goed' verkregen.

### **Reputatieaanjagers**

De reputatiemonitor geeft het oordeel weer op 7 zogenoemde 'reputatieaanjagers'. Voor de corporatiebranche hechten de stakeholders vooral veel belang aan 'transparantie', 'maatschappelijk verantwoord' en 'servicegericht'. Maar tussen de verschillende stakeholdergroepen bestaan aanzienlijke verschillen. Zo hecht de overheid meer waarde aan 'maatschappelijk verantwoord' dan aan 'servicegericht'. Stijgende scores op de belangrijkste aanjagers houden een belofte in voor verdere reputatiestijging. De Alliantie deed het in 2009 ten aanzien van deze aanjagers veel beter dan in 2008. Op deze punten scoren we aanzienlijk boven het gemiddelde van de branche. De Alliantie zit duidelijk in de lift.

### **Attributen**

De aanjagers zijn verzameltermen. Onder de aanjagers schuilen steeds drie tot vier attributen. In het totaal gaat het om 25 attributen. Niet op alle attributen hebben we onze score verbeterd. Bij 9 attributen is sprake van een lichte daling. Relatief het grootst is de daling bij 'Is een goed bedrijf om voor te werken' (van de aanjager 'Goed werkgeverschap') en het attribuut 'Is een financieel solide bedrijf' (van de aanjager 'Financiële prestatie'). Overigens scoren we op dit laatste attribuut nog bovengemiddeld en staan we als het alleen om de aanjager 'Financiële prestatie' zou gaan, zelfs op de tweede plaats.

Stijging is er vooral bij de attributen 'Is een daadkrachtige organisatie', 'Is een integere organisatie', 'Toont zich maatschappelijk betrokken', 'Is open over het reilen en zeilen van de organisatie', 'Informatie is eenvoudig te verkrijgen', 'Geeft tijdig informatie'. De sterkste stijging vertoont het attribuut 'Toont zich maatschappelijk betrokken', maar dat was ook hard nodig, want ondanks de stijging scoren we bij dit attribuut nog steeds onder het gemiddelde van de branche.

### **Op nummer 1 in consumentenonderzoek**

De vragen en de systematiek blijven elk jaar hetzelfde om de cijfers uit de verschillende jaren te kunnen vergelijken. Toch hebben de onderzoekers, mede op verzoek van de Alliantie, de monitor uitgebreid met een consumenten-/inwonersonderzoek. Dit deelonderzoek is niet verwerkt in het algehele resultaat. Het is nog onduidelijk in welk jaar dit onderzoek geïntegreerd gaat worden in het totaalonderzoek.

Duizend inwoners van de steden waarin wij actief zijn hebben zich ook over de reputatie van de corporaties uitgesproken. Daarbij zijn dezelfde reputatieaanjagers gehanteerd. Bij inwoners/consumenten gaat het om het algemene publiek, dus niet specifiek om onze huurders. De ondervraagden moeten er echter wel blij van hebben gegeven dat ze de Alliantie in zekere mate kennen, zodat zij een oordeel over ons konden geven.



### **Transparant, servicegericht en maatschappelijk verantwoord**

Bij dit onderzoek staan we afgetekend op een eerste plaats. De Alliantie heeft onder consumenten de beste reputatie van alle vijftien onderzochte corporaties. Op 'Servicegerichtheid' en 'Maatschappelijk verantwoord' scoren we bijna 6 punten hoger dan het gemiddelde van de branche en ook ten opzichte van nummer twee scoren we op deze aanjagers aanzienlijk beter. Ook op 'Transparantie' worden we beduidend beter beoordeeld.

Andere noviteiten voor 2009 zijn de meting van de 'Gevoelswaarden reputatie' en het aan de stakeholders voorleggen van stellingen over 'Maatschappelijk verantwoord ondernemen'. Ook hier behalen we scores die ver boven het gemiddelde liggen.

### **Communicatie-expressiviteit**

Een onderzoek dat al langer meeloopt is een onderzoek naar communicatie-expressiviteit. 'Open', 'Consistent', 'Onderscheidend' en 'Oprecht' zijn hier de attributen. De stijgende lijn uit voorgaande jaren zet zich ook hier door.

We stijgen van de achtste naar de derde plaats. Dat hebben we te danken aan duidelijk betere scores op 'Open' en 'Consistent'. Hier is een direct verband te leggen met onze verbeterde score op de reputatieaanjager 'Transparantie'.

### **Conclusies**

Onze reputatie groeit gestaag. Bij de consumenten staan we op de eerste plaats. Dat is een prima resultaat, maar ook om onze opmerkelijke progressie bij een van de stakeholdergroepen, de overheid, mogen we blij zijn. Adviseurs zagen ons altijd wel zitten, maar gemeenten, onze primaire stakeholders, veel minder. Bij hen stijgen we met maar liefst 3 punten (69,3 was 66,4) van de 12<sup>e</sup> naar de 5<sup>e</sup> plaats. Dat is een goede uitgangspositie voor samenwerking. Daarbij worden we ook steeds beter herkend op de zaken waaraan we belang hechten. Stakeholders en consumenten geven ons hoge scores voor maatschappelijk verantwoord ondernemen, onze servicegerichtheid en onze open manier van communiceren.

### **Reputatie, imagocampagne, houding en gedrag**

We gaan steeds nadrukkelijker laten zien dat de 'klant centraal' ons vertrekpunt is bij alles wat we doen. Dat doen we in onze imagocampagne ('Hier realiseert...') en andere communicatiemiddelen. Maar veel belangrijker dan het uiterlijk vertoon is ons innerlijke gesteldheid, onze houding en gedrag in onze directe contacten, want een sterke reputatie verdien je niet door excellent te communiceren of te adverteren, maar vooral door goede producten en diensten te leveren en het juiste gedrag te vertonen in de dagelijkse contacten met klanten en stakeholders.

Een gedrag dat voorspelbaar en consistent is en klopt met gedane beloften en verwachtingen. De belofte die we in onze imagocampagne en andere communicatiemiddelen doen, moeten we dus in de praktijk waarmaken. In 2010 blijven we daarom aandacht besteden aan het verder verbeteren van de prestaties van onze frontoffices, want het kan altijd beter. Gelukkig kunnen we van een positieve basis-houding van klanten en stakeholders uitgaan. Dat mogen we gerust op grond van deze reputatiecijfers concluderen.

### **Aandachtspunt 2010**

Op 'Toont zich maatschappelijk betrokken' scoren we nog altijd onder het gemiddelde. Het streven is en blijft om ook op dit attribuut een bovengemiddeld resultaat te halen.

# 11 | Finansiële kontinuïteit

*Op vakantie gaat ze niet. Willie van Roekel vangt tijdens haar zomervakantie kinderen op via Europa Kinderhulp. Afgelopen zomer was ze voor de derde keer gastouder voor de Franse Brandon en John (beiden 9 jaar).*

## ‘Hier kunnen ze een jaar op teren’

‘De jongens tonen nauwelijks emoties. Maar toen we ze de tweede zomer ophaalden, waren ze allebei emotioneel bij het weerzien. Kijk, dan hoef je je niet af te vragen of je iets voor ze betekent.’ Willie van Roekel was op zoek naar een goed doel, toen haar oog viel op een advertentie van Europa Kinderhulp. Deze stichting bezorgt Europese kinderen die het moeilijk hebben een fijne vakantie. **Handen en voeten.** ‘We konden aangeven wat we wilden: jongen, meisje, leeftijd, uit welk land. Wij kozen voor Franse kinderen, want om een of andere reden zijn die minder geliefd. Waarschijnlijk speelt de taal daarbij een rol. Nu spreken wij ook slechts een klein beetje Frans, maar dat hindert ons niet echt. Met handen en voeten kom je een heel eind.’ **Onbevangen.** ‘Ons eerste gastkind was een nogal druk jongetje. Hij is hier twee zomers geweest. Brandon en John kennen elkaar alleen van deze weken. Ze zijn geen broertjes of vriendjes, maar ze kunnen het samen heel goed vinden. Europa Kinderhulp vertelt je niets over de achtergrond van de kinderen. Zo kun je ze zo onbevangen mogelijk tegemoet treden.’ **Voldoening.** ‘We gaan wel eens met ze naar de speeltuin of het strand. En ze houden van klimmen en klauteren. Maar waar ze het meest van genieten is een beetje aandacht. Gewoon samen ontbijten, samen aan tafel zitten. Die voldoening dan op die kopjes. In drie weken tijd zie je ze helemaal opfleuren. Meestal willen ze niet terug naar huis. Maar dat kan ik relativeren. Uiteindelijk is ieder kind toch het liefst bij een van zijn ouders. Als ze weer vertrekken, denk ik ook niet: nu gaan ze terug naar de rottigheid. Nee, ik denk: hier kunnen ze mooi een jaar op teren.’ Bewonersblad de Alliantie Eemvallei no.03-09



WE HEBBEN EEN GEZONDE FINANCIËLE BASIS NODIG OM ONZE AMBITIES TE KUNNEN WAARMAKEN. ALS MAATSCHAPPELIJK ONDERNEMER OPTIMALISEREN WE ONS FINANCIËEL RENDEMENT TEN BATE VAN ONS MAATSCHAPPELIJK RENDEMENT. IEDERE EURO KUNNEN WE MAAR ÉÉN KEER UITGEVEN. ONZE ORGANISATIE IS DOELMATIG EN EFFICIËNT EN WE WEGEN RISICO'S ZORGVULDIG AF.

## 11 Financiële continuïteit

IN DIT HOOFDSTUK GEVEN WE EEN SAMENVATTING VAN DE MEEST RELEVANTE ASPECTEN VAN HET FINANCIËLE BELEID VAN DE ALLIANTIE. IN HOOFDSTUK 15 IS DE JAARREKENING OVER 2009 OPGENOMEN.

### 11.1 Het vermogen van kasstromen om te kunnen presteren

#### **Verkoop is nodig om te kunnen investeren**

Investerings in huurwoningen hebben een relatief laag rendement omdat de doelgroep van corporaties geen marktconforme huur kan betalen. Om te voorkomen dat de jaarlijkse rentelasten niet uit de netto huuropbrengsten kunnen worden betaald, kunnen investeringen in nieuwbouw en bestaand bezit slechts in beperkte mate met leningen worden gefinancierd. Het deel van de investeringen dat niet met leningen kan worden gefinancierd, wordt gedekt met de verkoopopbrengsten uit de bestaande portefeuille.

#### **Huuropbrengsten bepalen de kasstromen**

Uitgangspunt voor het borgen van de financiële continuïteit en een relatief solide financiële positie is een positieve operationele en positieve (des)investeringskasstroom, naast een positief boekhoudkundig jaarresultaat. Het jaarresultaat

wordt sterk beïnvloed door het moment waarop het boekhoudkundig bepaalde verlies van niet-kostprijsdekkende investeringen en de boekwinst van verkopen wordt verantwoord. Het vermogen van woningcorporaties, opgebouwd uit het boekhoudkundig bepaalde jaarresultaat uit het verleden, is geen juiste indicator voor het borgen van de financiële continuïteit. De financiële continuïteit van een woningcorporatie wordt primair bepaald door de mogelijkheid dat jaarlijks met de netto huuropbrengsten de financieringslasten kunnen worden betaald. De netto huuropbrengsten, onder aftrek van de financieringslasten, vormen de operationele kasstroom.

### **Verkoopopbrengsten bepalen de (des)investeringskasstromen**

Naast een positieve operationele kasstroom dienen de verkoopopbrengsten uit bestaande voorraad de niet financierbare investeringen in nieuwbouw en bestaand bezit af te dekken, die op basis van het netto rendement van deze investeringen niet met leningen kunnen worden gefinancierd. Als vuistregel geldt hierbij dat, uitgaande van het gemiddelde netto aanvangsrendement van investeringen, investeringen in de nieuwbouw voor 50% en investeringen in de bestaande voorraad volledig dienen te worden gefinancierd met de opbrengsten uit verkopen uit de bestaande vastgoedportefeuille. De investeringen, onder aftrek van de aan te trekken leningen en verkoopopbrengsten vormen de (des)investeringskasstroom.

### **Niet teveel lenen**

Als meer leningen worden aangetrokken dan op basis van het netto rendement van deze investeringen kan worden gefinancierd, zullen de financieringslasten groter zijn dan het netto rendement van de investeringen en zal de operationele kasstroom door de toenemende financieringslasten op termijn uiteindelijk negatief worden. In deze situatie kunnen uit de netto huuropbrengsten niet langer de financieringslasten worden betaald en wordt de financiële continuïteit van de woningcorporatie ernstig bedreigd.

### **Presteren naar vermogen**

Het vermogen om maatschappelijk te presteren op het terrein van investeringen in buurten en wijken wordt gegeven de dekkende operationele kasstromen van de Alliantie primair bepaald door de omvang van de verkoopopbrengsten. Uit deze verkoopopbrengsten worden de investeringen gefinancierd, die niet met leningen kunnen worden gefinancierd, gegeven het netto rendement van deze investeringen. In de periode tot en met 2014 heeft de Alliantie een (des)investeringskasstroom van nagenoeg nihil. Hieruit kan worden afgeleid dat de Alliantie alle beschikbare middelen gebruikt om te investeren in de buurten en wijken, waarin de Alliantie actief is. De Alliantie investeert en presteert hiermede naar Vermogen, afgestemd haar geïdentificeerde risicoprofiel.

Voor een nadere kwantitatieve onderbouwing wordt verwezen naar het verslag van de financieel directeur in deze jaarstukken.

## 11.2 Beeld 2009: minder verkoopopbrengsten en investeren

De groei van investeringen binnen de Alliantie is in de afgelopen jaren sterker geweest dan de groei van verkopen uit de bestaande portefeuille. Hierdoor zijn de kosten van de financiering naar verhouding ook sterker toegenomen dan de netto huuropbrengsten. Door een adequate en consistente sturing op de kasstromen zijn de financiële consequenties van het inflatievolgende huurbeleid, de geprognosticeerde lasten van de integrale vennootschapsbelasting en de toegenomen investeringen adequaat opgevangen, waarbij de netto kasstromen uit de verhuuractiviteiten niet lager zijn geworden dan de financieringslasten van ons bezit.

Daarnaast is de Alliantie in 2008 en 2009 geconfronteerd met lagere verkoopopbrengsten dan begroot, door een dalende mutatiegraad in haar portefeuille en het niet tijdig aanpassen van de omvang van de verkoopvijvers, rekening houdende met interne en externe vertragingen in de voorbereidingstijd om deze complexen verkoopgereed te maken.

### **Blik vooruit: reactie op ontwikkelingen kapitaalmarkt en vastgoedmarkt in 2010**

Met het in evenwicht houden van de toekomstige geconsolideerde operationele kasstromen en de (des)investeringskasstroom, met uitzondering van de investering in de ontwikkelingslocaties, voldoet de Alliantie aan de pijlers van het financieel beleid, ter borging van de financiële continuïteit. De financiële positie van de Alliantie vormt hiermee een solide basis en adequate buffer om verwachte toekomstige tegenvallers door een nadere afzwakking van de vastgoedmarkt en van de kapitaalmarkt op te kunnen opvangen.

Een gebrek aan beschikbaarheid van middelen tussen bancaire partijen en een mogelijke aanwakkerende inflatie, zal de hypotheekrente nader kunnen doen stijgen. Naast het aanscherpen van de faciliteiten voor het verstrekken van hypotheekleningen aan particulieren, zal dit de vraag naar koopwoningen verder kunnen doen afnemen. Een afnemende vraag zal tot gevolg hebben dat de opbrengsten uit verkopen van bestaand bezit en koopwoningen lager zullen uitkomen dan begroot voor 2010 en volgende jaren. De opbrengsten uit verkopen zijn noodzakelijk om de voorgenomen investeringen te financieren, zonder dat een negatieve (des)investeringskasstroom ontstaat.

Bij het ontbreken van voldoende middelen uit verkopen zullen de investeringen met meer vreemd vermogen worden gefinancierd dan mogelijk is op basis van het netto rendement van deze investeringen. Hierdoor zullen de rentelasten nader stijgen, zal de operationele kasstroom negatief worden en kan een situatie ontstaan dat uit de netto exploitatieresultaten uit verhuur niet langer de financieringslasten kunnen worden betaald. In het laatste geval zou de financiële continuïteit van de corporatie niet langer geborgd zijn.

De Alliantie onderkent dat met de ook voor 2010 verwachte onzekere ontwikkelingen op de vastgoedmarkt 'scherper aan de wind dient te worden gezeild'. Gecombineerd met een verhoogd risicoprofiel noodzaakt ons dit tot zeer strakke en eenduidige financiële sturing op kasstromen, waarbij we daarnaast scherp blijven letten op het realiseren van de prestatie, zoals we die ook in de meerjarenbegroting voor zover mogelijk meer meetbaar hebben gemaakt.

## 11.3 Treasurybeleid

In het treasurystatuut zijn als doelstellingen het minimaliseren van de vermogenskostenvoet en het beheersen van de renterisico's vastgelegd. De Alliantie beschikt over een treasurystrategie, een treasuryjaarplan en een treasurystatuut. Het beleid op het gebied van het rente- en looptijdenrisico beoogt het minimaliseren van de financieringskosten en het optimaliseren van de vervalkalender van de leningenportefeuille. Het treasurymanagement maakt onderdeel uit van het sturen op waarde. De risico's ten aanzien van de financiering van het woningbezit worden periodiek door de auditcommissie beoordeeld. In voorgaande jaren is al geanticipeerd op de pieken in de toekomstige herfinancieringen door middel van het aanhouden van overtollige middelen in de vorm van beleggingen. Het beleid ten aanzien van deze beleggingen beoogt het minimaliseren van het risicoprofiel en het optimaliseren van opbrengsten.

## 11.4 Deelnemingen

De kapitaalparticipaties en overige verbindingen van de Alliantie hebben een volkshuisvestelijk doel. In bijlage 5 is van deze deelnemingen een overzicht opgenomen. Zoals blijkt uit dit overzicht van verbindingen, groepsmaatschappijen, dochtermaatschappijen, deelnemingen en overige kapitaalbelangen, lopen de doelstellingen uiteen. Veel deelnemingen hebben tot doel de risico's te beperken.

Zo voert de Alliantie het beleid om grootschalige projecten zoals in IJburg (in Amsterdam) en in Vathorst (in Amersfoort), in verbindingen te ontwikkelen door middel van een vennootschap onder firma of een commanditaire vennootschap.

## 11.5 Cultuurverandering in sector in beweging

Het 'in zwaar weer scherper aan de wind zeilen' betekent niet dat besluiten worden genomen gebaseerd op financiële cijfers alleen. Het besturen van een organisatie als de Alliantie vindt primair plaats op basis van de doelstellingen en de hierop gebaseerde beleidsplannen, gecombineerd met een dosis 'gezond verstand' van de hierbij betrokken verschillende directies en de bestuurder van de Alliantie.

De cultuur binnen de Alliantie zal in 2010 organisatiebreed dienen te wijzigen van 'sober en doelmatig' naar 'de tering naar de nering zetten'. In het najaar van 2009 is dit met onze medewerkers besproken in de jaarlijkse 'roadshow'.

### Dynamiek

De in de meerjarenplanning opgenomen ambities en het hieraan gerelateerde begrote financieel perspectief zijn voor een zeer belangrijk deel afhankelijk van de inzet en de betrokkenheid van de directies, het management en de medewerkers van de verschillende bedrijfsonderdelen van de Alliantie. De Alliantie streeft een hoog ambitieniveau na om de belangen van onze huurders, kopers en andere gebruikers van onze diensten optimaal te kunnen dienen.

De sector waarin de Alliantie actief is, is aan voortdurende verandering onderhevig. Een sector in beweging vraagt van de Alliantie en haar medewerkers dynamiek. De bestuurder en de directie van de verschillende bedrijfsonderdelen proberen met hun medewerkers constant het juiste antwoord te bieden op de veranderende vragen en de verhoudingen in de sector.

### Profiel en invloed binnen de sector

Met de ambitie om met de medewerkers de voorgenomen activiteiten te realiseren en zich extern agendastellend te blijven profileren, dient de Alliantie op diverse borden te gelijk te schaken. De directie van de Alliantie is van mening dat de Alliantie als één van de grootste corporaties van Nederland de kracht én de verantwoordelijkheid heeft om invloed uit te oefenen op de voorwaarden en de ordening waarbinnen de sector als hybride organisatie moet functioneren. De dynamiek in de externe, en mede als gevolg hiervan de interne omgeving, vergt veel van de verschillende directies en van de medewerkers van de Alliantie. We willen een zorgvuldig werkende organisatie met een solide basis zijn.

De positie die wij in de afgelopen jaren binnen de sector hebben gekregen en die we in de toekomst minimaal op hetzelfde niveau wensen te borgen, toont aan dat de Alliantie op financieel-economisch terrein niet alleen binnen de sector, maar ook daarbuiten een duidelijk en herkenbaar profiel heeft gekregen. Dit willen we de komende tijd verder professionaliseren.



# 12 | Alliantie in bedrijf

*In de jaren tachtig waren meneer en mevrouw Donner vanaf hun balkon getuigen van de officiële laatste steenlegging aan de overkant.*

# Droomwijk

*‘Dertig jaar verdriet en blijdschap aan de Molukkenstraat’*

‘Dat lukte niet zomaar’, vertelt mevrouw Donner. ‘Er moest iemand bij komen en toen nóg iemand.’ Mevrouw Donner woont al ruim dertig jaar aan de Molukkenstraat. ‘Ik heb zelfs nog gezien hoe mijn eigen woning gebouwd werd.’ **Veel weg.** Het kostte enige moeite mevrouw Donner te spreken te krijgen. ‘Ach, ik ben zoveel weg’, zegt ze. ‘Mijn man is twaalf jaar geleden overleden en sindsdien ben ik van alles gaan doen om een beetje aan de eenzaamheid te ontsnappen. Zo zing ik in drie koren en heb ik meegedaan aan de voorstelling Carmen in de Stopera, afgelopen zomer. Maar het gemis blijft. Het klinkt misschien flauw, maar ik zeg mijn man nog iedere ochtend en avond gedag.’ **Bloemen.** Toch heeft mevrouw Donner genoeg bekenden in de buurt. ‘Zo ben ik goed bevriend met de Turkse mevrouw van de stomerij. Toen mijn kat stierf, kwam zij me bloemen brengen. En het hele blok was erbij toen mijn man begraven werd. Dus echt eenzaam ben ik niet. Maar ik heb hier veel meegemaakt en dat moet ik allemaal langzaam loslaten. Ook is het huis gewoon te groot voor mij alleen.’ **Afstand.** Mevrouw Donner kijkt dus uit naar een andere woning. ‘Ik heb hier heerlijk gewoond, met verdriet en met blijdschap. Maar ik heb behoefte aan wat afstand. Als ik eenmaal in een andere wijk woon, moet ik hier maar even niet meer komen. Dat wordt me dan allemaal te emotioneel.’

Bewonersblad de Alliantie Amsterdam no.03-09



# 12 De Alliantie in bedrijf

DE ALLIANTIE IS OP VEEL TERREINEN ACTIEF. WE LEVEREN INSPANNINGEN VOOR HET VITALISEREN VAN WIJKEN, ZORGEN VOOR KWALITATIEF GOED EN BETAALBAAR WONEN, VOORZIEN IN MAATSCHAPPELIJKE HUISVESTING EN INVESTEREN IN ENERGETISCHE MAATREGELLEN. HET 'BEDRIJF' IS HET VEHIKEL WAARMEE WE DAT ALLES PROBEREN TE REALISEREN. SOMS DOEN WE DAT IN SAMENWERKING MET ANDERE PARTIJEN DIE ACTIEF ZIJN IN DE WIJKEN, SOMS WERKEN WE VIA DEELNEMINGEN. IN DIT HOOFDSTUK ZOOMEN WE NADER IN OP DEZE BEDRIJFSKANT VAN DE ZAAK. DE INTERNE ORGANISATIE- EN MANAGEMENT-ONTWIKKELINGEN SPELEN DAARBIJ UITERAARD EEN BELANGRIJKE ROL. OOK BESCHRIJVEN WE IN DIT HOOFDSTUK DE ONTWIKKELING VAN DE DRIE 100%-DOCHTERS VAN DE ALLIANTIE EN STAAN WEL STIL BIJ DE VOORTGANG VAN ENKELE PROJECTEN DIE DE ALLIANTIE ONDERSTEUNT IN HET BUITENLAND.

## 12.1 Interne organisatie en personeel

In het onderstaande organigram is de organisatiestructuur van de Alliantie weergegeven:



Op 31 december 2009 was de samenstelling van de directie als volgt:

**De heer J.G.C.M. Schuyt**,  
bestuurder van de Alliantie  
**de heer A. Pureveen**,  
directeur Financiën &  
Shared Service Centre  
**de heer A. van den Bosch**,  
directeur Vastgoed & Ontwikkeling

**de heer J. Koolstra**,  
directeur de Alliantie Eemvallei  
**de heer M. Pel**,  
directeur de Alliantie Flevoland  
**mevrouw A.J.P.M. Wilbers**,  
directeur de Alliantie Gooi en Vechtstreek

Gedurende 2009 is de heer G.H. Weenink,  
directeur de Alliantie Amsterdam,  
afgetreden. Zijn functie is in 2009 tijdelijk

ingevuld door de heer A. van den Bosch.  
Per 1 januari 2010 heeft mevrouw A.J.P.M.  
Wilbers deze functie overgenomen.  
De hierdoor ontstane vacature bij Gooi  
en Vechtstreek is in 2010 ingevuld door  
mevrouw J. van der Burgt.

**De Raad van Commissarissen (RvC)**  
**was eind 2009 als volgt samengesteld:**  
**de heer H. Andersson**, voorzitter

**mevrouw M.C.C. Bekker**, vicevoorzitter  
**de heer J.H.R. Bergh**  
**mevrouw J.J. Sylvester**  
**mevrouw H.G. Pragt**  
**de heer D. Elsen**

Een groot gedeelte van 2009 maakte ook  
mevrouw W.M. Lubbi deel uit van de RvC.  
Zij is in 2010 opgevolgd door de heer F.A.H.  
van der Heijden.

Mevrouw Bekker en mevrouw Sylvester  
zijn benoemd op bindende voordracht  
van de overkoepelende huurdersorgani-  
satie AAHA. De heer Van der Heijden is  
benoemd op bindende voordracht van  
de Ondernemingsraad.

De directie van de Alliantie en de Raad van Commissarissen (RvC) zijn benoemd in overeenstemming met artikel 6 (bestuur en directie) en artikel 13 t/m 15 (RvC) van de statuten van Stichting de Alliantie. Voor de werving en selectie van nieuwe leden van de RvC maakt de Raad gebruik van de diensten van het Nationaal Register Commissarissen en Toezichthouders en van PublicSpirit.

### Tegenstrijdige belangen

Het is beleid van de Alliantie dat elke vorm en schijn van belangenverstrengeling tussen de Alliantie en haar leden van de directie en de Raad van Commissarissen wordt vermeden. Besluiten tot het aangaan van transacties waarbij tegenstrijdige belangen van de leden van de directie zouden kunnen spelen, die van materiële betekenis zijn voor de Alliantie en/of het betreffende lid van het directie-team, behoeven de goedkeuring van de Raad van Commissarissen.

In 2009 zijn er geen transacties gerealiseerd, waarbij sprake was van een tegenstrijdig belang tussen de Alliantie en haar leden van de directie en/of haar leden van de Raad van Commissarissen.

## 12.2 Verbindingen

*Woningbezit in verbindingen op 31 december 2009*

|   | Amsterdam | Eemvallei  | Flevoland | Gooi en Vechtstreek | Totaal     |
|---|-----------|------------|-----------|---------------------|------------|
| Stadsherstel Midden Nederland NV        | 0         | 253        | 0         | 0                   | 253        |
| Wonen boven winkels Amersfoort          | 0         | 34         | 0         | 0                   | 34         |
| Stichting BEL (Blaricum, Eemnes, Laren) | 0         | 0          | 0         | 38                  | 38         |
| <b>Totaal</b>                           | <b>0</b>  | <b>287</b> | <b>0</b>  | <b>38</b>           | <b>325</b> |

### **N.V. Wonen boven winkels Amersfoort**

Het doel van NV Wonen boven Winkels Amersfoort (WbWA) is het bevorderen van wonen in de binnenstad van Amersfoort door het realiseren van woningen in leegstaande ruimten boven winkels, horecagelegenheden en aanverwante bedrijfsruimten.

In een 'dienstverleningsovereenkomst' met de gemeente is vastgelegd dat de NV binnen een termijn van 8 jaar bijdraagt aan de realisatie van tenminste 120 woningen in de binnenstad van Amersfoort. Voor 2009 was een begroting opgesteld die uitgaat van de oplevering van 15 woningen (de gemiddeld te verwachten jaarproductie). In het verslagjaar heeft WbWA een project van 6 woningen (Koestraat) opgeleverd. Het totaal gerealiseerde woonruimten is hiermee gekomen op 55. In de 'pijplijn' zitten projecten met een gezamenlijk aantal van 64 woningen. Dank zij de inspanningen van de zijde van aandeelhouder de Alliantie is de financiering van deze projecten verzekerd. Met de realisering van de vijf projecten waar deze woningen deel van uitmaken wordt naar verwachting in 2010 een aanvang gemaakt. Voor afloop (2012) van genoemde dienstverleningsovereenkomst zullen door Wonen boven Winkels Amersfoort dus 119 woonruimten zijn gerealiseerd of in aanbouw zijn.

### **Stadsherstel Midden Nederland NV**

Op 30 december 2009 is NV Amersfoortse Maatschappij tot Stadsherstel omgevormd tot Stadsherstel Midden-Nederland NV. Stadsherstel Midden-Nederland is een joint venture van de Alliantie en Mitros, die vanaf 1 januari 2010 samenwerken op het gebied van beheer en exploitatie van hun monumentenbezit. In de aanvang maken Stadsherstel Amersfoort en Mitros Monumenten onderdeel uit van Stadsherstel Midden-Nederland. Lokaal opereren beide organisaties onder eigen naam.

De missie van Stadsherstel Midden-Nederland is het optimaal beheren en exploiteren van het monumentenbezit van de Alliantie en Mitros, zodanig dat er een goede balans

is tussen de cultuurhistorische en maatschappelijke waarde van een monument en het financieel rendement.

Voor de renovatie en exploitatie van de monumenten werkt Stadsherstel Midden-Nederland nauw samen met ZINNIG Beheer en Meer. Deze organisatie neemt de administratieve, technische en financiële aspecten van het beheer en onderhoud voor haar rekening.

Stadsherstel Midden-Nederland zetelt in Amersfoort in de voormalige vestiging van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, dat Stadsherstel Amersfoort in 2009 heeft verworven.

In de jaarrekening 2009 van Stadsherstel Midden-Nederland zijn wel de materiële activa opgenomen, het resultaat nog niet. Dat zal voor het eerst in de jaarrekening 2010 het geval zijn.

### **Stichting BEL**

Stichting BEL (Blaricum, Eemnes, Laren) bezit 37 woningen gelegen op de terreinen naast de Zorgcentra Johanneshove en Torenhof. Daarnaast bezit stichting BEL een kantoor bij Johanneshove, waarin de S.W.O.- BEL (Stichting Welzijn Ouderen Blaricum Eemnes Laren) is gehuisvest. Bij Johanneshove zijn er acht woningen in de sociale sector, de rest wordt verhuurd in de vrije sector. Alle woningen zijn aanleunwoningen voor ouderen. De Alliantie is samen met Vivium en de stichting BEL een overeenkomst aangegaan, waarbij afspraken zijn gemaakt voor een goede samenwerking.

## 12.3 Buitenlandse projecten

De Alliantie is niet alleen begaan met mensen die moeilijk op eigen kracht hun weg kunnen vinden op de Nederlandse woningmarkt. Vanuit onze kernwaarde 'solidariteit' ondersteunen we ook enkele projecten in het buitenland die eenzelfde doel dienen. We doen dat in nauwe samenwerking met DIGH (Dutch International Guarantees for Housing). Deze stichting speelt een belangrijke rol bij de financiering van volkshuisvestingsprojecten in derde wereld landen en landen in een economische transitie. DIGH vraagt corporaties om garant te staan voor leningen die DIGH verstrekt voor deze projecten. De Alliantie staat voor de hieronder beschreven projecten garant (en verstrekt dus zelf geen leningen voor dergelijke projecten).

In veel landen waar DIGH actief is mist men praktijkervaring en een correct institutioneel en juridisch kader. Dat bemoeilijkt vaak de schaalvergroting van activiteiten. Daarom onderneemt DIGH naast de verstrekking van leningen ook verscheidene activiteiten op het gebied van capaciteitsopbouw. In november 2009 heeft DIGH een bezoek gebracht aan Zuid-Afrika en de door de Alliantie geborgde projecten in Kaapstad bezocht. De voortgang en resultaten zijn duidelijk aanwezig. Dankzij deze garantie krijgt de woningbouw in Zuid-Afrika een extra impuls en krijgen de mensen daar de kans om in een goede en betaalbare woning te wonen.

### **Cape Town Community Housing Company (Zuid-Afrika)**

Achter de bekende Tafelberg ligt de Kaapse vlakte, de Cape Flats. Aangrenzend aan de Westgate Mall te Mitchell's Plain, ontwikkelt Cape Town Community Housing Company (CTCHC) het project Morgan's Village. In vijf fasen zullen hier een kleine 2700 woningen worden gebouwd voor de onderkant van de inkomensladder. Via een twaalfjarig huurkoopcontract worden de bewoners eigenaar van de woning. De eerste twee fasen zijn voltooid (247 eenheden), de derde (682) is bijna afgerond. Naast de door de provincie gesubsidieerde woningen zullen hier ook koopwoningen voor middeninkomens worden ontwikkeld.

De sterk gestegen bouwkosten in de jaren sinds het begin van de ontwikkeling van Morgan's Village, maken kruissubsidie via deze constructie noodzakelijk, wil men een sluitende exploitatie bereiken en voor de primaire doelgroep betaalbare huisvesting leveren.

Was na de oplevering het aanzicht vooral dat van nette woningen in een voorts zanderige vlakte, nu begint met de voltooiing van de tweede fase een echte gemeenschap te ontstaan.

Bewoners beginnen eigen activiteiten te ontplooiën, tuintjes aan te leggen, verbouwingen en uitbreiding toe te voegen, en kleinschalige bedrijvigheid te ontwikkelen. Morgan's Village voldoet duidelijk aan een vraag, en is een noodzakelijke bijdrage aan de nog steeds schrijnende woningnood, zeker in Kaapstad. Met de garantie voor de lening voor de eerste fase, stond De Alliantie aan de wieg van dit project.

### **Communicare (Zuid-Afrika)**

Woningcorporatie Communicare is samen met CTCHC en Sohco (beiden partijen waar DIGH banden mee heeft) een partnership aangegaan met de gemeente Kaapstad voor de ontwikkeling van sociale huurwoningen. Dit betekent dat zij preferentiële kandidaten zijn voor facilitering door de gemeente, waar het toewijzing van grond betreft. Was Communicare in het verleden vooral betrokken bij huisvesting voor ouderen en minder validen, met het project Drommedaris slaat zij een nieuwe richting in en zet zij haar eerste stappen op het gebied van sociale huurwoningen. De lening waarvoor De Alliantie garant staat luidt ook een tijdperk in waarin Communicare van externe financiering gebruik maakt. De lening vormt een hefboom voor de ontwikkelcapaciteit. De bouw van 231 nieuwe woningen is inmiddels gestart. Op 16 november 2009 is onder feestelijk omstandigheden de eerste steen gelegd. Hierbij waren diverse hoogwaardigheidsbekleders aanwezig waaronder de burgemeester van Kaapstad en de prime minister van de Western Cape.

### **Gemeente Podgorica (Montenegro)**

Met behulp van een DIGH-lening zijn hier in de periode 2005-2006 48 sociale huurappartementen gebouwd in 2 blokken, de zogenaamde 'Dutch Sisters'. Toen aan het eind van oplevering duidelijk werd dat er nog budget overbleef, heeft de gemeente in overleg met DIGH besloten dit geld aan te wenden voor nog meer sociale huurappartementen. De burgemeester van Podgorica kreeg giften van verscheidene lokale bedrijven waarmee uiteindelijk nog eens 48 appartementen zijn gebouwd. In 2008 hebben de huurders deze appartementen betrokken.

### **Gemeente Kolasin (Montenegro)**

In 2007 is de bouw van 24 sociale huurappartementen van start gegaan. De bouw is in grote lijnen afgerond in 2008 er wordt nog gewerkt aan de afwerking van de binnenkant van de woningen en de bouw van een transformator ten behoeve van de elektriciteitsvoorziening. De gemeente hoopt hiervoor bij derden nog budget voor te kunnen verkrijgen. De gemeente Kolasin is (in overleg met DIGH) aan het bekijken hoe deze zaken zo spoedig mogelijk afgerond kunnen worden zodat in 2010 huurders de woningen zullen kunnen betrekken.

### **Gemeente Berane (Montenegro)**

Na een DIGH-lening te hebben ontvangen per begin 2008 is de bouw van 24 sociale huurappartementen gestart. Ook hier is de bouw in grote lijnen afgerond. In het najaar van 2009 zijn de woningen overgedragen aan de huurders.



# 13 | Verslag Corporate Governance

*Otto de Vries is met de VUT, maar zit niet stil.*

# Leven op nr...

‘Ik werk bij de vrijwillige thuiszorg. Van alles doe ik. Klusjes, praatje maken, de tuin, noem maar op. Vanmiddag ga ik bijvoorbeeld bij iemand een tv instellen. Vele uren per week ben ik actief, tot ’s nachts aan toe. Ik heb van een aantal mensen de huissleutel. Als ze zich dan ’s nachts niet lekker voelen, ga ik er heen. Dan regel ik de EHBO en stel ik ze gerust. Eigenlijk is dat een familietaak, maar ja, niet alle families zorgen goed voor elkaar. Als je geen tijd neemt om tot rust te komen, kun je niet goed functioneren in dit werk. Dus ik zorg ook voor tijd voor mezelf. Thuis luister ik graag naar klassieke muziek. Mahler is mijn lievelingscomponist. Zelf speel ik geen instrument, wel hou ik een weblog bij over klassieke muziek. Dat is echt mijn uitlaatklep.’ Bewonersblad de Alliantie Flevoland no.03-09



# 13 Verslag Corporate Governance, Risk Management en Compliance

## 13.1 Risicoprofiel de Alliantie

VOOR INTERNE RISICO'S BEPAALT DE CORPORATE GOVERNANCE CODE DAT IN DE ORGANISATIE EEN INTERN RISICOBEEHERSINGS- EN CONTROLESYSTEEM AANWEZIG MOET ZIJN EN DAT IN HET JAARVERSLAG WORDT VERKLAARD DAT DIT SYSTEEM ADEQUAAT EN EFFECTIEF IS EN DIT WORDT ONDERBOUWD.

Voor externe risico's bepaalt de code Tabaksblad dat in het jaarverslag moet worden gerapporteerd over de gevoeligheid van de resultaten van de organisatie ten opzichte van externe omstandigheden en variabelen. Deze regelingen hebben betrekking op het risicomanagement en de risicoverslaggeving van de organisatie. De verklaring die moet worden gegeven is een 'in control statement', die betrekking heeft op zowel het interne risicobeheersingsysteem, als het controlesysteem. Wanneer een organisatie wil voldoen aan deze in de Code geformuleerde verplichtingen, kan zij een beroep doen op de controle en interne auditwerkzaamheden binnen de organisatie.

Kern van het interne controlesysteem van de Alliantie wordt gevormd door het zogenaamde '4-ogen principe'. Het management van de Alliantie is hierbij primair zelf verantwoordelijk voor opzet, bestaan en werking van de interne beheersingsmaatregelen en de hierin verankerde interne controlemaatregelen. De adequate werking van het

interne risicobeheersing- en controlesysteem wordt bewaakt door de controllers van de verschillende bedrijfsonderdelen. De concerncontroller bewaakt - onder de eindverantwoordelijkheid van de financieel directeur van de Alliantie en op basis van een functionele relatie met de verschillende binnen de organisatie werkzame controllers - de adequate werking van het geconsolideerde interne risicobeheersing- en controlesysteem van de Alliantie in de verschillende bedrijfsonderdelen.

Daarnaast toetst de interne accountant van de Alliantie, naast de externe auditor, opzet, bestaan en werking van het interne risicobeheersing- en controlesysteem van de Alliantie. De door de interne accountant en financieel directeur van de Alliantie opgestelde risico-analysematrix en de daarop afgestemde interne beheersingsmaatregelen zijn met de Audit Commissie besproken.

### 13.1.1 INTERNE BEHEERSING DE ALLIANTIE

PricewaterhouseCoopers (PwC) beoordeelt vanaf 2007 de relatieve kwaliteit van het risicomanagement van de Alliantie door middel van een benchmark. In de managementletter en in het accountantsverslag over 2009 is aan de financieel directeur, de bestuurder en aan de Raad van Commissarissen over de uitkomsten van de beoordeling van de kwaliteit van het Risicomanagement van de Alliantie gerapporteerd.

De kwaliteit van het Riskmanagement van de Alliantie kan op basis van dit onderzoek schematisch als volgt worden geschetst, waarbij in onderstaand figuur het groene vlak de score van 2009 weergeeft, mede gepositioneerd ten opzichte van de score van voorgaand jaar. De rode lijn geeft de door de Alliantie geformuleerde ambitie op het terrein van risicobeheersing aan. De binnenste schil geeft de benchmark van de sector weer:



Figuur: Risk Management Scan

Per beleidsterrein worden in de benchmark de specifieke risicomanagementcomponenten in kaart gebracht. Het gaat hierbij om de identificatie, analyse, respons op en de beheersing van de risico's. Bij risico-identificatie en -analyse wordt vooral beoordeeld op welke wijze de Alliantie de organisatierisico's benoemt en kwantificeert in relatie tot de bedrijfsdoelstellingen. Risicorespons en beheersing ziet vooral op de aanwezige processen gericht op het beperken van de gevolgen van de risico's.

De uitkomsten van de Risk Management Scan geven het verbeterpotentieel op hoofdlijnen weer. De in het model opgenomen benchmark betreft het gemiddelde van de sector. Zichtbaar is dat de Alliantie op alle onderdelen een hogere score heeft en zich derhalve met de opzet van haar interne beheersingskader kan meten met het gemiddeld van de sector.

Samengevat per onderdeel van het Risico Management Systeem, leidt dit tot de volgende aandachtsgebieden:

|   | Benchmark | De Alliantie |
|---|-----------|--------------|
| Totaalscore                             | 71%       | 87%          |
| Interne organisatie, Strategie & Doelen | 71%       | 81%          |
| Risico Identificatie & Analyse          | 69%       | 83%          |
| Projectontwikkeling                     | 60%       | 76%          |
| Vastgoedbeheer                          | 71%       | 82%          |
| Financieel Beheer                       | 74%       | 90%          |
| Risico Respons & Beheersing             | 73%       | 94%          |
| Projectontwikkeling                     | 66%       | 94%          |
| Vastgoedbeheer                          | 71%       | 92%          |
| Financieel Beheer                       | 86%       | 100%         |
| Informatievoorziening & Monitoring      | 66%       | 84%          |

0-50% onvoldoende
  50-80% aandachtsgebied
  80-100% op orde

De Alliantie heeft het risicomanagement in opzet goed op orde. Ten opzichte van de benchmark wordt op alle onderdelen een betere score behaald. Op onderdelen heeft de Alliantie nadere ambities gesteld. De ambities die door de Alliantie nog niet zijn ingevuld kunnen als volgt worden benoemd:

- In het kader van risicomanagement is het goed dat een corporatie een beleid vormt over de 'risk appetite' van de organisatie als geheel (risicomijdend of niet) en over de mate waarin risico's van projectontwikkeling in de diverse soorten vastgoed worden geaccepteerd. Hierbij zijn de diverse risicosoorten in termen van tijd, geld, kwaliteit etc. te benoemen gemaximeerd voor de portefeuille als geheel (risicosom of buffer). De Alliantie heeft nog geen formeel beleid gevormd over haar 'risk appetite'.
- Voor het vastgoedbeheer kan het inzicht in het gepleegde onderhoud zowel intern als voor de huurder nog worden verbeterd. Hierbij kan gedacht worden aan de nacalculatie en evaluatie van onderhoudsprojecten.
- Opname van de gestelde doelstellingen (plan) als centraal punt in de interne rapportages waarbij een relatie wordt gelegd naar de maatregelen ter realisatie (do), de meting van resultaten (check) en eventuele corrigerende maatregelen (act).

Onder eindverantwoordelijkheid van de financieel directeur van de Alliantie zullen de benoemde verbeterpunten voor 2010 nader worden geprioriteerd en zal aan de hand hiervan de uitvoering in de tijd worden uitgezet.

### 13.1.2 FINANCIËLE RISICO'S

Het beleid van de Alliantie is gericht op het beheersen en beperken van financiële risico's door middel van onder meer:

- een éénduidige strategische visie;
- gericht risicomanagement;
- adequate rapportagestructuren;
- transparante procedures;
- een evenwichtig beleid ten aanzien van strategisch voorraadbeheer en (des)investeren.

#### **Een evenwichtig beleid ten aanzien van strategisch voorraadbeheer en (des)investeren**

Om een gezonde financiële positie te borgen streeft de Alliantie ernaar de jaarlijkse financieringslasten te kunnen betalen uit de netto huuropbrengsten, na aftrek van de lasten voor verhuur en beheer, onderhoud en de aan het bezit toe te rekenen lasten van verzekeringen en belastingen.

De positionering van de vastgoedportefeuille legt binnen de sociale taakstelling van de organisatie een naar verhouding zware en onzekere claim op de ontwikkeling van de financiële positie van de Alliantie. De uit sociale opgaven voortvloeiende niet-kostprijsdekkende investeringen in nieuwbouwprojecten en kwaliteitsverbeteringen in bestaand bezit worden gefinancierd met de opbrengsten uit verkoop van bestaand bezit, volgend uit herpositionering van de bestaande portefeuille en uit verkoopopbrengsten van de in nieuwbouw ontwikkelde koopwoningen.

Zowel de herpositionering van het bestaand bezit, alsook de ontwikkeling van nieuwbouwprojecten, worden beïnvloed door diverse, niet direct door de organisatie te sturen externe ontwikkelingen. De Alliantie heeft, naast de voorgenomen beleidsuitgangspunten op het gebied van strategisch voorraadbeheer, tevens een alternatief beleid geformuleerd. Dit alternatief beleid dient als uitgangspunt op het moment dat door externe ontwikkelingen de claim op de (toekomstige) financiële positie van de Alliantie te groot dreigt te worden.

In 2009 is de heroriëntatie afgerond met het opstellen van een 'wensportefeuille' voor het totale werkgebied, waarin de Alliantie actief is. De wensportefeuille is een geüniformeerde uitwerking van de verschillende strategisch voorraadbeheerplannen van de werkmaatschappijen en dient als ankerpunt voor de toekomstige investeringen en desinvesteringen per werkgebied van de Alliantie. De beleidsmatige uitgangspunten van de 'wensportefeuille' worden vanaf 2009 geoperationaliseerd. De voorgenomen te realiseren effecten van de voorraadbeheerplannen worden mede aan de hand van de meetpunten zoals opgenomen in 'Koers op 10' bewaakt.

Daarnaast is uitgaande van de in diverse beleidsdocumenten geformuleerde strategische herpositionering van het bezit, een aanzet gemaakt met het afstemmen van taken en middelen tussen de diverse bedrijfsonderdelen van de Alliantie. Als direct uitvloeisel hiervan zijn de verschillende financieel administratieve werkzaamheden binnen de Alliantie in 2008 fysiek gebundeld tot een Shared Service Centre. Daarnaast zijn de stafdiensten van de verschillende bedrijfsonderdelen van de Alliantie in het verleden in de vorm van een matrixorganisatie ten opzichte van de stafmanagers van het concern gepositioneerd.

### 13.1.3 FINANCIERINGSRISICO'S

De risico's ten aanzien van de financiering van het woningbezit worden periodiek door de financiële concernstaf en door de auditcommissie beoordeeld. De Alliantie beschikt over een treasurystrategie, een treasuryjaarplan en een treasurywet. Het beleid inzake het rente- en looptijdenrisico beoogt het minimaliseren van de financieringskosten en het optimaliseren van de vervalkalender van de leningenportefeuille. Het treasurymanagement maakt onderdeel uit van het sturen op waarde.

In voorgaande jaren is reeds geanticipeerd op de pieken in de toekomstige herfinancieringen door middel van het aanhouden van overtollige middelen in de vorm van beleggingen. Het beleid ten aanzien van deze beleggingen beoogt het minimaliseren van het risicoprofiel en het binnen dit uitgangspunt optimaliseren van opbrengsten.

De in voorgaande perioden in de sector opportuun geworden financieringsrisico's op het terrein van buitenlandse spaartegoeden, verplichte betalingen op SWAP-portefeuilles en een tekort aan middelen om de lopende rekeningen te betalen, hebben door het conventionele financiering- en treasurybeleid van de Alliantie ook in 2009 niet geleid tot een verhoogd risico.

Een verhoogd risico vormt het borgen van relatief goedkope – niet door de overheid als achtervang geborgde - financieringsmogelijkheden voor commerciële activiteiten en werkzaamheden. Deze activiteiten bestaan onder meer uit de financiering van het bezit van het Woningfonds, waarin de exploitatie van woningen in het niet-gereguleerde gebied van de Alliantie wordt ondergebracht.

In de nabije toekomst worden na het 'tot rust komen' van de geld- en kapitaalmarkt door de Alliantie in samenwerking met andere corporaties de mogelijkheden nagegaan om alternatieve relatief goedkope commerciële externe financiering voor deze activiteiten aan te trekken.

### 13.1.4 PROJECTRISICO'S

#### Projectontwikkeling

De financiële risico's hebben met name betrekking op grondposities en op de projectontwikkelingsactiviteiten betreffende nieuwbouwlocaties en herstructureringsprojecten. Het risico wordt bepaald door de omvang en complexiteit van de betreffende projecten. In de voorbereidingsfase worden uitgebreide investeringscalculaties opgesteld, deze worden ondersteund door bouwtechnische kostenskundigen, bedrijfswaardeberekeningen en rendementcalculaties. Ontwikkelingsbesluiten worden door de bestuurder geaccordeerd.

De projectontwikkelingsactiviteiten worden periodiek beoordeeld. Aan de hand van de gerealiseerde activiteiten, de voortgang van het bouwproject en het restant van de verwachte werkzaamheden worden de financiële risico's per kwartaal op projectniveau aangescherpt. Met betrekking tot de risico's van op handen zijnde grote bouwprojecten



wordt beoordeeld in hoeverre het vormen van bouwcombinaties en samenwerkingsverbanden in separate juridische lichamen gewenst en/of noodzakelijk is.

Met de overdracht van de sloop/nieuwbouwprojecten van de werkmaatschappijen naar de Alliantie Ontwikkeling is meer eenheid bereikt ten aanzien van:

- risicomanagement;
- rapportagestructuren;
- transparante procedures.

Daarnaast wordt in samenwerking tussen de concernstaf en de medewerkers van de Alliantie Ontwikkeling nadrukkelijk aandacht besteed aan het optimaliseren van de beheersing van de projectontwikkelingsportefeuille en het monitoren van (financiële) risico's volgend uit (toekomstige) projectontwikkelingsactiviteiten.

Eind 2009 is het risicoprofiel van de ontwikkelingsportefeuille niet alleen gekwalificeerd, maar is deze conform voorgaand jaar ook gekwantificeerd. In 2010 zal het op een meer systematische wijze kwantificeren van het risicoprofiel van de ontwikkelingsportefeuille naar verwachting worden gerealiseerd.

Risico's bij de uitvoering van projecten worden zoveel mogelijk beperkt door contractueel vooraf overeengekomen betalingsschema's. Verkoopprojecten worden doorgaans niet eerder aanbesteed dan nadat 70% van de woningen bij voorintekening is verkocht. In 2009 is hiervan in overleg met de bestuurder incidenteel afgeweken om de productie van huurwoningen nader te stimuleren. Indien de woningen bij oplevering niet zijn verkocht, wordt overwogen deze woningen (tijdelijk) in de verhuurportefeuille op te nemen.

Met het bundelen van de projectontwikkelingsactiviteiten in de Alliantie Ontwikkeling en de toename van omvangrijke projecten voor zowel nieuwbouw als ook voor de bestaande voorraad, is het risicoprofiel van de Alliantie gegeven de huidige ontwikkelingen op de vastgoedmarkt gewijzigd. Gegeven deze wijzigingen zullen de interne beheersingsmaatregelen in 2010 nader worden aangescherpt voor zowel de projectontwikkelingsactiviteiten op het terrein van sloop/nieuwbouw van de Alliantie Ontwikkeling, als voor de deelnemingen van de Alliantie, waarin omvangrijke projecten in samenwerking met commerciële partijen worden uitgevoerd. Uitgangspunt voor deze nadere aanscherping is enerzijds het profiel van de uitgevoerde gedetailleerde Risk Scan op de ontwikkelingsactiviteiten nieuwbouw en bestaand bezit en anderzijds de uitkomst van de nadere kwantificering van de ontwikkelingsrisico's in de portefeuille en de actuele ontwikkelingen op de vastgoedmarkt.

### **Grondposities**

Met het in het verleden opzetten van een grondbank heeft de Alliantie ultimo 2009 in samenwerking met andere partijen 306,9 hectare aan grondposities ingenomen, met een waarde van circa € 96,9 miljoen. Het economisch aandeel van de Alliantie in de verschillende grondposities bedraagt circa 122 hectare.

In de interne kwartaalrapportages wordt over de waardeontwikkeling van ingenomen grondposities gerapporteerd. Hiervoor is in het verleden een eigen risico-analysemodel ontwikkeld. Dit model maakt het mogelijk het economisch risico, ofwel de waardeontwikkeling én het risicoprofiel van de ingenomen grondposities te kwantificeren.

Bij het ontwikkelen van dit model is gebruik gemaakt van kennis en modellen, zoals deze door commerciële partijen met grondposities in zogenaamde 'grondbanken' worden gebruikt. Door middel van zogenaamde put/call-constructies is een deel van het economisch risico van de grondposities overgedragen aan externe partijen.

Het risicoprofiel van de Alliantie op de ingenomen grondposities is in 2009 afgenomen van € 34,0 miljoen naar circa € 31,2 miljoen. Deze daling van het risicoprofiel wordt veroorzaakt door de voortschrijdende planologische ontwikkelingen in 2009.

Uitgaande van de systematiek voor het berekenen van het risicoprofiel van de Alliantie, kan het risicoprofiel voor grondposities worden gefixeerd op maximaal € 39 miljoen. Rekening houdend met de extra reservering voor niet ingecalculerde risico's, bedraagt de vrije ruimte in het risicoprofiel van de grondposities op basis van bovenstaande uitwerking ultimo 2009 maximaal € 7,8 miljoen. Uitgaande van het gemiddelde risicoprofiel van de huidige portefeuille komt dit overeen met een vrij vermogensbeslag voor nader te acquireren grondposities ter grootte van circa 30 hectare. Afhankelijk van de uitkomsten van een periodieke herijking van het risicoprofiel (opstellen meerjarenbegro-

ting en jaarrekening) kan de samenstelling en/of de omvang van de ingenomen grondposities periodiek worden herzien.

De Alliantie voert met name rond Almere en Amersfoort een actief grondaankoopbeleid. Het beleid beoogt, door het verwerven van grondposities, bouwlocaties voor sociale nieuwbouw te verkrijgen tegen betaalbare condities. Gezien de alternatieve mogelijkheden voor expansie met de bijbehorende kosten is het innemen van grondposities een mogelijkheid om voor de doelgroepen van het beleid betaalbare woningen te realiseren op genoemde locaties.

Indien een fictieve dichtheid van 40 woningen per hectare grond wordt verondersteld kunnen in totaal circa 12.250 woningen worden gerealiseerd op de huidige ingenomen posities, binnen een tijdshorizon van circa 10 jaar.

De rijksoverheid acht het innemen van grondposities binnen het eigen werkgebied toegestaan, indien binnen een bepaalde termijn met woningbouw wordt gestart. Hierbij wordt vooralsnog uitgegaan van een termijn van 10 jaar. Op basis van de thans beschikbare informatie voldoet de Alliantie aan deze eis.

### 13.1.5 HERONTWIKKELINGSLOCATIES

Naast grondposities investeert de Alliantie in toenemende mate in bestaande gebouwen en locaties, gericht om deze na herontwikkeling geschikt te maken voor huisvesting. Voor het verschil tussen de per jaareinde berekende lagere residuële grondwaarde en de oorspronkelijke aanschafwaarde van de ontwikkelingslocaties is ultimo 2009 een voorziening getroffen voor een bedrag ter grootte van circa € 8 miljoen op een totale boekwaarde van € 101 miljoen.

De als gevolg van de doorgevoerde wijziging in 2009 verantwoorde dotatie aan deze voorziening voor afwaardering van de ontwikkelingslocaties bedroeg in 2009 € 5,5 miljoen, waarbij de afwaardering op de ontwikkelingslocatie 'Ottho Heldringstraat' te Amsterdam met € 4,5 miljoen de grootste is.

### 13.1.6 INFORMATIEVOORZIENINGSRISICO'S

Met de investeringen in nieuwe IT-systemen en software wordt de Alliantie in toenemende mate afhankelijk van de betrouwbaarheid van de gegevensverwerking van het geautomatiseerde primaire informatiesysteem. Gericht op het beheersen van dit verhoogde risicoprofiel laat de Alliantie elk jaar de IT-Controls door KPMG IT Auditors beoordelen.

De general IT-Controls en het beheer van autorisaties zijn afgestemd op het risicoprofiel van de Alliantie en zijn van een adequaat niveau. In 2009 zijn de geïdentificeerde ICT general control en application controls van het primaire informatiesysteem door de interne accountant in samenwerking met KPMG systematisch op een adequate opzet en werking beoordeeld.

In 2009 zijn de werkzaamheden afgerond, gericht op het verkrijgen van een SAS-70 II verklaring van KPMG Risk Auditors bij de interne beheersingsmaatregelen van de ICT-afdeling van de Alliantie. Met deze verklaring wordt invulling gegeven aan de in het verleden geconstateerde verbeterpunten op het ICT beleidsterrein. De aanbevelingen in het rapport op het terrein van change management worden in 2010 geoperationaliseerd. In 2010 zal opnieuw een audit worden uitgevoerd, ondersteund door de interne accountant. In deze audit worden de acties op de door KPMG gegeven aanbevelingen geëvalueerd.

Aan de hand van het primaire informatiesysteem kan de Alliantie de primaire bedrijfsprocessen adequater ondersteunen, waardoor de kwaliteit van dienstverlening aan de huidige en toekomstige huurders op termijn kan worden geoptimaliseerd en een hogere efficiency binnen de organisatie kan worden bereikt.

### 13.1.7 FISCALE RISICO'S

Door de afschaffing van de vrijstelling voor de vennootschapsbelasting zijn de inherente risico's voor de Alliantie significant toegenomen. De Alliantie is van mening dat zij ter beperking van de fiscale risico's, beheersingsmaatregelen dient te hebben die deze risico's beperken. Als onderdeel van dit beleid heeft de Alliantie eind 2008 een convenant met de Belastingdienst en het Ministerie van Financiën gesloten in het kader van het Horizontaal Toezicht voor alle belastingvormen. De Alliantie informeert de Belastingdienst over de geïdentificeerde fiscale risico's en over de maatregelen die zijn genomen om deze risico's te beheersen.

Kern van het convenant is dat de samenwerking tussen Belastingdienst en de Alliantie gebaseerd is op wederzijds vertrouwen, begrip en transparantie. Dat gaat dus verder dan louter voldoen aan fiscale wet- en regelgeving. Een handhavingsconvenant is dan ook meer een 'gentlemen's agreement', waarmee de Alliantie verklaart dat ze de belangrijkste fiscale risico's beheerst. Ook de werkwijze van de Belastingdienst bij de Alliantie is veranderd. Als tegenprestatie voor de inspanningen die de Alliantie verricht, zal de aanpak van de Belastingdienst verschuiven van Verticaal Toezicht achteraf (met intensieve belastingcontroles over oude jaren) naar Horizontaal Toezicht, waarmee relevante fiscale gebeurtenissen en fiscale risico's in de actualiteit en vooraf in onderling overleg worden afgehandeld. Hiermee krijgt de Alliantie zekerheid dat de gekozen oplossing door de Belastingdienst wordt geaccepteerd. Deze zekerheid verlaagt het risicoprofiel van de Alliantie als grote speler in een turbulente vastgoedmarkt.

De Alliantie is de eerste niet-beursgenoteerde organisatie die met de fiscus een dergelijk covenant heeft afgesloten. Met het opstellen in het najaar van 2009 van de aangiften vennootschapsbelasting tot en met 2008, is een aanvang gemaakt met het opstellen van een intern fiscaal beheersingskader. Naast de reeds uitgewerkte fiscale risico's op het terrein van de btw, zullen de geïdentificeerde risico's en interne beheersingsmaatregelen als een zogeheten Tax Control Framework in B Wise worden vastgelegd en periodiek door concerncontrol in samenwerking met de bedrijfsfiscalist en de interne accountant worden beoordeeld en geëvalueerd.

### **13.1.8 JURIDISCHE RISICO'S**

Het beheersen van juridische risico's is mogelijk door complexe, niet standaard, overeenkomsten te laten beoordelen door de interne bedrijfsjuridische afdeling, ondersteund door externe juridische adviseurs. De Alliantie is verzekerd tegen aansprakelijkheid die voortkomt uit de bedrijfsactiviteiten.

In 2009 was de Stichting de Alliantie betrokken in een beperkt aantal juridische procedures. Op basis van adviezen van de juristen is het bestuur van oordeel dat de Alliantie geen claims, volgend uit aansprakelijkheid heeft lopen. Derhalve zijn ultimo 2009 geen voorzieningen getroffen voor deze risico's.

### **13.1.9 REPUTATIERISICO**

Een goede reputatie kan geleidelijk verloren gaan, bijvoorbeeld als gevolg van slechte dienstverlening of onethische praktijken. Alle bovengenoemde risico's kunnen wanneer zij niet adequaat beheerst worden, uitgroeien tot reputatierisico's. Uiteindelijk kunnen zij zelfs leiden tot strategische risico's doordat zij mogelijk een gevaar vormen voor onze relatie met belanghebbenden.

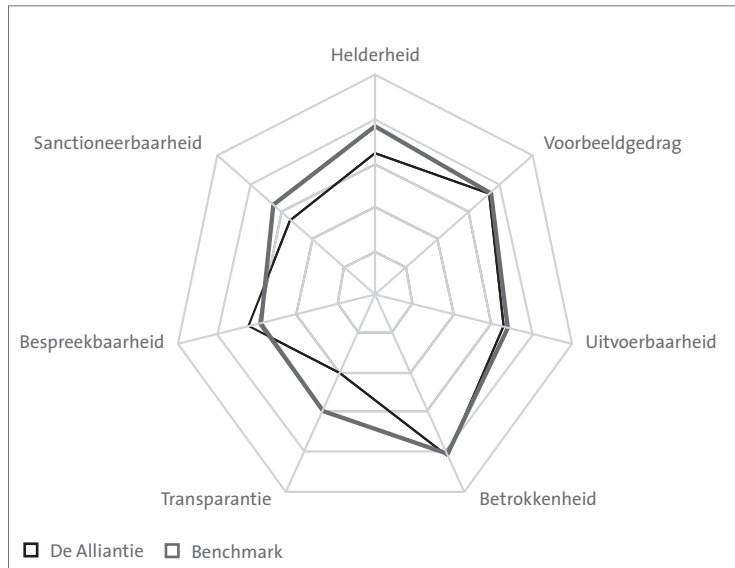
De Alliantie definieert reputatierisico's daarom als de hefboom van andere risico's. Integriteit maakt een belangrijk onderdeel uit van de interne beheersing van het reputatierisico. Integriteit en ethiek start bij de houding en het gedrag van de directie en het management van de Alliantie. De bestuurder van de Alliantie heeft een gedragscode opgesteld in samenspraak met haar medewerkers en gepubliceerd op internet. Tevens is een klokkenluidersregeling opgesteld en zijn er vertrouwenspersonen binnen de Alliantie.

### 13.1.10 INTEGRITEIT EN NORMEN EN WAARDEN

Integriteit is een speerpunt van de Alliantie. Een belangrijke, zo niet de belangrijkste, peiler van integriteit is een cultuur die integer gedrag bevordert. Indachtig dat thema discussieerden de medewerkers van het SSC met elkaar en het management over dilemma's die zij dagelijks ervaren in hun werk. In het najaar is een door de Risk Controller van de Alliantie, ondersteund door KPMG Integriteit Auditors een onderzoek uitgevoerd naar de 'Soft Controls' binnen de Alliantie.

In dit onderzoek wordt de perceptie gemeten: hoe kijken medewerkers naar het voorbeeldgedrag van leidinggevenden of hoe maken zij kwesties bespreekbaar binnen het team? En waar halen zij informatie over de normen en waarden van de Alliantie vandaan? De meetpunten zijn vergeleken met circa 7.000 nadere wereldwijde organisaties.

Schematisch kan de score van deze pilot als volgt worden weergegeven:



Kernbegrippen in het onderzoek zijn: Handhaving, Helderheid, Uitvoerbaarheid, Betrokkenheid, Transparantie, Voorbeeldgedrag en Bespreekbaarheid. 80% van de vragen zijn standaardvragen, zodat deze kunnen worden vergeleken. 20% van de vragen zijn specifiek en gericht op de integriteitsbeleving van de medewerkers van hun leidinggevende.

In 2010 zal hetzelfde onderzoek worden uitgebreid naar de andere bedrijfsonderdelen van de Alliantie.

Doel van het onderzoek is op een meer systematische manier de perceptie van onze medewerkers te meten op het terrein van integriteit, normen en waarden, naleving van de geformuleerde beleidsmatige uitgangspunten in diverse protocollen en het frauderisico. Als het onderzoek volledig is afgerond zullen de uitkomsten worden gerapporteerd.

Daarnaast is meegedaan aan het onderzoek van het CFV, gericht op een nulmeting van het integriteitbeleid van de sector, waarbij de opzet van het integriteitbeleid van de Alliantie ten opzichte van de sector hoog scoorde.

In de planning is opgenomen dat de IAD in 2010 een interne audit uitvoert naar de fraudebestendigheid van de Alliantie, ondersteund door een door Deloitte Forensic en Dispute Services ontwikkelde systematiek. Deze systematiek geeft een integraal beeld van de fraudegevoeligheid van de Alliantie, inclusief concrete aanbevelingen ter verbetering hiervan.

## 13.2 Riskmanagement

### 13.2.1 DOELSTELLING VAN RISKMANAGEMENT

Activiteiten op het terrein van riskmanagement helpen de Alliantie haar doelstellingen te bereiken, zonder in valkuilen te belanden. Interne beheersing dient dus als hulpmiddel bij het waarborgen dat operationele en financiële doelstellingen ook op langere termijn worden bereikt en bij het voorkomen van verlies van bedrijfsmiddelen. Verder dienen activiteiten op het terrein van interne beheersing een belangrijke bijdrage te leveren aan de betrouwbaarheid van de financiële verslaggeving en de voorspelbaarheid van prognoses in de tussentijdse managementrapportages.

Tenslotte dienen de activiteiten op het terrein van interne beheersing mede te waarborgen dat de Alliantie relevante regels en wettelijke voorschriften naleeft, zodat de reputatie van de Alliantie als maatschappelijke organisatie niet wordt geschaad of er andere nadelige gevolgen zijn.

DE VISIE VAN DE ALLIANTIE OP RISICOMANAGEMENT IS ALS VOLGT:

“DE ALLIANTIE WIL DE ORGANISATIE ZODANIG INRICHTEN DAT MET VERTROUWEN EEN “IN CONTROL” VERKLARING KAN WORDEN AFGEGEVEN RICHTING ONZE BELANGHEBBENDEN. RISICOMANAGEMENT WORDT HIERVOOR INGERICHT, ZODAT DE ORGANISATIE EEN WEL-OVERWOGEN KEUZE VOOR BEHEERSING KAN NEMEN. CENTRAAL HIERBIJ STAAT DE GEDACHTE: DE ORGANISATIE LOSLATEN WAAR HET KAN EN BEHEERSEN WAAR HET MOET.”

“RISICOMANAGEMENT ZIET DE ALLIANTIE ALS EEN BEDRIJFSBREDE, UNIFORME EN INTEGRALE METHODIEK OM DE ONDERNEMINGSDOELSTELLINGEN OP EEN BEHEERSTE WIJZE TE REALISEREN. DEZE METHODIEK MOET ONS IN STAAT STELLEN OM OP ELK NIVEAU WEL-OVERWOGEN KEUZES TE MAKEN TEN AANZIEN VAN HET SAMENSTELLEN VAN EEN UITGEBALANCEERD GEHEEL VAN BEHEERSINGSMATREGELEN. DIE BEHEERSMAATREGELEN DIENEN RECHT TE DOEN AAN DE INTEGERE EN TRANSPARANTE WERKWIJZE VAN ONZE ORGANISATIE. TEVEN MOETEN DIE BEHEERSINGSMATREGELEN EEN BIJDRAGE LEVEREN AAN HET ‘IN CONTROL’ ZIJN VAN DE GEHELE ORGANISATIE EN PASSES BIJ HET INNOVATIEVE, VOORUITSTREVENDE KARAKTER VAN DE ORGANISATIE.”

Door het structureel, uniform en op verschillende niveaus in kaart brengen van de risico's en bijbehorende beheersingsmaatregelen heeft de Alliantie altijd een (transparant) overzicht van de mate waarin zij haar organisatie beheerst c.q. 'in control' is. Ook verschaft de Alliantie zich hiermee een redelijke mate van zekerheid over het behalen van haar doelstellingen.

Met het nader uitwerken van de opzet en de bewaking van de werking van het interne beheersingssysteem vanuit een 'top down' gerichte 'control-benadering' heeft de audit meer efficiënt en effectief plaatsgevonden. Concerncontrol en de interne en externe auditor hebben hun Control en Audit-plannen voor het uitvoeren van hun verificatiewerkzaamheden in 2009 op elkaar afgestemd.

Gebaseerd op de door PricewaterhouseCoopers geconstateerde versterking van de interne controle binnen de Alliantie, de investeringen in de kwaliteit van het apparaat en uitgaande van een effectieve en efficiënte 'top down gerichte' opzet van de externe audit, bedraagt de auditfee voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening over 2009 € 85.000,- (exclusief btw), gelijk aan 2008 met een aanpassing voor een inflatie-ontwikkeling.

### 13.2.2 RISKMANAGEMENT

Activiteiten op het terrein van risicomanagement binnen de Alliantie omvatten werkzaamheden gericht op het bepalen van bedrijfsrisico's die een bedreiging impliceren, dan wel een gebeurtenis of een actie die een nadelig effect heeft op de realisatie van de doelstellingen en de strategie van de Alliantie. Bedrijfsrisico's doen zich zowel bij een tegenvallende ontwikkeling voor alsook wanneer een positieve ontwikkeling zich niet voordoet. Binnen de Alliantie worden drie verschillende perspectieven van risico's onderscheiden: bedreiging, onzekerheid en kans.

Het perspectief van bedreiging is een traditioneel gebied van risicobeheersing en is te onderkennen wanneer maatregelen worden getroffen om bijvoorbeeld toekomstige vraaguitval van het bezit in exploitatie te voorkomen. Het perspectief van onzekerheid kan worden onderkend

wanneer negatieve en positieve tendensen elkaar opheffen. Een voorbeeld hiervan is de keuze om de exploitatie van het bezit binnen de Alliantie geografisch te spreiden en om renterisico's van de leningenportefeuille tot een bepaald niveau te minimaliseren. Het perspectief van kans kan worden onderkend in de exploitatie van vastgoed en aan projectontwikkeling grenzende activiteiten, zoals het verrichten van VVE-diensten.

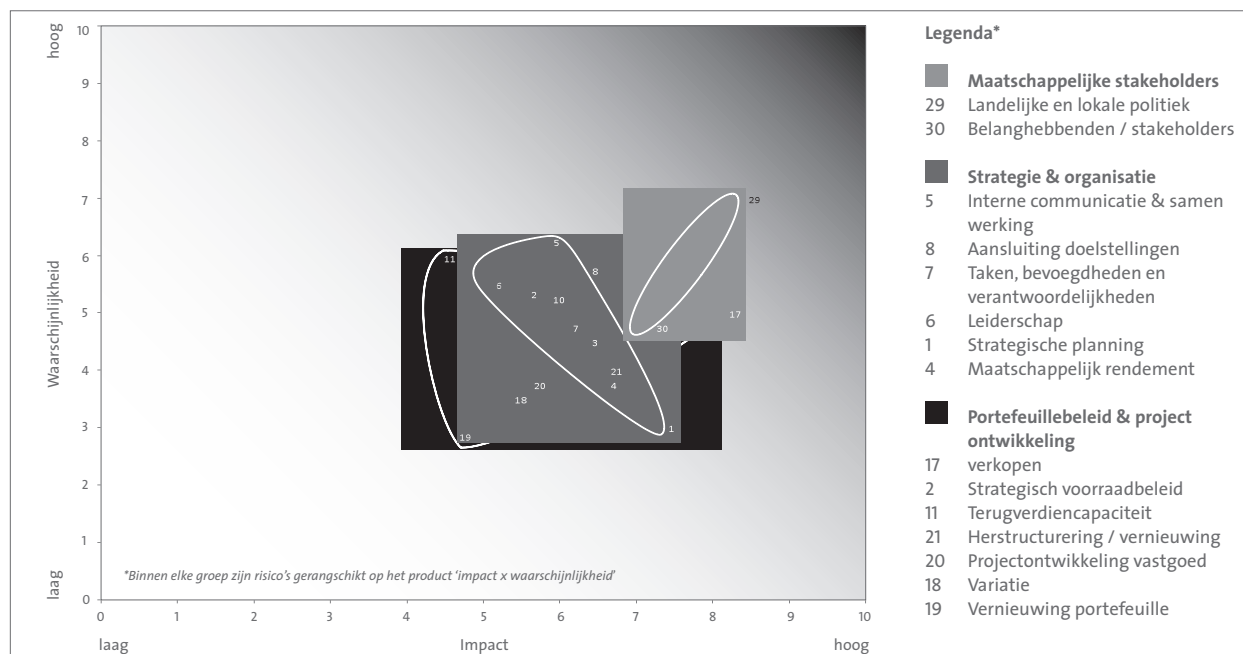
Bedrijfsrisico's zijn afhankelijk van de omgeving waarin de Alliantie functioneert, de doelstellingen, de strategie en de interne organisatie in de breedste zin van het woord. Om inzicht te krijgen in het risicoprofiel van de Alliantie is niet alleen inzicht nodig in de bedrijfsrisico's en in het systeem van interne beheersing, maar ook in het managementproces binnen de Alliantie als geheel. Strategie is steeds het beginpunt voor de inrichting van een organisatie en het opzetten van de interne beheersing. In de adviezen van de commissie Tabaksblat is opgenomen

dat de bestuurder minimaal eenmaal per jaar aan de interne toezichthouder rapporteert over de strategie, het risicoprofiel en de beheersingsmaatregelen van de organisatie. Mede op advies van PwC is het risicoprofiel van de Alliantie nader in kaart gebracht, waarbij de hierop afgestemde beheersingsmaatregelen zijn gedefinieerd.

Door het structureel, uniform en opverschillende niveaus in kaart brengen van de risico's en bijbehorende beheersingsmaatregelen, heeft de Alliantie altijd een (transparent) overzicht van de mate waarin zij haar organisatie

beheerst c.q. 'in control' is. Ook verschaft de Alliantie zich hiermee een redelijke mate van zekerheid over het behalen van haar doelstellingen. Risicomanagement moet uiteindelijk leiden tot een optimale beheersing van de organisatie. Het is dan ook de bedoeling dat de doelstellingen elk jaar iets dichterbij die staat van optimale beheersing liggen. Het ambitieniveau ten aanzien van risicomanagement wordt elk jaar verhoogd. Om achteraf te kunnen beoordelen of de doelstellingen zijn bereikt is het van belang dat de doelstellingen SMART geformuleerd worden.

In 2009 is met het nader operationaliseren van de BWi-se software de gehanteerde Risk Management systematiek geïntegreerd in de bestaande Planning en Control systematiek van de Alliantie. Het risicoprofiel van de Alliantie is in het verleden opgesteld door de stafdiensten van het concern, hierbij ondersteund door gespecialiseerde Risk Management Consultants van Deloitte.





Het geïdentificeerde risicoprofiel van de Alliantie kan als volgt worden geschetst:

De bedrijfsrisico's van de Alliantie die een bedreiging impliceren, dan wel een gebeurtenis of een actie die een nadelig effect heeft op de realisatie van de doelstellingen en de strategie van de Alliantie zijn in bovenstaand geïdentificeerd risicoprofiel van de Alliantie als volgt samengevoegd:

- Maatschappelijke stakeholders;
- Strategie en Organisatie;
- Portefeuillebeleid en Projectontwikkeling.

De interne beheersingsmaatregelen om de geïdentificeerde risico's te verminderen zijn geïnventariseerd met de Alliantiebrede uitrol van de B Wise tool in 2009 en zijn in de tijd uitgezet en onder eindverantwoordelijkheid van de lokale managers in de diverse werkprocessen geoperationaliseerd. Met het in 2009 door concerncontrol in samenwerking met de controllers van de werkmaatschappijen in kaart brengen van de interne procedures en controles en het opnemen van Risk Management in de Planning en Control-cyclus, zal in 2009 systematischer periodiek over de bewaking van deze interne beheersingsmaatregelen kunnen worden gerapporteerd.

De interne beheersingssystemen binnen de verschillende bedrijfsonderdelen van de Alliantie zijn nog niet altijd gelijk. Naast de verschillen in invulling van de (in het verleden gedefinieerde) strategie als gevolg van de verschillende marktgebieden waarin de Alliantie actief is, veroorzaken ook de personele bezetting en de verschillende managementstijlen en bedrijfsculturen dat er binnen de Alliantie tot op heden nog geen sprake is van een eenduidig en geïntegreerd intern beheersingssysteem. Met het wijzigen van de strategie van de Alliantie, waarin de Alliantie zich meer als één bedrijf profileert, wijzigt ook het risicoprofiel van de Alliantie en zal ook het interne beheersingssysteem wijzigingen ondergaan. Het interne beheersingssysteem gaat zich vanuit 'budgettaire beheersing', meer evalueren naar een systeem van 'beheersing van (maatschappelijke) prestaties', die zijn afgeleid van de concernbrede strategie van de Alliantie.

Met het bundelen van de financiële administratie tot een SSC en het positioneren van de stafdiensten binnen een matrixstructuur, zullen de significante verschillen in de in-

terne beheersingssystemen tussen de verschillende bedrijfsonderdelen naar verwachting op termijn verdwijnen. Met het in 2010 nader aanscherpen van de interne bewaking van de opzet en werking van het Alliantiebrede interne beheersingssysteem, zal vanuit een 'top-down' gerichte 'Control Audit benadering' de kwaliteit van de Alliantiebrede interne beheersing naar verwachting tot op het gewenste niveau kunnen worden gebracht. Het geïdentificeerde bedrijfsrisicoprofiel dient als fundament voor de door de controllers van de verschillende bedrijfsonderdelen en interne en externe accountant te verrichten werkzaamheden. Het in 2010 nader aan te scherpen bedrijfsrisicoprofiel van de Alliantie zal in de Audit Commissie en met de leden van de Raad van Commissarissen worden besproken.

## 13.3 Verklaring bij de interne beheersing van de Alliantie

DE DIRECTIE VAN DE ALLIANTIE HEEFT GEDURENDE HET VERSLAGJAAR REGELMATIG RISICO'S IN HAAR OMGEVING GEÏNVENTARIEERD EN BEOORDEELD. VAN DE VOORNAAMSTE RISICO'S VAN DEZE INVENTARISATIES IS VERSLAG GEDAAN IN DIT JAARVERSLAG.

DE ALLIANTIE HEEFT DE INTENTIE OM EEN ZO GETROUW EN COMPLEET MOGELIJK BEELD TE GEVEN VAN HET RISICOPROFIEL. ER KUNNEN ECHTER OMSTANDIGHEDEN ZIJN WAARIN ZICH NIET GEÏDENTIFICEERDE RISICO'S VOORDOEN OF WAARVAN DE IMPACT VAN DE GEÏDENTIFICEERDE RISICO'S GROTER IS DAN WERD INGESCHAT. HET BESTUUR BENADRUKT DAT DE AARD VAN DE CORPORATIE UITDRUKKELIJK BLOOTSTELLING AAN RISICO'S MET ZICH MEEBRENGT, DIE BUITEN HAAR INVLOED LIGGEN.

Voor interne risico's bepaalt de Governance Code dat in de organisatie een intern risicobeheersings- en controlesysteem aanwezig moet zijn en dat in het jaarverslag wordt verklaard dat dit systeem adequaat en effectief is en dit wordt onderbouwd. De verklaring die moet worden gegeven is een zogenoemde 'in control statement', die betrekking heeft op zowel het interne risicobeheersingsysteem, als ook op het controlesysteem.

Binnen de Alliantie opereren de bedrijfsonderdelen op een relatief autonome basis. Binnen door de bestuurder gestelde richtlijnen, gedefinieerde systemen en kaders is de directie van de werkmaatschappijen en van de verschillende bedrijfsonderdelen verantwoordelijk voor het feitelijk functioneren en toepassen van de interne beheersingssystemen binnen de desbetreffende organisatieonderdelen.

De geldende richtlijnen, systemen en kaders betreffen onder meer de interne informatiehuishouding, de periodieke interne rapportagesystematiek, de management informatiesystemen en de systemen ter beperking en monitoring van risico's bij het aangaan en uitvoeren van projecten.

Onder eindverantwoording van de bestuurder is de financieel directeur van de Alliantie en haar deelnemingen en/of verbindingen verantwoordelijk voor het opzetten en instandhouden van het stelsel van interne risicobeheersings- en controlemaatregelen. Deze dienen minimaal aan

de daaraan te stellen eisen van de Alliantie te voldoen. De systemen zijn bedoeld om een optimale beheersing van interne en externe risico's mogelijk te maken. Deze systemen kunnen echter nooit de absolute zekerheid bieden dat de doelstellingen van de Alliantie worden gerealiseerd, of materiële verliezen, fraude en overtreding van de geldende wet- en regelgeving niet optreden.

Het interne risicobeheersings- en controlesysteem wordt primair bewaakt door de controllers van de verschillende bedrijfsonderdelen. Onder eindverantwoordelijkheid van de financieel directeur van de Alliantie ziet de concerncontroller toe op de bewaking van de interne beheersingsmaatregelen en het interne risicobeheersings- en controlesysteem van de verschillende bedrijfsonderdelen.

Daarnaast rapporteert de interne accountant van de Alliantie, naast de externe auditor, aan de financieel directeur en aan de bestuurder over de opzet en werking van de interne beheersingsmaatregelen en het interne risicobeheersings- en controlesysteem van de Alliantie. De Raad van

Commissarissen heeft kennis genomen van de in dit verslag beschreven risicomanagementverantwoording, waaronder het systeem van interne beheersing en controle. Tevens heeft de RvC kennis genomen van de verschillende periodieke rapportages van de interne en externe accountant. Vanuit de rol als toezichthouder van de Alliantie, concluderen zij dat de beschreven verantwoording over risicomanagement een adequaat beeld geeft van de risicomanagementsystemen, zoals deze zijn beschreven in dit verslag. Zie voor een verdere toelichting het verslag van de RvC.

Samenvattend stelt het risicobeheersings- en interne controlesysteem ons in staat om de Alliantie beheerst te besturen en daarover verantwoording af te leggen. De jaarrekening geeft derhalve een getrouw beeld van de financiële situatie per 31 december 2009 en van het resultaat over 2009, waarbij melding is gemaakt van alle zaken waartoe wij krachtens de huidige wet- en regelgeving verplicht zijn.

Huizen, 25 juni 2010

Jim Schuyt - bestuurder van de Alliantie, voorzitter van de directie van de Alliantie

Arnold Pureveen RA - Financieel directeur de Alliantie

IN 2009 HEBBEN WIJ UIT HOOFDE VAN ONZE VERANTWOORDELIJKHEID VOORTDUREND DE PRESTATIES, DE BEHEERSOMGEVING EN DE RISICO'S VAN DE ALLIANTIE GEANALYSEERD EN BEOORDEELD. DE AANWEZIGHEID EN EFFECTIVITEIT VAN DE GEÏMPLEMENTEERDE SYSTEMEN EN INTERNE BEHEERSINGSMAATREGELLEN KUNNEN ECHTER GEEN GARANTIE BIJEN DAT DE DOELSTELLINGEN VAN DE ALLIANTIE WORDEN GEHAALD. EVENMIN KUNNEN DE GEÏMPLEMENTEERDE SYSTEMEN EN INTERNE BEHEERSINGSMAATREGELLEN DE GARANTIE BIJEN DAT MENSELIJKE FOUTEN, ONVOORZIENE OMSTANDIGHEDEN, MATERIEEL ONJUISTE VERKLARINGEN, VERLIES, FRAUDE EN SCHENDING VAN WETTEN EN VOORSCHRIFTEN VOLLEDIG WORDEN VOORKOMEN.

DE GENOEMDE SYSTEMEN VOOR INTERNE RISICOBEBEERSING EN CONTROLE HIEROP ZIJN NAAR OPZET EN WERKING GEËVALUEERD. UITGAANDE VAN HET HIERBOVEN GESCHETSTE RISICOPROFIEL EN DE OPZET EN WERKING VAN DE HIEROP AFGESTEMDE INTERNE BEHEERSINGSMAATREGELLEN, EN REKENING HOUDEND MET DE GENOEMDE BEPERKINGEN, DIE INHERENT ZIJN AAN HET SYSTEEM VAN INTERNE BEHEERSING, ZIJN WIJ VAN OORDEEL DAT DE INTERNE RISICOBEBEERSINGS- EN CONTROLEMAATREGELLEN EEN BASIS VORMEN OM MET EEN REDELIJKE MATE VAN ZEKERHEID TE KUNNEN VERKLAREN DAT:

- WIJ VOLDOENDE INZICHT HEBBEN IN DE MATE WAARIN DE OPERATIONELE VOLKSHUISVESTELIJKE EN FINANCIËLE DOELSTELLINGEN VAN DE ALLIANTIE ZIJN GEREALISEERD;
- DE ALLIANTIE ZICH HOUDT AAN DE GELDENDE WET- EN REGELGEVING;
- DE INTERNE- EN EXTERNE FINANCIËLE RAPPORTAGES VAN DE ALLIANTIE BETROUWBAAR ZIJN;
- GEEN RISICO'S ZIJN GELOPEN DIE IN TEGENSpraak WAREN MET HET VOORAF GEDEFINIEERDE EN GOEDGEKEURDE BELEID.

# 14 | Verslag van de Raad van Commissarissen

*Bilge Celik (40) en haar man Yusuf (43) zijn al tien jaar toezichthouder in de flat Voerman/Sextant. Onlangs werden ze daarom door de Alliantie in het zonnetje gezet.*

# Droomwijk

‘Dat had natuurlijk niet gehoeven’, zegt Bilge bescheiden, ‘maar ik vond het wel heel aardig.’ Sinds 1998 kunnen de bewoners van Voerman/Sextant 24 uur per dag bij Bilge en Yusuf terecht. ‘Mijn man werkt overdag, dus hij staat in de avonduren stand-by en ik regel de dingen overdag. Wij zijn het aanspreekpunt als mensen iets willen weten over het onderhoud of als er calamiteiten zijn. We bemiddelen bij geschillen en verwelkomen bijvoorbeeld nieuwe bewoners. Vroeger kochten we namens alle burens een cadeautje als er een baby geboren was en schreef ik een nieuwsbrief over wat er in de flat gebeurde. Nu hebben we ieder kwartaal een algemene brief van de Alliantie. Omdat sommige burens mijn persoonlijke brief missen, wil ik dit weer gaan doen’, vertelt Bilge. Haar inzet vindt ze vanzelfsprekend. ‘Je moet zelf iets van de wijk maken. Dit is een mooie buurt. Als iedereen zich zou inzetten, zou het nog beter worden. Zelf wil ik dit zeker de komende tien jaar blijven doen. Ik vind het contact met de burens heel leuk. We groeten elkaar en jong en oud weten dat ze op ons kunnen terugvallen. Laatst belde er een meisje van vijf aan: ‘Buurvrouw, de lift zit vast.’ Zo’n klein meisje en zelfs zij weet ons te vinden!’

Bewonersblad de Alliantie Eemvallei no.02-09



# 14 Verslag van de Raad van Commissarissen

## 14.1 Aan de stakeholders van de Alliantie

DE RAAD VAN COMMISSARISSEN HEEFT KENNIS GENOMEN VAN HET VERSLAG VAN STICHTING DE ALLIANTIE OVER HET BOEKJAAR 2009 EN HEEFT DE JAARREKENING OVER 2009 OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 28 LID 4 VAN DE STATUTEN GOEDGEKEURD.

De opgemaakte jaarstukken over 2009 omvatten het volkshuisvestingsverslag, de enkelvoudige resultatenrekening, de balans, de daarbij behorende toelichting en de geconsolideerde jaarrekening over 2009. Het volkshuisvestingsverslag en de beide jaarrekeningen zijn, in overeenstemming met de opdracht, zoals uiteengezet in onze opdrachtbrief d.d. 8 juli 2009, gecontroleerd en van een goedkeurende accountantsverklaring voorzien door PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Wij hebben kennis genomen de goedkeurende verklaring bij de jaarrekeningen, het rapport van bevindingen bij het volkshuisvestingsverslag en het accountantsverslag van PricewaterhouseCoopers, waarin bevindingen en aanbevelingen zijn geformuleerd naar aanleiding van de audit van deze jaarstukken. De jaarstukken en het accountantsverslag hebben we met de heren G. Turkenburg en B. Spelbos, partners van PricewaterhouseCoopers, op 22 april besproken.

### **Conclusie**

Mede gegeven de toelichtingen van de bestuurder, de financieel directeur en de rapportages en toelichtingen van PricewaterhouseCoopers, kunnen wij ons als intern toezichthouder van Stichting de Alliantie met de inhoud van deze jaarstukken verenigen en hebben wij de jaarstukken 2009 overeenkomstig goedgekeurd. Deze goedkeuring leidde, overeenkomstig de statuten, tot de decharge van de bestuurder en de Raad van Commissarissen voor het gehouden toezicht.

Met de goedkeuring van de vennootschappelijke en geconsolideerde jaarrekening van Stichting de Alliantie over 2009 en de in de jaarrekeningen voorgestelde resultaatbestemming bedraagt het jaarresultaat over het verslagjaar 2009 € 133.041.000 positief.

## 14.2 Stilstaan bij operationaliseren strategie van de Alliantie

semodellen, reeds medio 2008 heeft genomen. Ze moest vanwege tegenvallende verkoopresultaten de afgenomen investeringscapaciteit afdekken. Het temporiseren van de investeringen betekent concreet het uitstellen in de tijd of het herprogrammeren van voorgenomen investeringen.

### Aandachtspunten 2009

De Raad van Commissarissen heeft tot taak om toezicht uit te oefenen op het beleid van de bestuurder van Stichting de Alliantie, op integriteit, op de werking van de interne controle- en risicobeheersingssystemen en -procedures ingesteld door de bestuurder, op de algemene gang van zaken binnen Stichting de Alliantie en de met haar verbonden ondernemingen en het terzijde staan van de bestuurder met advies.

In 2009 heeft de Raad van Commissarissen het toezicht gericht op het realiseren van de geformuleerde strategie, het operationaliseren en meer adequaat meetbaar maken van de strategische kaders van de Alliantie, de belanghoudersparticipatie, het huurbeleid van de Alliantie, de intern getroffen maatregelen naar aanleiding van de impact van de kredietcrisis en de ontwikkelingen op de vastgoedmarkt en het beoordelen van de opgestelde vastgoedportefeuillestrategie van de Alliantie.

Ten aanzien van de portefeuillestrategie acht de Raad het noodzakelijk dat gezien het spanningsveld met de betaalbaarheid voor de doelgroep, een gericht huurbeleid met 'Huur op Maat' als instrument wordt ingezet, om bij het operationaliseren van de portefeuillestrategie naar meer grotere en grondgebonden woningen te kunnen realiseren.

### Meeste plannen gerealiseerd

De Raad van Commissarissen heeft zich op grond van kwartaalrapportages, themabesprekingen, presentaties van de verschillende bedrijfsonderdelen van de Alliantie en in contacten met de bestuurder, de directies van de bedrijfsonderdelen, huurderbelangenorganisaties en de ondernemingsraad laten informeren over de ontwikkelingen binnen de sector en specifiek over de realisatie van de door de Alliantie voor 2009 voorgenomen speerpunten van beleid. De speerpunten van beleid vormen een weer-slag van het hoge ambitieniveau van de Alliantie. Met tevredenheid constateerde de Raad van Commissarissen dat de voor 2009 voorgenomen plannen grotendeels zijn gerealiseerd, met uitzondering van het aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen.

### Minder nieuwbouwwoningen opgeleverd

Met het in totaal opgeleverde aantal van 1.250 woningen is slechts 70% van de voor 2009 begrote doelstelling van circa 1.850 woningen gerealiseerd, gelijk aan een realisatie-index ter grootte van 85% van de van de strategie van de Alliantie afgeleide meerjarenambitie van 1.500 woningen per jaar. De Raad heeft hierbij kennis genomen van de verklaring van de bestuurder voor het minder dan begrote aantal opgeleverde woningen, zoals deze ook meer in detail is toegelicht en uitgewerkt in het volkshuisvestingsverslag. De voornaamste oorzaak van de afwijking is het met de Raad afgestemde besluit over te gaan tot temporisering van de productie van nieuwbouwwoningen. De temporisering is een adequate maatregel die de Alliantie, op basis van haar intern ontwikkelde kasstroomprognose

### Ambitie 2010-2014

De Raad heeft hierbij met genoeg kennis genomen van de in de jaarstukken opgenomen analyses en de toelichting van de bestuurder, dat de ontwikkelingsportefeuille van de Alliantie per jaareinde, bestaande uit woningen in aanbouw en ontwikkeling, ondanks de economische crisis, stabiel is gebleven op circa 7.500 woningen. Dit impliceert dat de Alliantie de komende jaren (2010-2014) naar verwachting jaarlijks circa 1.600 nieuwe woningen zal kunnen gaan opleveren, indien op basis van de actuele marktontwikkelingen niet tot nadere temporisering zal worden besloten.



## 14.3 Governance Code

De Raad van Commissarissen heeft kennis genomen van de door de bestuurder verantwoorde effecten van de aanbevelingen van de Governance Code, die op de website staan, die voor haar stakeholders en overige belanghouders toegankelijk is.

De Raad van Commissarissen heeft het verslag beoordeeld en besproken in relatie tot de beoordeling van de 'governance'-structuur en gericht op het evalueren van de maatschappelijke en horizontale verantwoording van de Alliantie.

De Raad van Commissarissen hecht grote waarde aan een transparant en een integer ondernemingsbestuur, waarin de belangen van alle belanghebbenden op geëigende wijze worden meegewogen. De Raad van Commissarissen heeft met grote belangstelling kennis genomen van de reactie van de Alliantie op de aanbevelingen van de Governance Code Woningcorporaties (hierna: de Code).

### **Afwijkingen van de code**

De Raad van Commissarissen heeft vastgesteld dat alle principes en best practice bepalingen uit de Code door de Alliantie ten principale worden onderschreven en toegepast. De punten waarvan de Alliantie, conform voorgaande perioden, afwijkt van de Code en waar ze zich bij naleving voor problemen ziet gesteld, zijn:

- Benoeming van het Bestuur van de Alliantie voor een (her)benoemingsperiode van maximaal vier jaar. De Raad van Commissarissen heeft de bestuurder van de Alliantie aangesteld voor onbepaalde tijd, langer dan deze aanbeveling en wijkt hiermee bewust af van de aanbeveling. De huidige bestuurder van de Alliantie is benoemd vóór invoering van de Code en de Alliantie is derhalve gebonden aan de arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd.
- Volledig operationaliseren van het principe en de uitwerking van maatschappelijke verantwoordelijkheid zoals opgenomen in de Governance Code. Dit zal voor 1 januari 2011 worden uitgewerkt en geoperationaliseerd.
- Het Bestuur en de Raad van Commissarissen zijn niet allen voltallig aanwezig geweest bij de diverse overleggen, zoals deze in 2009 zijn gevoerd door vertegenwoordigers van de Alliantie met haar stakeholders.

De Raad van Commissarissen heeft kennis genomen van de in het Corporate Governance verslag over 2009 door de bestuurder en financieel concerndirecteur van de Alliantie afgegeven 'in control' verklaring, bij de kwaliteit van het stelsel van interne beheersing en de hierin verankerde maatregelen van interne risicobeheersing en interne controle van de Alliantie.

## 14.4 Visitatierapport

DE ALLIANTIE HEEFT DEELGENOMEN AAN HET INITIATIEF OM TE KOMEN TOT DE ONTWIKKELING VAN EEN NIEUW STELSEL VOOR MAATSCHAPPELIJKE VISITATIE. HET INITIATIEF SLUIT AAN OP DE ACTUELE DISCUSSIES OVER TOEZICHT, VERANTWOORDING EN GOVERNANCE WAAROVER ZICH ONDER MEER DE COMMISSIES SAS EN WINTER HEBBEN UITGESPROKEN. IN DE GOVERNANCE CODE WONINGCORPORATIES IS DE VERPLICHTING OPGENOMEN VOOR CORPORATIES ZICH EENS PER VIER JAAR TE ONDERWERPEN AAN EEN AUDIT DIE EEN GESTRUCTUREERD OORDEEL OPLEVERT OVER DE MAATSCHAPPELIJKE PRESTATIES.

De Raad onderschrijft de mening van bestuurder van de Alliantie dat:

“Maatschappelijke visitatie een belangrijk instrument is in het kader van het horizontale toezicht binnen de sector. Daarnaast is maatschappelijke visitatie een leerinstrument om een gedegen zienswijze te krijgen van buitenstaanders over het maatschappelijk presteren van de Alliantie en biedt het nuttige aanknopingspunten om te komen tot verbetering van de maatschappelijke prestaties”.

De Raad heeft ECORYS in oktober 2006 opdracht gegeven voor het uitvoeren van een maatschappelijke visitatie in het kader van de SEV-pilot. De maatschappelijke visitatie heeft plaatsgevonden in de periode oktober 2006 – april 2007.

In 2007 heeft de bestuurder de Raad van Commissarissen toegezegd in 2009 een tussentijdse scan uit te voeren, gericht op de voortgang van de geformuleerde verbeteracties naar aanleiding van de uitgevoerde visitatie. In 2009 is deze uitgevoerd.

De Raad heeft kennis genomen van het rapport van bevindingen naar aanleiding van deze tussentijdse scan, waarbij de gerapporteerde bevindingen waren ingedeeld naar:

- verbeteracties, die gerealiseerd zijn;
- verbeteracties, die in gang gezet zijn en die voor 2011 gerealiseerd kunnen zijn;
- verbeteracties, die de komende periode nog de nodige aandacht moeten krijgen, willen deze tijdig gerealiseerd zijn ruim vóór de volgende visitatie in 2011.

De Raad is content met de uitgevoerde activiteiten en reeds gerealiseerde resultaten van de in het visitatierapport geformuleerde aanbevelingen, zoals verwoord in de tussentijdse scan.

De Raad heeft kennis genomen van de gerapporteerde aanbeveling, die nog de nodige aandacht dient te krijgen, te komen tot het SMART formuleren van de doelstellingen van de Alliantie en deze meetbaarheid maken, en het inbedden in de planning- en control-cyclus. In het auditrapport wordt geadviseerd verbeteracties met betrekking tot ambities, doelstellingen, prestatiemeting en sturing met vaart op te pakken. Dit gezien de relatief korte tijd die er nog resteert voordat de volgende visitatie plaatsvindt en de complexiteit van deze verbeteracties.

De Raad heeft er kennis van genomen dat op verzoek van de financieel directeur van de Alliantie in het vierde kwartaal van 2009 een aanvullend onderzoek is uitgevoerd naar de geschiktheid van de kwartaalrapportages voor de toekomstige visitatie. Vanaf 2010 stelt het SSC nieuwe, voor de bedrijfsonderdelen van de Alliantie uniforme, kwartaalrapportages op. Uit dit onderzoek blijkt dat met het ontwikkelen en introduceren van de nieuwe format voor de kwartaalrapportages de Alliantie op de goede weg is om op een inzichtelijke wijze verslag te doen van de uitkomsten van de monitoring van de feitelijk gerealiseerde prestaties, die bijdragen aan het realiseren van de ambities/doelstellingen, zoals opgenomen in Koers op 10.

De Raad heeft met genoegen kennisgenomen van deze ontwikkeling en kijkt uit naar de ontwikkeling van de interne rapportages in 2010, waarin naast het adequaat bewaken van de ontwikkeling van de financiële positie, op een meer inzichtelijke wijze verslag zal worden gedaan over de uitkomsten van de gerealiseerde prestaties ten opzichte van de geplande prestaties, die bijdragen aan het realiseren van de vastgelegde ambities/doelstellingen van de Alliantie in haar strategische beleidsdocumenten.

## 14.5 Stilstaan bij het maatschappelijk rendement van de Alliantie

### **Anticiperen**

De Alliantie wil een samenhangende, efficiënte en duidelijk geprofileerde maatschappelijke vastgoedondernemer zijn, die duurzaam (sociaal) rendement creëert door (voor met name specifieke doelgroepen) actief te zijn op het gebied van vastgoed- en projectontwikkeling.

De Raad van Commissarissen stelt tevreden vast dat de Alliantie in 2009 adequaat heeft geanticipeerd op een turbulente omgeving en haar positie als sterk geprofileerde maatschappelijk vastgoedondernemer heeft gestabiliseerd.

### **Maatschappelijk rendement**

In het maatschappelijk ondernemen verbindt de Alliantie twee zaken expliciet met elkaar: verantwoordelijkheid over de middelen die ingezet worden en verantwoordelijkheid over de resultaten van het ondernemen. De resultaten ten opzichte van de middelen vormen het rendement. Corporaties staan onder druk om hun maatschappelijk rendement beter inzichtelijk te maken. De Raad van Commissarissen heeft in de verschillende vergaderingen met de bestuurder van de Alliantie in 2009 uitdrukkelijk stilgestaan bij de voortgang die de Alliantie in 2009 heeft gerealiseerd op het terrein van het nader inzichtelijk maken van het maatschappelijk rendement.

De Raad heeft met genoeg kennis genomen van de in de meerjarenplanning en ook in deze stukken opgenomen overzichten en toelichtingen, gericht op het 'meer zichtbaar en meetbaar maken' van de volkshuisvestelijke prestaties van de Alliantie. De voorgenomen ontwikkelingen op dit terrein in 2010 zijn ook voor de Raad van Commissarissen een belangrijk speerpunt van de Alliantie.

De prioriteiten uit het strategisch plan zijn in het operationeel plan verdicht tot een nadere concretisering van onze maatschappelijke doelstellingen. Die doelstellingen zijn:

- het toegankelijk maken van de woningmarkt voor lagere en middeninkomensgroepen;
- het verbeteren van de vitaliteit van buurten en wijken;
- het verzorgen van voldoende maatschappelijke huisvesting;
- verbetering van de energetische kwaliteit van onze woningen.

De Raad van Commissarissen onderkent het risico dat de geformuleerde maatstaf een doel op zich kan worden. Het is daarom van belang dat de Alliantie scherp blijft letten op de achterliggende doelen. De maatstaven kunnen ook niet rigide worden gehanteerd. De woningmarkt kent fluctuaties die onafhankelijk van het beleid van de Alliantie kunnen optreden en lastig te isoleren zijn van de effecten van het voorgenomen beleid. Gevolgen van de huidige crisis kunnen de vraag naar woonruimte in met name de koopmarkt sterk doen afnemen. De Alliantie kan hier met haar nieuwbouwprogramma niet altijd op inspelen. Datzelfde geldt bij de ontwikkeling van de vitaliteit van wijken.

### Scenarioplanning

Gegeven de onzekerheid over de toekomstige ontwikkelingen zal de Alliantie op advies van de Raad in 2010 overgaan tot scenarioplanning bij het opstellen van haar meerjarenperspectief voor 2011 en volgende jaren. Hierbij wordt uitgegaan van externe factoren die de meeste invloed kunnen hebben op het realiseren van de doelstellingen van de Alliantie, waarbij gedacht kan worden aan macro-economische ontwikkelingen, nieuwe wet- en regelgeving, ontwikkelingen op de kapitaal- en vastgoedmarkt en ontwikkelingen binnen de sector. Door een combinatie te maken van onderling consistente voorspellingen omtrent deze factoren, ontstaan scenario's van toekomstige ontwikkelingen. Deze scenario's helpen de gekozen strategie te evalueren, die past bij het realiseren van de voorgenomen doelstelling. Met scenarioplanning zal de Alliantie beter kunnen anticiperen op onzekere veranderingen in de omgeving.

Naar de mening van de Raad mag scenarioplanning niet ontbreken in de gereedschapskist van de Alliantie, als één van de vooruitstrevende corporaties binnen de sector. In het achterhoofd dient echter wel te worden gehouden dat scenarioplanning geen glazen bol is, maar slechts het beste alternatief gegeven de toekomstige onzekerheid en de wens van de Alliantie om haar doelstellingen ondanks deze onzekerheden te realiseren. De Alliantie wil hierbij in (meetbare) doelen denken en handelen. Het gaat niet alleen om het verkoop-, investerings- of sloopprogramma, maar om het achterliggende (maatschappelijke) doel. De Raad van Commissarissen onderschrijft het principe dat de Alliantie bij het opstellen van meerjarenprojecties het ondernemen in een onzekere toekomst in nauw verband brengt met haar maatschappelijke doelstellingen.

De Raad van Commissarissen ziet vanuit haar rol toe dat de door de Alliantie voorgenomen en uitgevoerde ontwikkeling van instrumenten ten behoeve het meten van beleidseffecten, nieuwbouwprogramma's, investeringsprogramma's, verkoopprogramma's en huurbeleid worden afgestemd op een maximale bijdrage aan de doelen, voorzover dat binnen de omgevingsfactoren van het werkgebied van de Alliantie mogelijk is.

### **SMART**

Met het in 2009 periodiek meetbaar maken van de SMART geformuleerde uitgangspunten van de strategie, krijgt de interne organisatie van de Alliantie, alsook de Raad van Commissarissen en haar stakeholders, een betere mogelijkheid om de effecten van de gerealiseerde strategie en beleidsvoornemens binnen het werkgebied te bewaken en hierover periodiek te rapporteren. Dit inzicht stimuleert naast transparantie tevens de (be)stuuringsmogelijkheden van de Alliantie bij het realiseren van haar doelstellingen en de effectiviteit van het toezicht door de Raad van Commissarissen.

### **Programma-aanpak gecombineerd met outcome-meting**

De wijze waarop de Alliantie het maatschappelijke rendement hard probeert te maken is gebaseerd op twee principes. Het eerste principe is een programma-aanpak. Door de beleidsprogramma's te richten op de maatschappelijke doelen kunnen de beschikbare middelen efficiënter en gericht ingezet worden. De programma-aanpak wordt gecombineerd met het meten van de outcome. Daarmee geeft de Alliantie inzicht in het uiteindelijke effect van de programma's in de maatschappij. De verbinding tussen beide principes wordt gevormd door de overtuiging dat de programma's zo zijn vormgegeven dat de maatschappelijke uitkomst maximaal is.

Mede in het kader van haar maatschappelijke verantwoordelijkheid gaat de Alliantie aan de hand van de periodiek uit te voeren visitaties bij de betrokken belanghouders na of deze doelstelling spoort met de tekorten aan maatschappelijke huisvesting in de vier woningmarkten waar de Alliantie actief is.

## 14.6 Overleg huurderbelangenorganisaties en Ondernemingsraad

De huurdersorganisatie AAHA overkoepelt vier lokale huurdersorganisaties. Zowel het overleg met AAHA als dat met de lokale huurdersorganisaties is gebaseerd op samenwerkingsovereenkomsten, waarin de rechten en plichten van beide partijen zijn vastgelegd. AAHA overlegt met de bestuurder van de Alliantie over zaken die de Alliantie als geheel aangaan en die betrekking hebben op het beleid voor het beheer van het woningbezit als geheel. De directies van de werkmaatschappijen hebben periodiek overleg met hun lokale huurdersorganisaties.

Tussen de bestuurder van de Alliantie en het bestuur van AAHA vond zeven maal overleg plaats, waaronder éénmaal een gesprek met de Raad van Commissarissen. In het gesprek met AAHA zijn de volgende onderwerpen besproken:

- Verhouding Raad van Commissarissen, AAHA, lokale huurdersorganisaties en bewonerscommissies;
- Verhouding Raad van Commissarissen en AAHA in relatie tot ontwikkelingen binnen de sector en de Alliantie;
- Vastgoedstrategie en de hieruit volgende relatie met de omvang voorgenomen verkopen;
- Effecten temporisering investeringen naar aanleiding van anticiperen op economische crisis;
- Meerjarenbegroting en hierin opgenomen meerjarenperspectief;
- Ontwikkeling meetbaar maken van 'maatschappelijk rendement'.

AAHA heeft in het gesprek aangegeven dat de maatschappelijke keuzes die de Alliantie maakt, niet altijd worden begrepen door de huurders. Communicatie over wat investeringen opleveren richting huurders dient naar de mening van AAHA te worden verbeterd. Geadviseerd wordt meer te laten zien wat de investeringen aan maatschappelijk rendement opleveren.

De Raad heeft met genoegen vastgesteld dat AAHA en de bestuurder van de Alliantie over de meeste onderwerpen op een lijn zitten.

Een vertegenwoordiging van de Raad van Commissarissen heeft in het voorjaar en najaar van 2009 in totaal tweemaal een overleg bijgewoond van de ondernemingsraad (OR), in aanwezigheid van de bestuurder van de Alliantie. Tijdens dit overleg zijn naast actuele thema's, waaronder de effecten van de kredietcrisis en de temporisering op de organisatie en het sociaal statuut van de Alliantie tevens de contouren van de nieuwe OR en de onderlinge relatie en het functioneren van de OR binnen de Alliantie en richting de RvC besproken.

De Raad heeft in deze bijeenkomsten ook stilgestaan bij de opzet van de nieuwe OR van en voor de gehele Alliantie. Deze koers is door de Alliantie ingezet om een omslag te maken in haar medezeggenschap en een wijze van medezeggenschap tot stand te brengen, die de participatie van medewerkers stimuleert en zichtbaar bijdraagt aan een betere besluitvorming. Om dit te bereiken is een nieuwe structuur neergezet van een ondernemingsraad voor de gehele Alliantie en onderdeelcommissies per bedrijfsonderdeel en de mogelijkheid om in de toekomst frequenter te gaan werken met projectgroepen, om zo de directe betrokkenheid van medewerkers bij medezeggenschap te vergroten. De OR heeft ervoor gekozen om de vitaliteit en diversiteit van de Alliantie neer te zetten, waarbij de binding van doelstellingen van medewerkers met bedrijfs- en maatschappelijke doelstellingen het uitgangspunt is.

De Raad is content met deze ontwikkeling in 2009 binnen de Ondernemingsraad.

De ondernemingsraad van de Alliantie heeft het Nationaal Register voor commissarissen en toezichthouders ingeschakeld om haar te ondersteunen bij de werving en selectie van een voor te dragen kandidaat. De OR heeft de heer Frank van der Heijden voorgedragen als lid van de Raad van Commissarissen. De Raad heeft gaarne ingestemd met de door de Ondernemingsraad voorgedragen kandidaat.

## 14.7 Goedkeuring operationele en financiële doelstellingen en strategie

Zoals gebruikelijk heeft de bestuurder het volgende aan de Raad van Commissarissen gepresenteerd:

- de operationele en financiële doelstellingen van de Alliantie;
- de strategie gericht op verwezenlijking van deze doelstellingen;
- de te gebruiken modellen en parameters voor het meten van de geleverde prestaties.

De operationele en financiële doelstellingen van de Alliantie staan in de financiële meerjarenbegroting. De begroting is ter goedkeuring voorgelegd aan de Raad van Commissarissen, die de begroting 2010 tijdens de vergadering van november 2009 goedkeurde. De doelstellingen van de Alliantie zijn erop gericht om maximaal maatschappelijk rendement te behalen onder de randvoorwaarde van financiële continuïteit.

Uit de goedgekeurde meerjarenbegroting blijkt dat na temporisering van de investeringen tot en met 2014 en bezuiniging op de operationele lasten in de periode tot en met 2014, de kasstromen uit exploitatie - onder aftrek van de financieringslasten - duurzaam positief zijn.

Tijdens een werkconferentie van de RvC in 2009 en in daarop volgende bijeenkomsten is stilgestaan bij de vastgoedstrategie en het 'maatschappelijk rendement' van de Alliantie. De Raad kan instemmen met de vastgoedstrategie, nadat de bestuurder de samenhang tussen de woningmarkt, de portefeuille en de maatschappelijke opgave uiteen heeft gezet en hierin naar voren is gekomen wat deze strategie voor invloed heeft op het maatschappelijk rendement en wat deze strategie voor de primaire doelgroep impliceert.

Daarnaast is tijdens de werkconferentie stilgestaan bij de nieuwe verhoudingen tussen de rijksoverheid en corporaties. Met twee beleidsmedewerkers van het ministerie van WWI is door de Raad intensief van gedachten gewisseld over het huidige politieke speelveld en de toekomst van corporaties.

De beoordeling van de financiële continuïteit is gebaseerd op integrale kasstroomprojecties vanuit exploitatie, portfoliowijzigingen en geldmiddelenbeheer. Bij dit zogeheten 'sturen op kasstromen' worden risico's vertaald in scenario's en beleidsvarianten. De voornaamste risicogebieden treasury en projectontwikkeling worden daarbij ondersteund door afzonderlijke beheersingsinstrumenten.

In 2009 is het 'sturen op kasstromen' door de Alliantie verder ontwikkeld, uitgaande van de principes van 'activity based costing' tot genormeerde exploitatiekasstromen per werkgebied, waarin de Alliantie actief is. Naast kasstromen die direct aan activiteiten zijn gerelateerd, kan hiermee ook de overhead van de Alliantie meer adequaat in beeld worden gebracht en kan de ontwikkeling hiervan worden bewaakt.

Aan de hand van de op deze systematiek bepaalde normen kan het direct rendement van de vastgoedportefeuille per werkgebied worden afgeleid en kan het begroot en gerealiseerd resultaat meer adequaat worden geanalyseerd, doordat een expliciete relatie kan worden gelegd met de activiteiten en de hiermee door de Alliantie gerealiseerde prestaties. Wij hebben kennis genomen van de gedetailleerde analyse, zoals deze is opgenomen in het verslag van de financieel directeur in deze jaarstukken.

## 14.8 Interne risicobeheersing en controlesystemen

De Raad van Commissarissen, ondersteund door de auditcommissie, heeft kennisgenomen van de verklaring inzake risicobeheersing- en controlesystemen van de financieel conerndirecteur en de bestuurder van Stichting de Alliantie, zoals opgenomen in dit jaarverslag. De Raad heeft gedurende het verslagjaar regelmatig met de bestuurder en de financieel conerndirecteur gesproken over de kwaliteit van risicobeheersing, de genoemde aandachtspunten in de financiële verslaglegging en beheersing van andere risico's.

Daarnaast hebben de Raad van Commissarissen en de auditcommissie aan de hand van de accountantsrapport over dit onderwerp gesproken met de externe accountant PricewaterhouseCoopers. De Raad van Commissarissen ondersteunt de bestuurder en financieel conerndi-

recteur bij de in 2009 genomen maatregelen ter beoordeling en verbetering van systemen van risicobeheersing en interne beheersing, gericht op het project 'meer Zichtbaar in Control' zoals verantwoord in deze jaarstukken. In de kwartaalrapportages is de Raad periodiek nader over de voortgang van dit project geïnformeerd.

## 14.9 Financiële continuïteit

Jaarlijks wordt in overleg tussen de Raad van Commissarissen en bestuurder beoordeeld in hoeverre het voorgenomen beleid dient te worden bijgesteld om te voldoen aan de gestelde financiële criteria. Gedurende 2009 zijn daartoe de financiële randvoorwaarden van de Alliantie, ondersteund door de auditcommissie, geëvalueerd en is het risicoprofiel van de Alliantie in kaart gebracht. Daarnaast zijn in 2009 het treasurystatuut en het jaarplan op onderdelen nader aangescherpt.



## 14.10 Verbindingen

STICHTING DE ALLIANTIE HEEFT EEN GROOT AANTAL VERBINDINGEN, DIE IN DEZE JAARREKENING ZIJN TOEGELICHT. VERBINDINGEN WORDEN AANGEGAAN VANUIT EEN AFWEGINGSKADER MET FISCALE EN OPERATIONELE ASPECTEN EN ASPECTEN VAN RISICOBEBEER.

Stichting de Alliantie is in deze deelnemingen (in)direct vertegenwoordigd door haar bestuurder, al dan niet in joint venture-verband. De verantwoording van de verbindingen geschiedt periodiek binnen de kwartaalrapportages en in de geconsolideerde jaarrekening en het volkshuisvestingsverslag. Het toezichtkader wordt gevormd door het activiteitenplan en de geconsolideerde meerjarenbegroting. De Raad van Commissarissen heeft kennis genomen van de geconsolideerde jaarstukken, waarin de verbindingen naar rato van het belang van de Alliantie zijn opgenomen, en van de in de bijlage bij de jaarstukken opgenomen toelichtingen bij de verbindingen van de Alliantie en het hierin gekwantificeerde (in)directe risicoprofiel.

De Raad heeft kennis genomen van het voorstellen van de Alliantie om – ondersteund door PricewaterhouseCoopers – het project in 2010 af te ronden, dat erop gericht is het risicoprofiel van de verbindingen van de Alliantie meer concreet en meer systematisch in kaart te brengen. Hierbij zal een systematiek worden gehanteerd, vergelijkbaar aan de vereisten voor een SAS-70 II verklaring. Deze is gericht op een continue interne borging van de werking van de interne beheersingsmaatregelen die geïdentificeerde, inherente risico's tot een gewenst residueel risicoprofiel moeten beperken.

De Raad is van mening dat hiermee een adequate basis gecreëerd wordt. Hiermee kunnen de interne beheersingsmaatregelen periodiek door de financieel concerndirecteur, ondersteund door concern control en de interne accountant, worden geëvalueerd. Deze evaluaties zullen als onderdeel van de interne beoordeling

van het risicoprofiel van de Alliantie periodiek met de auditcommissie worden besproken. Hiervan wordt verslag gedaan aan de Raad.

Dit inzicht bevordert naast de gewenste nadere transparantie naar de externe stakeholders, tevens de effectiviteit van het interne toezicht op de verbindingen door de Raad van Commissarissen.

## 14.11 Interne informatievoorziening

De periodieke verslaggeving vindt op basis van een kwartaalcyclus plaats en is gebaseerd op het bewaken van de financiële en volkshuisvestelijke koers van de Alliantie. De rapportages worden met de leden van de auditcommissie, c.q. de vastgoedcommissie besproken, voordat deze aan de Raad van Commissarissen wordt gerapporteerd, inclusief het verslag van deze besprekingen.

In de kwartaalrapportages wordt aandacht besteed aan:

- realisatie maatschappelijke doelen en projecten en speerpunten van beleid;
- analyse begroting, prognose en gerealiseerd financieel jaarresultaat;
- analyse ontwikkeling op terrein Personeel en Organisatie;
- analyse ontwikkeling vastgoedportefeuille;
- analyse ontwikkeling leningen- en beleggingenportefeuille en kasstromen;
- ontwikkelingen risicoprofiel en toelichting jaarresultaat van deelnemingen en verbindingen;
- risk management grondposities;
- toelichting op investeringen, begroot versus realisatie en prognose;
- toelichting realisatie beleid per bedrijfsonderdeel van de Alliantie.

## 14.12 Profiel Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen bestaat uit 7 leden die voor een periode van vier jaar worden benoemd en die voor twee volgende zittingstermijnen van vier jaar kunnen worden herbenoemd. De selectie van de leden van de Raad van Commissarissen is gebaseerd op de in het reglement van de Raad van Commissarissen omschreven profielschets. De heer H. Andersson treedt op als voorzitter en de mevrouw M.C.C. Bekker als vicevoorzitter van de vergadering van de Raad van Commissarissen.

De Raad van Commissarissen heeft tot taak om toezicht uit te oefenen op het beleid van de bestuurder, op de werking en integriteit van de interne controle- en risicobeheersingssystemen en –procedures, zoals ingesteld door de bestuurder, op de algemene gang van zaken binnen de Alliantie en de aan haar verbonden ondernemingen en het ter zijde staan van de bestuurder met advies.

Alle leden van de Raad van Commissarissen zijn onafhankelijk van de Alliantie. Er bestaan geen overlappings met andere bestuursfuncties. Geen van de commissarissen is of was in het verleden in dienst van Stichting de Alliantie en/of haar rechtsvoorgangers, of onderhoudt een directe of indirecte band met toeleveranciers of afnemers van Stichting de Alliantie. Geen van de commissarissen verleent andere diensten dan die welke voortvloeien uit zijn lidmaatschap van de Raad van Commissarissen of onderhoudt banden met Stichting de Alliantie hetzij direct, hetzij indirect, buiten het commissariaat.

Het reglement van de Raad van Commissarissen bevat bepalingen inzake mogelijke tegenstrijdige belangen. In het verslagjaar hebben geen transacties plaatsgevonden waarbij sprake was van mogelijke tegenstrijdige belangen. Stichting de Alliantie heeft als beleid geen leningen of garanties te verstrekken aan haar Commissarissen.

In het reglement van de Raad van Commissarissen is een profiel opgenomen waarin de gewenste deskundigheid en achtergrond van de Commissarissen wordt geschetst. Hiervan is gebruik gemaakt gedurende het selectieproces van alle kandidaten voor het lidmaatschap. Verscheidene van de Commissarissen kunnen als financieel-economische en vastgoeddeskundigen worden beschouwd. Tevens zijn er enkele Commissarissen met een volkshuisvestelijke en/of sociaal maatschappelijke achtergrond.

## 14.13 Auditcommissie en vastgoedadviescommissie

De Raad van Commissarissen heeft in het verleden besloten om twee van haar leden te benoemen als auditcommissie van de Raad van Commissarissen en twee leden als vastgoedadvies commissie.

Mevrouw J.H. Pragt is voorzitter van de auditcommissie. Daarnaast maakt mevrouw M.C.C. Bekker deel uit van de auditcommissie. Mevrouw J.H. Pragt heeft een financieel-economische achtergrond en mevrouw M.C.C. Bekker een bedrijfskundige achtergrond. In de vastgoedadviescommissie zitten namens de Raad van Commissarissen de heer J.H.R. Bergh en mevrouw M.W. Lubbi. De werkzaamheden van mevrouw Lubbi zijn medio 2009 overgenomen door mevrouw M.C.C. Bekker. Daarnaast is de heer C.E.C. de Reus als externe deskundige verbonden aan de vastgoedadviescommissie.

De Raad van Commissarissen is van mening dat de vereiste ervaring in financiële, bedrijfskundige, operationele controleaspecten en vastgoedtechnische binnen de audit- en vastgoedadviescommissies adequaat gewaarborgd zijn.

De vastgoedadviescommissie adviseert de Raad van Commissarissen bij voorgenomen investeringen en op beleidsmatig terrein, binnen dit vakgebied. De vastgoedcommissie bewaakt daarnaast de ontwikkeling van de vastgoedportefeuille, de (her)ontwikkelingsportefeuille en de grondposities, mede aan de hand van de kwartaalrapportages. De vastgoedadviescommissie is in 2009 5 maal bijeengekomen.

De taakopdracht van de auditcommissie is erop toe te zien dat Stichting de Alliantie passende procedures en controlesystemen onderhoudt ter beheersing van de financiële en operationele risico's waaraan zij is blootgesteld, en het controleren van de integriteit van de financiële rapportage.

De auditcommissie is in het verslagjaar vijfmaal bijeengekomen. Onderwerpen die tijdens deze bijeenkomst aan bod kwamen, waren onder andere:

- de meerjarenbegroting 2009;
- de kwartaalrapportages van 2009;
- de ontwikkeling en realisatie van het begroot resultaat over 2009;
- de temporiseringactiviteiten;
- de waarderingsgrondslagen voor toegelaten instellingen;
- de fiscale positie;
- de uitkomsten van de interne audits;
- de rapportages over de interne beheersingsmaatregelen op het terrein van treasury en ICT;
- de rapportages van de externe accountant PricewaterhouseCoopers.

## 14.14 Rol externe en interne accountant

### Twee nieuwe interne auditors

Om een adequate Governance structuur binnen de Alliantie blijvend te kunnen borgen en op bepaalde beleidsterreinen eventueel nader te kunnen aanscherpen, onderschrijft de Raad van Commissarissen het streven van de Alliantie naar het nader versterken van het interne risico-beheersing- en controlesysteem. Binnen de Alliantie is de omvang van de interne auditdienst (IAD) met het aanstellen van twee nieuwe auditors in 2009 uitgebreid.

De interne accountant functioneert binnen de Alliantie als een onafhankelijke functionaris. De interne accountant evalueert de interne beheersingsmaatregelen binnen de Alliantie periodiek. Op basis van zijn adviezen zijn de beheersingsmaatregelen in 2009 nader aangescherpt. In 2009 betroffen deze diverse aanscherpingen, met name maatregelen op operationeel niveau, deels in verband met de bundeling van de financieel-administratieve activiteiten binnen de Alliantie in het SSC in 2008.

Daarnaast beoordeelt de intern auditor de verschillende interne en externe financiële rapportages, waarbij hij zijn bevindingen en aanbevelingen aan de auditcommissie rapporteert, na het afstemmen en het bijvoegen van een reactie op de bevindingen en aanbevelingen van de financieel concerndirecteur, c.q. bestuurder van de Alliantie

### Controlesysteem afgestemd op risicoprofiel

Met de toename van omvangrijke projecten voor zowel nieuwbouw als in de bestaande voorraad, en de toename van het aantal deelnemingen is ook het risicoprofiel van de Alliantie in de afgelopen periode gewijzigd. De Raad van Commissarissen is van mening dat met het aanscherpen van het interne beheersingssysteem, het interne controlesysteem van de Alliantie tijdig en adequaat is afgestemd op dit gewijzigde risicoprofiel.

### Rol en positie interne accountant

De huidige markt waarin accountants opereren, kenmerkt zich door een sterke dynamiek. Door enkele faillissementen en fraudezaken, die zich ook in de volkshuisvestingssector hebben voorgedaan, is het beroep sterk in de maatschappelijke en politieke belangstelling komen te staan. De Alliantie is van mening dat een goede accountant de wereld achter de cijfers dient te begrijpen. Dit betekent niet dat de accountant als controleur mee mag besturen, maar hij dient de bestuurshandelingen in zijn controle te betrekken.

Elke bemoeienis met het bestuur, ook als deze gerechtvaardigd is en bij het uitvoeren van de controle in bepaalde gevallen zelfs vereist is, ondermijnt de onpartijdigheid en onbevangenheid van het oordeel van de controleur. De schijn kan hiermee worden opgeroepen dat een accountant medebelanghebbende wordt bij een gunstige voorstelling van de gevolgen van zijn bemoeienis.

De ingestelde auditcommissie beoordeelt in hoeverre in het kader van het uitvoeren van de controle van de jaarrekening de bemoeienis van de accountant onvermijdelijk is. Getallen in de jaarrekening zijn als zodanig niet goed óf fout, maar moeten per definitie in hun context van het jaarverslag worden gezien.

### Rol externe accountants

De accountant van de Alliantie – PricewaterhouseCoopers – heeft de opdracht te beoordelen of de voorstelling van zaken, die de geverifieerde getallen de gebruikers van de jaarrekening geven, overeenstemt met de werkelijkheid.

De Raad van Commissarissen heeft zich door de externe accountant PricewaterhouseCoopers laten informeren over de bedrijfsvoering binnen de Alliantie. In het accountantsverslag over de verslagjaren 2008 en 2009 heeft de externe accountant gerapporteerd over enkele posten uit de geconsolideerde jaarrekening en over de financiële positie van de Alliantie. Daarnaast zijn in dit rapport adviezen uitgebracht over het interne beheersingssysteem van de Alliantie. De financieel concerndirecteur van de Alliantie informeert de bestuurder, de auditcommissie en de Raad van Commissarissen periodiek over de opvolging van deze adviezen binnen de bedrijfsvoering van de Alliantie.

### **Scheiding controle- en adviestaken**

In het kader van het waarborgen van de onafhankelijke positie van de externe accountant streeft de Raad van Commissarissen een strikte scheiding na tussen werkzaamheden in het kader van de wettelijke controle door PricewaterhouseCoopers en andere specifieke advieswerkzaamheden, welke opdrachten primair aan andere organisaties worden opgedragen.

In 2009 zijn de door PricewaterhouseCoopers te verrichten werkzaamheden nader afgestemd op de werkzaamheden van de controllers van de verschillende bedrijfsonderdelen en van de interne accountant. De werkzaamheden van de controllers en de interne en externe accountant zijn gebaseerd op een in 2009 aangescherpte risicoanalyse, zoals vastgelegd in een risicoanalysematrix.

### **Kosten externe controle**

In het najaar van 2009 is het auditplan van de Alliantie door PricewaterhouseCoopers in samenwerking met concerncontrol en de financieel concerndirecteur van de Alliantie nader geëvalueerd en afgestemd op het geïdentificeerde risicoprofiel en de hierop afgestemde interne Governance van de Alliantie. Op voorstel van PricewaterhouseCoopers heeft de auditcommissie in overleg met de bestuurder de kosten van de controle van de geconsolideerde jaarstukken over het verslagjaar 2009 vastgesteld op € 85.000,- exclusief btw, gelijk aan voorgaand jaar inclusief een correctie voor inflatie. De externe accountant steunt in belangrijke mate op de werkzaamheden van de interne accountant.

### **IT-audits**

De Alliantie wordt door het toepassen van moderne software en ICT-systemen in toenemende mate afhankelijk van de adequate werking van die systemen. In dat kader is in 2009 weer specifiek aandacht besteed aan de werking van verschillende interne controlemaatregelen rondom het geautomatiseerde primaire informatiesysteem. Deze interne beheersingsmaatregelen zijn in samenwerking met IT-auditors van KPMG geïdentificeerd. Door KPMG is in 2009 een SAS-70 II verklaring afgegeven bij de opzet en werking van de ICT-Controls van de Alliantie.

## 14.15 Beoordelingscriteria bestuurder van de Alliantie

DE RAAD VAN COMMISSARISSEN HEEFT IN HET VERLEDEN EEN RAAMWERK OPGESTELD AAN DE HAND WAARVAN DE BESTUURDER VAN DE ALLIANTIE WORDT BEOORDEELD. DE RAAD VAN COMMISSARISSEN GAAT UIT VAN HET ZOVEEL MOGELIJK MEETBAAR MAKEN VAN PRESTATIES. DE BASIS VOOR HET METEN VAN DE PRESTATIES IS TE VINDEN IN DE PLANNING EN CONTROL CYCLUS, WAARIN DE MEERJARENPLANNING, BEGROTING, KWARTAALRAPPORTAGES EN DE JAARREKENING WORDEN ONDERSCHIEDEN. IN DE KWARTAALRAPPORTAGES WORDT OOK INGEGAAN OP DXE KWALITATIEVE DOELEN, ZOALS DEZE ZIJN GEFORMULEERD IN HET MEERJARENPLAN EN IN HET ACTIVITEITENOVERZICHT VAN DE ALLIANTIE. IN DE KWARTAALRAPPORTAGES WORDT AANDACHT BESTEED AAN DE REALISATIEGRAAD VAN DE GEFORMULEERDE KWALITATIEVE DOELEN.

Door de Raad van Commissarissen zijn in dit kader vier speerpunten van beleid geformuleerd. Samenvattend en in willekeurige volgorde zijn de volgende beoordelingscriteria voor 2009 voor de bestuurder geformuleerd:

### 1. Implementatie lopende plannen:

- a. implementeren PION;
- b. implementeren 'Mijn Woning';
- c. uitwerken en toepassen nieuwe koers gericht op betrekken belangenhouders bij ons werk;
- d. verder uitwerken en stroomlijnen onderhoud.

### 2. Kredietcrisis en de woningmarkt:

Afstemming investeringsprogramma en te realiseren verkopen ter financiering hiervan, gericht op borgen gezonde financiële huishouding, gegeven het risicoprofiel van de Alliantie.

### 3. Integriteit:

Op de agenda zetten van het onderwerp integriteit, waarbij tevens lessen worden getrokken uit de vastgoedfraudes en enkele affaires binnen de corporatiesector. Daarnaast wordt zowel aandacht besteed aan de cultuuraspecten van integriteit als aan de regels en voorschriften.

### 4. Energiebesparing:

Uitwerken ambitie om te komen tot 25% energiereductie.

Daarnaast zijn enkele aandachtspunten geformuleerd. De aandachtspunten betreffen:

1. externe profilering;
2. versterken interne organisatie;
3. versterken HRM-beleidsfunctie;
4. modernisering klantencontacten.

De beoordelingscriteria van de bestuurder zijn afgeleid van het beleid van de Alliantie, waarbij de te realiseren prestaties de weerslag vormen van het hoge ambitieniveau van de Alliantie. Met tevredenheid heeft de Raad van Commissarissen geconstateerd dat de resultaten op de voor 2009 geformuleerde beoordelingscriteria als voldoende kunnen worden beoordeeld.

## 14.16 Remuneratiecommissie

In het verslagjaar hebben de voorzitter en mevrouw J.J. Sylvester, lid van de Raad van Commissarissen, opgetreden als remuneratiecommissie.

In 2009 bedroeg het totaal van de bezoldiging en vergoedingen van de bestuurder van de Alliantie € 352.100,- (2008: € 351.300,-). Het totaal van de bezoldiging en vergoedingen wordt hierbij gedefinieerd als totaal van het inkomen van de bestuurder, inclusief de werkgeverslasten, volgend uit de premies voor de sociale voorzieningen en de lasten voortvloeiend uit de ter beschikking gestelde leaseauto.

De omvang van de bezoldiging en vergoedingen van de bestuurder van de Alliantie is afgestemd op het advies van de commissie Izeboud. Dientengevolge is de bezoldiging van de bestuurder tot en met 2006 in drie jaarlijkse stappen opgetrokken. Deze groei is niet verwerkt in zijn toegezegd pensioen. Het toegezegd pensioen is gefixeerd op de omvang van de bezoldiging van de bestuurder van 1 juli 2001.

Het werknemersdeel van de lasten van het toegezegd pensioen komt op grond van in het verleden gemaakte afspraken ten laste van de Alliantie en vormt een onderdeel van de totale beloning van de bestuurder. Het plafond van de prestatiegebonden bonus is in tegenstelling tot het advies van de Commissie Izeboud niet gemaximeerd tot 30%, maar op 20%.

De bestuurdersbeloning bestaat uit een vast inkomen, een prestatiegebonden bonus variërend van 0% tot 20% van het basissalaris, een premievrij pensioen en overige emolumenten, zoals ziektekostenverzekering, een bedrijfsauto en een vast bedrag als onkostenvergoeding. De pensioenlasten bestaan hierbij uit een premie voor ouderpensioen en uit een premie voor vervroegde uittreding op 57-jarige leeftijd, gemaximeerd tot de omvang van het salaris van 1 juli 2001.

Op basis van een beoordeling van de gerealiseerde prestaties op de benoemde beoordelingscriteria van de bestuurder heeft de Raad op voorstel van de remuneratiecommissie besloten de in 2009 toegekende prestatiegebonden bonus van de bestuurder vast te stellen op 13% van het jaarsalaris. Deze bonus is in januari 2010 betaald.

De lasten, bestaande uit inkomen en overige lasten, kunnen als volgt worden weergegeven:

| <i>bestuurdersbeloning de Alliantie</i>        | 2009    | 2008    |
|--|---------|---------|
| <b>Inkomen</b>                                 |         |         |
| Bruto jaarsalaris, inclusief 8,5% vakantiegeld | 202.071 | 200.300 |
| Variabel prestatie inkomen                     | 26.039  | 26.284  |
|  |         |         |
| <b>Overige lasten</b>                          |         |         |
| Premie ouderpensioen                           | 61.864  | 55.000  |
| Premie vroegpensioen                           | 31.023  | 30.800  |
| Vergoedingen en werkgeverslasten               | 31.100  | 31.100  |
| Uitkering beëindiging dienstverband            | -       | -       |

Lasten voorkomende uit de aan de bestuurder ter beschikking gestelde lease auto zijn onder de post vergoedingen en werkgeverslasten verwerkt. De leaseauto betreft een Audi A6 met een cataloguswaarde van € 55.000,-. Het inkomen van de bestuurder is in 2009 toegenomen met 0,7%, ofwel minder dan de inflatie over 2009 van 1,2%. De totale bezoldiging is toegenomen met 2,5%, met name door de gestegen premie voor het ouderen- en vroegpensioen met 8% in 2009.

Samenvatting bezoldigingsbeleid van de bestuurder van de Alliantie

De contractueel overeengekomen bezoldiging van de bestuurder van de Alliantie bestaat uit de volgende bestanddelen:

- een vast basissalaris dat, binnen het kader van het advies van de commissie Izeboud, jaarlijks trendmatig wordt aangepast;
- premievrij pensioen, gemaximeerd tot omvang salaris bestuurder van 1 juli 2001;
- een bonus variërend van 0% tot 20%, afhankelijk van de mening van de Raad van Commissarissen, gebaseerd op de realisatie van de overeengekomen prestatiedoelstellingen;
- onkostenvergoeding van € 200,- per maand.

## 14.17 Bezoldigingsbeleid Raad van Commissarissen

In 2009 bedroeg de bezoldiging van de leden van de Raad van Commissarissen in totaal € 66.000,- (2008: € 73.000,-). De vergoeding voor de voorzitter van de Raad van Commissarissen bedroeg € 13.620,- en voor de overige leden van de Raad € 9.075,- per jaar. De vergoeding bestaat

uit een vast bedrag, inclusief eventuele kostenvergoedingen. Een vergoeding voor de werkzaamheden in de verschillende commissies van de Alliantie is inbegrepen in de bezoldiging.



## 14.18 Samenstelling Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen was gedurende 2009 als volgt samengesteld:

| Naam  | Geboortedatum | Functie / nevenfuncties   | Datum benoeming / aftreden                          |
|---|---------------|---|---|
| 1. Dhr. H. Andersson,<br>voorzitter en lid remuneratiecommissie   | 07-01-1946    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Directeur Andersson Advies bv</li> <li>• Raad van Toezicht Stedelijk Museum Amsterdam, vice-voorzitter (tot 01-10-2010)</li> <li>• Raad van Toezicht Nederlands Architectuurinstituut, voorzitter</li> <li>• Raad van Toezicht Theaterinstituut Nederland, voorzitter</li> <li>• Raad van Toezicht Schouwburg Rotterdam, lid</li> <li>• Bestuur Internationale Beelden Collectie Rotterdam, voorzitter</li> <li>• Bestuur Stichting Muziekpaleis Utrecht, voorzitter</li> <li>• Raad van Toezicht Verwey Jonkerinstituut, penningmeester</li> <li>• Raad van Commissarissen Mobile Arts, voorzitter</li> </ul> | 1 juli 2008 / 30 juni 2012<br>(herbenoembaar)       |
| 2. Mw. M.C.C. Bekker,<br>vicevoorzitter en lid auditcommissie tot 30 juni 2009;<br>vanaf 1 juli lid vastgoedcommissie (voordracht van<br>huurderbelangenvereniging) | 25-04-1954    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Directeur Hurks Woon en Zorgconcepten bv (tot 01-06-2010)</li> <li>• Lid Raad van Bestuur Hurks Groep (vanaf 01-06-2010)</li> <li>• Lid Raad van Toezicht Avans Hogescholen</li> </ul>   | 1 juli 2005 / 1 juli 2013<br>(niet herbenoembaar)   |
| 3. Mw. M.W. Lubbi,<br>lid vastgoedcommissie tot 30 juni 2009 (voordracht<br>van ondernemingsraad)   | 14-12-1954    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zelfstandig adviseur op gebied van internationale vraagstukken;</li> <li>• Lid Bestuur Vereniging Toezichthouders van Woningcorporaties</li> <li>• Lid Raad van Commissarissen woningcorporatie Vidomes;</li> <li>• Lid van Commissarissen waterbedrijf Evides;</li> <li>• Voorzitter Greenpeace Nederland;</li> <li>• Voorzitter Nederlands Migratie Instituut;</li> <li>• Voorzitter Jubilee Nederland;</li> <li>• Bestuurslid Nationaal Register namens de FNV (tot 1/9/2008)</li> </ul>  | 1 juli 2001 / 30 juni 2009<br>(afgetreden in 2009)  |
| 4. Dhr. J.H.R. Bergh, lid vastgoedcommissie   | 07-01-1951    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Directeur bestuurder Schiphol Area Development Company</li> </ul> <p><b>Nevenfuncties:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestuurslid ABC Architectuurcentrum</li> <li>• Voorzitter RvC Latei</li> <li>• Lid RvC Woonwaard, Alkmaar</li> </ul>   | 1 januari 2006 /<br>30 juni 2010<br>(herbenoembaar) |

| Naam   | Geboortedatum | Functie / nevenfuncties  | Datum benoeming / aftreden                          |
|--|---------------|--|---|
| 5. Mw. J.J. Sylvester,<br>lid remuneratiecommissie (voordracht van<br>huurderbelangenvereniging) | 19-09-1965    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lid 1e kamer, woordvoerder economische zaken en lid van commissie Landbouw.</li> <li><b>Nevenfuncties:</b></li> <li>• Directeur Spirit organisatieadvies bv</li> <li>• Lid Raad voor Microfinanciering Nederland</li> <li>• Lid Amarantis HAVO VWO Adviesgroep</li> <li>• Lid Delta Lloyd Adviescollege</li> <li>• Lid Raad van Toezicht Nederlands Philharmonisch Orkest</li> <li>• Lid Raad van Advies Connexion Academy</li> <li>• Lid Raad van Advies Nederlandse Maatschappij voor Nijverheid en Handel</li> <li>• Lid van Strategische Beleidsgroep Diversiteit/Ministerie van Binnenlandse Zaken ter bevordering van diversiteit in het politieapparaat.</li> </ul>                                      | 1 oktober 2006 /<br>30 juni 2010<br>(herbenoembaar) |
| 6. Mw. H.G. Pragt,<br>voorzitter auditcommissie  | 01-11-1966    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Financieel directeur AVERO Achmea (tot 01-03-2010)</li> <li>• Directeur Control Transformatie Eureko Achmea (vanaf 01-03-2010)</li> </ul>   | 1 juli 2008 / 30 juni 2012<br>(herbenoembaar)       |
| 7. Dhr. T.J.H. Elsen,<br>lid remuneratiecommissie (met ingang van 11-03-2010)                    | 30-03-1960    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• voorzitter Directieraad SNV Nederland Ontwikkelings-organisatie</li> <li><b>Nevenfuncties:</b></li> <li>• lid Raad van Toezicht Nuffic</li> <li>• Lid adviesgroep 'Growing Inclusive Markets Initiative' UNDP.</li> <li>• Trustee Heineken Africa Foundation</li> </ul>   | 1 juli 2008 /<br>30 juni 2012<br>(herbenoembaar)    |
| 8. F.A.H. van der Heijden,<br>lid auditcommissie (voordracht van de<br>ondernemingsraad)         | 04-05-1947    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tot 2008 CEO ABN AMRO Hypotheken groep en tot 2005 voorzitter directie Bouwfonds Hypotheken.</li> <li><b>Nevenfuncties:</b></li> <li>• Non executive Trammel Crow Nederland SE</li> <li>• Commissaris Stichting Waarborgfonds Eigen Woning</li> <li>• Commissaris Quality Care Financiële Dienstverlening bv (tot 01/01/2010)</li> <li>• Commissaris Woningbouwcorporatie Habion</li> <li>• Commissaris De Hypothekers Associatie bv</li> <li>• Commissaris Quion Groep bv</li> <li>• Bestuurslid Stichting Vrienden van Amerspoor</li> <li>• Bestuurslid Stichting Erkend Hypotheek adviseur (tot 01/01/2010)</li> <li>• Bestuurslid Stichting Keurmerk Financiële Dienstverlening (tot 01/01/2010)</li> </ul> | 1 maart 2010 / 30 juni 2013<br>(herbenoembaar)      |

De leden van de Raad van Commissarissen zijn benoemd in overeenstemming met art. 5, 11 en 12 van de statuten van Stichting de Alliantie. Volgens deze statuten bestaat de Raad van Commissarissen uit maximaal zeven personen.

## 14.19 (Her)benoemingen Raad van Commissarissen in 2009

Mevrouw M.W. Lubbi is medio 2009 afgetreden in verband met het bereiken van het einde van de termijn (na herbenoeming in 2005), zij was lid vastgoedcommissie tot 30 juni 2009. Op voordracht van de ondernemingsraad is de heer F.A.H. van der Heijden als nieuwe Commissaris van de Raad voorgedragen.

Met het vertrek van mevrouw Lubbi is afscheid genomen van een ervaren en in de breedte binnen de Raad en de organisatie van de Alliantie

gerespecteerd lid van de Raad van Commissarissen, dat als laatste lid van de Raad betrokken is geweest bij de Alliantie vanaf het ontstaan per 1 juli 2001.

In 2009 is mevrouw M.C.C. Bekker, vice-voorzitter van de Raad en lid van de vastgoedcommissie voor een volgende periode van 4 jaren tot medio 2013 als lid van de Raad herbenoemd.

## 14.20 Profiel Raad van Commissarissen

In het reglement van de Raad van Commissarissen is een profiel opgenomen waarin de gewenste deskundigheid en achtergrond van de Commissarissen wordt geschetst. Hiervan is gebruik gemaakt gedurende het selectieproces van alle kandidaten voor het lidmaatschap van de Raad van Commissarissen.

Binnen de Raad van Commissarissen hebben personen zitting met een financieel-economische, volkshuisvestelijke en/of sociaal-maatschappelijke achtergrond en/of kennis van vastgoed en projectontwikkeling. De Raad van Commissarissen is van mening dat alle relevante deskundigheden voor het houden van intern toezicht bij Stichting de Alliantie zijn vertegenwoordigd.

## 14.21 Zelfevaluatie Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen heeft in juni 2009 haar eigen functioneren besproken in afwezigheid van de bestuurder van de Alliantie, inclusief het functioneren van de individuele leden van de Raad van Commissarissen en dat van de auditcommissie en de vastgoedadviescommissie.

De volgende onderwerpen zijn hierbij besproken:

- de Raad als toezichthouder
- de Raad als adviseur en kwaliteit van de verantwoording
- de Raad als team en de positie van de individuele leden
- de Raad als werkgever, inclusief de remuneratiecommissie
- de strategie van de Alliantie.

De informatievoorziening en de verantwoording van het financieel beleid en de strategische keuzes van de kant van de Alliantie richting de RvC is goed. De Raad heeft alleen de wens vooraf meer betrokken te worden bij de keuzes en sturing op strategisch terrein. Daarnaast zal de Raad op basis van de evaluatie zich meer gaan bezig houden met de uitwerking van het toetsingskader t.a.v. de maatschappelijke doelstellingen van de Alliantie. De Raad besluit daarnaast om 2 maal per jaar een evaluatiebijeenkomst te organiseren, eenmaal over een inhoudelijk en strategisch onderwerp en eenmaal procesmatig gericht op een evaluatie van het eigen functioneren. Tijdens deze bijeenkomst werden daarnaast onder leiding van de voorzitter, volgens een vast stramien, de individuele leden van de Raad beoordeeld.

## 14.22 Activiteiten van de Raad van Commissarissen samengevat

De Raad van Commissarissen heeft in 2009 vijf maal vergaderd. Hierbij heeft de Raad van Commissarissen het toezicht specifiek gericht op het operationaliseren van de nieuwe strategische kaders van de Alliantie en de realisatie van de geformuleerde doelstellingen en activiteitenplannen. Tijdens de vergaderingen is met de bestuurder met name gesproken over investeringen, huurbeleid, grondverwerving, de meerjarenplanning, de meerjarenbegroting 2010-2014, de kwartaal-rapportages, het geldmiddelenbeheer, het SMART maken van het operationeel beleidsplan van Stichting de Alliantie en de vastgoedportefeuillestrategie. Daarnaast zijn de speerpunten van Stichting de

Alliantie, afgeleid uit het operationeel beleidsplan en het interne toezicht van de Alliantie in relatie tot de ontwikkelingen van de sector en het financieel beleid met de bestuurder van de Alliantie besproken.

De Raad van Commissarissen heeft bij een zelfevaluatie stilgestaan bij de eigen samenstelling en werkwijze, de relatie Raad van Commissarissen en de bestuurder én het maatschappelijk functioneren van de organisatie. In algemene zin is de Raad van Commissarissen tevreden over het eigen functioneren en over de relatie met de bestuurder. Er is een aantal verbeter- en aandachtspunten benoemd. In 2010 zullen de gerealiseerde resultaten binnen de Alliantie extra de aandacht krijgen.

## 14.23 Slotopmerking

De in het afgelopen boekjaar behaalde resultaten zijn voor een belangrijk deel te danken aan de inzet en de betrokkenheid van de directies, het management en de medewerkers van de verschillende bedrijfsonderdelen van de Alliantie. De Raad beseft dat de Alliantie een hoog ambitieniveau nastreeft om de belangen van onze huurders, kopers en andere gebruikers van onze diensten optimaal te kunnen dienen. Hieraan is gemotiveerd vorm en inhoud aangegeven.

De sector waarin de Alliantie actief is, is aan voortdurende verandering onderhevig. Een sector in beweging vraagt van de Alliantie en haar medewerkers dynamiek. De bestuurder en de directie van de verschillende bedrijfsonderdelen proberen met hun medewerkers constant het juiste antwoord te bieden voor de veranderende vragen en de verhoudingen in de sector.

De Raad zal de discussie over de maatschappelijke legitimiteit van de sector en de ontwikkelingen van de ordening van de sector en de hiervan afgeleide rol voor het externe en intern toezicht op de sector scherp volgen. Vanuit haar

rol als toezichthouder van de Alliantie zal de Raad waar mogelijk deze discussie proberen te beïnvloeden, door actief aan deze discussies deel te nemen.

Met de ambitie om zich extern agendastellend te willen profileren dient de Alliantie op diverse borden te gelijk te schaken. De Raad is van mening dat de Alliantie als één van de grootste corporaties van Nederland de kracht én de verantwoordelijkheid heeft om invloed uit te oefenen op de voorwaarden en de ordening waarbinnen de sector moet functioneren. De dynamiek in de externe, en mede als gevolg hiervan de interne omgeving, vergt veel van de verschillende directies en van de medewerkers van de Alliantie. Een zorgvuldig werkende organisatie met een solide basis, zowel op bestuurlijk niveau alsook op de werkvloer, vormt een degelijk fundament voor deze dynamiek.

In de achterliggende periode hebben velen weer een grote inspanning geleverd om de Alliantie in onderlinge samenwerking tussen de verschillende bedrijfsonderdelen en afdelingen haar maatschappelijke taken te laten vervullen. De Raad van Commissarissen van de Alliantie wil de direct betrokkenen, onder wie de bestuurder, de conerndirectie, de directies van de verschillende bedrijfsonderdelen, de medewerkers, ondernemingsraden en de huurderbelangenverenigingen voor hun bijdragen dit jaar bedanken.

Huizen, 25 juni 2010

Dhr. H. Andersson,  
voorzitter Raad van Commissarissen

# 15 | Geconsolideerde jaarrekening

*Mevrouw Kops en mevrouw Groote zijn al 51 jaar buren in Bussum. Donderdagochtend is koffieochtend. Al jaren.*

## Leven op nr...

**Mevrouw Groote:** 'De dag dat mijn buurvrouw vertrekt, ga ik ook. De gezelligheid, ik zou het zó missen!' **Mevrouw Kops:** 'Toen we net hier woonden, trokken wij veel bekijks. Veel mensen hadden nog nooit donkere mensen gezien!' **Mevrouw Groote:** 'Haar man bóóg voor me! Dat wilde ik echt niet hebben, hoor! En zij was een beetje afstandelijk.' **Mevrouw Kops:** 'Dat is onze cultuur, hè?' **Mevrouw Groote:** 'Maar ik ben altijd heel open, naar iedereen. Er wonen hier nu veel meer culturen. Maar ik ben altijd iedereen met een vriendelijk woord tegemoet getreden. Verderop woont een vrouw uit Iran, die komt hier ook iedere donderdag op de koffie.' **Mevrouw Kops:** 'Jarenlang zijn wij elkaar mevrouw Groote en mevrouw Kops blijven noemen.' **Mevrouw Groote:** 'Tot onze dochters, die trouwens nog steeds bevriend zijn, zeiden: waarom zeggen jullie niet gewoon Hetty en Henny?!'

Bewonersblad de Alliantie Gooi en Vechtstreek no.03-09





# 15 Geconsolideerde jaarrekening

Geconsolideerde balans per 31 december 2009 (na resultaatbestemming)

|  | 31 december 2009 | 31 december 2008 |
|--|------------------|------------------|
| <b>VASTE ACTIVA</b>                          | € 1.000          | € 1.000          |
| <i>Materiële vaste activa</i>                |                  |                  |
| Onroerende zaken,                            |                  |                  |
| - in exploitatie sociale huur                | 1.919.770        | 1.877.830        |
| - Verkoop onder Voorwaarden                  | 61.445           | 26.298           |
| - in ontwikkeling                            | 384.871          | 345.515          |
| - ten dienste van de exploitatie             | 19.640           | 21.593           |
|  | <b>2.385.726</b> | <b>2.271.236</b> |
| <i>Vastgoedbeleggingen</i>                   |                  |                  |
| Onroerende zaken in exploitatie              | 214.736          | 171.558          |
|  |                  |                  |
| <i>Financiële vaste activa</i>               |                  |                  |
| Te vorderen BWS-subsidies                    | 4.026            | 11.166           |
| Deelnemingen                                 | 760              | 765              |
| Effecten                                     | 9.741            | 14.876           |
| Belastinglatenties                           | 113.429          | 8.286            |
| Overige financiële activa                    | 5.298            | 5.289            |
|  | <b>133.254</b>   | <b>40.382</b>    |
| <b>VLOTTENDE ACTIVA</b>                      |                  |                  |
| <i>Voorraden</i>                             |                  |                  |
| Onderhoudsmaterialen en woningen             | 3.030            | 2.874            |
| Onderhanden werk                             | 79.950           | 32.350           |
|  | <b>82.980</b>    | <b>35.224</b>    |
| <i>Onderhanden projecten</i>                 |                  |                  |
|  | 13.590           | 15.519           |
|  |                  |                  |
| <i>Vorderingen</i>                           |                  |                  |
| Huurdebiteuren                               | 2.405            | 1.766            |
| Vorderingen op gemeenten                     | 21.735           | 24.720           |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen | 16.379           | 13.651           |
| Overige vorderingen                          | 57.617           | 48.408           |
| Overlopende activa                           | 17.631           | 22.900           |
|  | <b>115.767</b>   | <b>111.445</b>   |
| <i>Liquide middelen</i>                      |                  |                  |
|  | 30.878           | 19.019           |
|  |                  |                  |
| <b>TOTAAL ACTIVA</b>                         | <b>2.976.931</b> | <b>2.664.383</b> |

Geconsolideerde balans per 31 december 2009 (na resultaatbestemming)

|   | 31 december 2009 | 31 december 2008 |
|---|------------------|------------------|
|   | € 1.000          | € 1.000          |
| <b>GROEPSVERMOGEN</b>                           | 452.891          | 319.850          |
| <b>VOORZIENINGEN</b>                            |                  |                  |
| Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw | 45.930           | 82.812           |
| Voorziening verlieslatende contracten V.o.V.    | 19.070           | 0                |
| Voorziening toekomstige herstructurering        | 39.842           | 57.992           |
| Swaption-contracten                             | 6.500            | 0                |
|   | 111.342          | 140.804          |
| <b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>                     |                  |                  |
| Leningen van de overheid en kredietinstellingen | 1.993.974        | 1.831.852        |
| Terugkoopverplichting woningen V.o.V.           | 61.545           | 25.915           |
| Waarborgsommen                                  | 2.022            | 1.884            |
|   | 2.057.541        | 1.859.651        |
| <b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>                     |                  |                  |
| Schulden aan kredietinstellingen                | 224.260          | 224.391          |
| Schulden aan leveranciers                       | 3.421            | 4.261            |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen    | 32.772           | 24.017           |
| Aangelegane verplichtingen                      | 4.331            | 6.602            |
| Overige schulden                                | 2.220            | 7.676            |
| Overlopende passiva                             | 88.153           | 77.131           |
|   | 355.157          | 344.078          |
| <b>Totaal groepsvermogen en passiva</b>         | <b>2.976.931</b> | <b>2.664.383</b> |

Geconsolideerde resultatenrekening over 2009

|   | 2009           | 2008           |
|---|----------------|----------------|
| <b>Bedrijfsopbrengsten</b>  | € 1.000        | € 1.000        |
| Huren   | 303.550        | 290.295        |
| Vergoedingen  | 16.623         | 15.530         |
| Overheidsbijdragen  | 130            | 410            |
| Gerealliseerde opbrengst onderhanden projecten                    | 24.211         | 36.542         |
| Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf          | 2.148          | 1.913          |
| Verkoop onroerende zaken  | 43.064         | 57.102         |
| Overige bedrijfsopbrengsten                                       | 26.422         | 21.073         |
| <i>Som der bedrijfsopbrengsten</i>                                | 416.148        | 422.865        |
| <b>Bedrijfslasten</b>   |                |                |
| Afschrijvingen op materiële vaste activa                          | 35.730         | 39.052         |
| Overige waardeveranderingen materiële vaste activa                | 28.959         | 90.766         |
| Kosten uitbesteed werk en andere externe kosten                   | 18.758         | 28.178         |
| Leefbaarheidsuitgaven   | 7.971          | 5.210          |
| Erfpacht  | 2.702          | 2.750          |
| Lonen en salarissen   | 41.812         | 40.253         |
| Sociale lasten en pensioenlasten                                  | 10.618         | 9.551          |
| Lasten onderhoud  | 70.502         | 80.504         |
| Overige bedrijfslasten  | 72.397         | 67.716         |
| <i>Som der bedrijfslasten</i>                                     | 289.449        | 363.980        |
| <b>Bedrijfsresultaat</b>  | <b>126.699</b> | <b>58.885</b>  |
| <b>Financiële baten en lasten</b>                                 |                |                |
| Rentebaten  | 14.687         | 13.916         |
| Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten           | -6.272         | 135            |
| Opbrengsten financiële vaste activa en effecten                   | 308            | 538            |
| Rentelasten   | -91.574        | -100.840       |
| <i>Saldo financiële baten en lasten</i>                           | -82.851        | -86.251        |
| <b>Resultaten uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b> | <b>43.848</b>  | <b>-27.366</b> |
| Belastingen   | 89.198         | 15.748         |
| Resultaat deelnemingen  | -5             | 0              |
| <b>Resultaat na belastingen</b>                                   | <b>133.041</b> | <b>-11.618</b> |

## Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2009 (indirecte methode)

|  | 2009     | 2008     |
|--|----------|----------|
|  | € 1.000  | € 1.000  |
| <b>Kasstroom uit exploitatie activiteiten</b>        |          |          |
| Bedrijfsresultaat                                    | 126.699  | 58.885   |
| Aanpassingen voor:                                   |          |          |
| Afschrijvingen                                       | 35.730   | 39.052   |
| Overige waardeveranderingen                          | 33.789   | 91.837   |
| Geactiveerde algemene kosten projecten               | -10.008  | -9.514   |
| Resultaat verkoop onroerende zaken                   | -65.161  | -69.269  |
| Resultaat projecten                                  | -7.630   | -8.810   |
| Vrijval egaliserierekening                           | 0        | -285     |
|  | -13.280  | 43.011   |
| <b>Veranderingen in werkkapitaal:</b>                |          |          |
| Voorraad materialen                                  | -156     | -2.179   |
| Vorderingen  | 11.148   | -14.827  |
| Kortlopende schulden (excl. kredietinstellingen)     | 23.429   | 651      |
|  | 34.421   | -16.355  |
| Ontvangen interest                                   | 2.454    | 9.704    |
| Ontvangen dividend                                   | 0        | 0        |
| Betaalde vennootschapsbelasting                      | -4.665   | -2.291   |
| Toegerekende aflossing leningen                      | -42.884  | -38.997  |
| Betaalde interest                                    | -97.316  | -100.375 |
|  | -142.411 | -131.959 |
| <b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>        |          |          |
| Investeren in materiële vaste activa                 | -278.102 | -340.202 |
| Investeren in vastgoedbeleggingen                    | -2.579   | 0        |
| Uitgaven projecten koopwoningen                      | -74.517  | -32.390  |
| Ontvangsten uit financiële vaste activa              | -163     | 130      |
| Desinvesteren materiële vaste activa                 | 121.738  | 98.324   |
| Ontvangsten projecten koopwoningen                   | 70.585   | 74.364   |
|  | -163.038 | -199.774 |
| <b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>       |          |          |
| Mutatatie langlopende schulden                       | 155.501  | 128.886  |
| Ontvangsten uit langlopende schulden (klim-leningen) | -144     | 244      |
| Toegerekende aflossing leningen aan exploitatie      | 42.884   | 38.997   |
| Mutatatie in financiële vaste activa                 | 9.053    | 8.692    |
| Mutatatie waarborgsommen                             | 138      | 135      |
| Mutatatie schulden aan kredietinstellingen           | -37.964  | 10.735   |
|  | 169.468  | 187.689  |
| <b>Mutatatie in geldmiddelen</b>                     |          |          |
|  | 11.859   | -58.503  |
| Saldo geldmiddelen per 1 januari                     | 19.019   | 77.522   |
| Mutatatie in saldo geldmiddelen                      | 11.859   | -58.503  |
| Saldo geldmiddelen per 31 december                   | 30.787   | 19.019   |

# 16 Verantwoording bestuurder

Als gevolg van het bepaalde in de statuten heeft de bestuurder van de Alliantie het jaarverslag en de jaarrekening over 2009 ter goedkeuring voorgelegd aan de Raad van Commissarissen.

De bestuurder en de financieel directeur van de Alliantie hebben de jaarstukken tijdens de vergadering van de Raad van Commissarissen d.d. 22 april 2010 besproken, waarbij tevens kennis is genomen van de bevindingen en de bij de jaarrekening opgenomen accountantsverklaring van PricewaterhouseCoopers N.V.

Mede op grond van deze bevindingen, toelichtingen en de verklaring stelt de bestuurder van de Alliantie het jaarverslag en de jaarrekening over 2009 vast en keurt de Raad van Commissarissen deze goed.

In het kader van artikel 26.2.g van het BBSH verklaren wij dat de middelen uitsluitend zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Huizen, 25 juni 2010

Jim Schuyt  
bestuurder de Alliantie

# 17 Accountantsverklaring

## Opdracht

Wij hebben gecontroleerd of de in dit verslag opgenomen geconsolideerde jaarrekening van Stichting de Alliantie te Huizen over 2009 op de juiste wijze is ontleend aan de door ons gecontroleerde jaarrekening 2009 van Stichting de Alliantie. Bij die jaarrekening hebben wij op 25 juni 2010 een goedkeurende accountantsverklaring verstrekt. Het bestuur van de stichting is verantwoordelijk voor het opstellen van de financiële informatie in overeenstemming met de grondslagen zoals gehanteerd in de jaarrekening 2009 van Stichting de Alliantie. Het is onze verantwoordelijkheid een accountantsverklaring inzake de geconsolideerde jaarrekening te verstrekken.

## Werkzaamheden

Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht. Dienovereenkomstig dienen wij onze controle zodanig te plannen en uit te voeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de geconsolideerde jaarrekening op de juiste wijze is ontleend aan de jaarrekening. Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

## Oordeel

Naar ons oordeel is de geconsolideerde jaarrekening in alle van materieel belang zijnde aspecten op een juiste wijze ontleend aan de jaarrekening.

## Toelichting

Wij vestigen er de aandacht op dat voor het inzicht dat vereist is voor een verantwoorde oordeelsvorming omtrent de financiële positie en de resultaten van de entiteit en voor een toereikend inzicht in de reikwijdte van onze controle de geconsolideerde jaarrekening dient te worden gelezen in samenhang met de volledige jaarrekening, waaraan deze is ontleend, alsmede met de door ons daarbij op 25 juni 2010 verstrekte goedkeurende accountantsverklaring. Deze toelichting doet geen afbreuk aan ons oordeel.

Amsterdam, 7 juli 2010  
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door G.A.N. Turkenburg RA



# Bijlage



*Een groene hoek 'Mijn vrouw en ik wonen op de derde etage met een prachtig uitzicht over Hilversum. Het is een groene hoek. Als ik de deur uitstap ben ik binnen 25 meter op de hei of in het bos en op de fiets ben ik binnen een paar minuten in het centrum.' John Buijteweg (61) is tevreden over de plek waar ze sinds 1990 wonen: de flat aan de Zevenbergen. 'Het enige nadeel is eigenlijk dat de flat aan een drukke weg ligt.'*

# Droomwijk

Sinds enkele jaren zit John Buijteweg in het bewonerspanel. 'Mijn buurman, die inmiddels is overleden, begon vijf à zes jaar geleden met een vragenronde in de buurt. Dan vroeg hij hier en daar of alles in orde was. Zo is het gegroeid. Ik ben er later bijgekomen. Nu ben ik alleen over. Ik hou hetschoonmaken in de gaten en als ik zie of hoor dat er wat mankeert, schrijf ik het op. Twee keer per jaar heb ik hierover contact met de Alliantie. Voor zaken die sneller opgelost moeten worden, zoals een slot dat niet goed werkt, bellen mijn vrouw of ik direct. Waarom ik me inzet? Als er niks gebeurt verpaupert een buurt. Niet iedereen is netjes, raapt eens een keer een prul op. Helaas. Maar ach, in allewijken is wel wat. Ik vind het goed zoals het nu gaat. Ik kan hier prima nog jaren wonen.'

Bewonersblad de Alliantie Gooi en Vechtstreek no.03-09



# Bijlage 1. Tabellen op gemeentelijk niveau uitgezet per thema

Samenstelling vastgoed op 31 december 2009

|   | Almere       | Amersfoort    | Amsterdam     | Blaricum   | Bussum       | Eemnes     | Hilversum    | Huizen       | Leusden    | Nijkerk    | Soest      | Wijdmeren  | Zeewolde  | Totaal        |
|---|--------------|---------------|---------------|------------|--------------|------------|--------------|--------------|------------|------------|------------|------------|-----------|---------------|
| <b>Zelfstandige woningen</b>            | 6.596        | 13.403        | 20.666        | 167        | 930          | 828        | 5.939        | 5.912        | 84         | 600        | 761        | 380        | 39        | <b>56.305</b> |
| Onzelfstandige woningen                 | 67           | 132           | 397           | 0          | 0            | 0          | 25           | 0            | 0          | 0          | 0          | 0          | 0         | <b>621</b>    |
| Standplaatsen                           | 0            | 117           | 0             | 0          | 0            | 3          | 0            | 0            | 0          | 4          | 0          | 0          | 0         | <b>124</b>    |
| Woonwagens                              | 0            | 1             | 0             | 0          | 0            | 2          | 0            | 0            | 0          | 1          | 0          | 0          | 0         | <b>4</b>      |
| Bijzondere woonvorm                     | 3            | 27            | 30            | 0          | 0            | 0          | 0            | 91           | 0          | 0          | 3          | 0          | 0         | <b>154</b>    |
| <b>Totaal Woneenheden</b>               | <b>6.666</b> | <b>13.680</b> | <b>21.093</b> | <b>167</b> | <b>930</b>   | <b>833</b> | <b>5.964</b> | <b>6.003</b> | <b>84</b>  | <b>605</b> | <b>764</b> | <b>380</b> | <b>39</b> | <b>57.208</b> |
| Garages/parkeerplaatsen                 | 66           | 1.425         | 3.056         | 7          | 132          | 0          | 515          | 234          | 0          | 12         | 39         | 3          | 0         | <b>5.489</b>  |
| Bedrijfsruimten                         | 147          | 174           | 715           | 0          | 4            | 3          | 25           | 10           | 0          | 7          | 0          | 0          | 0         | <b>1.085</b>  |
| Overig                                  | 31           | 10            | 113           | 0          | 0            | 0          | 2            | 0            | 0          | 2          | 0          | 0          | 0         | <b>158</b>    |
| Spaceboxen                              | 0            | 60            | 0             | 0          | 0            | 0          | 0            | 0            | 0          | 0          | 0          | 0          | 0         | <b>60</b>     |
| Koopgarantwoningen                      | 149          | 206           | 0             | 0          | 20           | 0          | 48           | 57           | 17         | 0          | 15         | 0          | 19        | <b>531</b>    |
| <b>Totaal overige (verhuur)eenheden</b> | <b>393</b>   | <b>1.875</b>  | <b>3.884</b>  | <b>7</b>   | <b>156</b>   | <b>3</b>   | <b>590</b>   | <b>301</b>   | <b>17</b>  | <b>21</b>  | <b>54</b>  | <b>3</b>   | <b>19</b> | <b>7.323</b>  |
| <b>Totaal (verhuur)eenheden</b>         | <b>7.059</b> | <b>15.555</b> | <b>24.977</b> | <b>174</b> | <b>1.086</b> | <b>836</b> | <b>6.554</b> | <b>6.304</b> | <b>101</b> | <b>626</b> | <b>818</b> | <b>383</b> | <b>58</b> | <b>64.531</b> |

Toevoegingen voorraad huurwoningen totaal in 2009

|                        | Almere     | Amersfoort | Amsterdam  | Blaricum  | Bussum   | Eemnes   | Hilversum | Huizen    | Leusden   | Nijkerk  | Soest    | Wijdmeren | Zeewolde  | Totaal     |
|------------------------|------------|------------|------------|-----------|----------|----------|-----------|-----------|-----------|----------|----------|-----------|-----------|------------|
| Nieuwbouw              | 167        | 86         | 242        | 12        | 0        | 0        | 31        | 44        | 29        | 0        | 0        | 0         | 39        | <b>650</b> |
| Samenvoeging/splitsing | 0          | 11         | 5          | 0         | 0        | 0        | 1         | 1         | 0         | 0        | 0        | 0         | 0         | <b>18</b>  |
| Herverkaveling         | 0          | 0          | 0          | 0         | 0        | 0        | 0         | 0         | 0         | 0        | 0        | 0         | 0         | <b>0</b>   |
| Aankoop                | 0          | 24         | 0          | 0         | 0        | 0        | 4         | 0         | 0         | 0        | 0        | 0         | 0         | <b>28</b>  |
| <b>Totaal</b>          | <b>167</b> | <b>121</b> | <b>247</b> | <b>12</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>36</b> | <b>45</b> | <b>29</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b>  | <b>39</b> | <b>696</b> |

*Onttrekkingen voorraad huurwoningen totaal in 2009*

|                        | Almere     | Amersfoort | Amsterdam  | Blaricum | Bussum   | Eemnes   | Hilversum  | Huizen    | Leusden  | Nijkerk  | Soest     | Wijdmeren | Zeewolde | Totaal     |
|------------------------|------------|------------|------------|----------|----------|----------|------------|-----------|----------|----------|-----------|-----------|----------|------------|
| Verkoop                | 101        | 159        | 293        | 0        | 0        | 0        | 29         | 42        | 0        | 0        | 25        | 0         | 0        | <b>649</b> |
| Samenvoeging/splitsing | 0          | 22         | 44         | 0        | 0        | 0        | 3          | 0         | 0        | 0        | 0         | 0         | 0        | <b>69</b>  |
| Herverkaveling         | 0          | 0          | 0          | 0        | 0        | 0        | 0          | 0         | 0        | 0        | 0         | 0         | 0        | <b>0</b>   |
| Sloop                  | 0          | 80         | 0          | 8        | 0        | 0        | 118        | 0         | 0        | 0        | 0         | 0         | 0        | <b>206</b> |
| Overig                 | 0          | 0          | 0          | 0        | 0        | 0        | 4          | 0         | 0        | 0        | 0         | 0         | 0        | <b>4</b>   |
| <b>Totaal</b>          | <b>101</b> | <b>261</b> | <b>337</b> | <b>8</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>154</b> | <b>42</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>25</b> | <b>0</b>  | <b>0</b> | <b>928</b> |

*Woningtype*

|                     | Almere       | Amersfoort    | Amsterdam     | Blaricum   | Bussum     | Eemnes     | Hilversum    | Huizen       | Leusden   | Nijkerk    | Soest      | Wijdmeren  | Zeewolde  | Totaal        |
|---------------------|--------------|---------------|---------------|------------|------------|------------|--------------|--------------|-----------|------------|------------|------------|-----------|---------------|
| Galerijflat         | 1.214        | 3.392         | 2.146         | 0          | 226        | 48         | 868          | 563          | 22        | 100        | 450        | 0          | 0         | <b>9.029</b>  |
| Portiekflat         | 1.410        | 3.290         | 16.522        | 0          | 268        | 65         | 2.001        | 1.589        | 0         | 29         | 0          | 36         | 0         | <b>25.210</b> |
| Eengezinswoning     | 3.245        | 5.844         | 1.466         | 167        | 392        | 697        | 3.061        | 3.269        | 62        | 441        | 310        | 336        | 39        | <b>19.329</b> |
| Beneden/bovenwoning | 727          | 877           | 532           | 0          | 44         | 18         | 9            | 491          | 0         | 30         | 1          | 8          | 0         | <b>2.737</b>  |
| <b>Totaal</b>       | <b>6.596</b> | <b>13.403</b> | <b>20.666</b> | <b>167</b> | <b>930</b> | <b>828</b> | <b>5.939</b> | <b>5.912</b> | <b>84</b> | <b>600</b> | <b>761</b> | <b>380</b> | <b>39</b> | <b>56.305</b> |

*Verkoopprijs als percentage van de marktwaarde in 2009 (van het in totaal aantal verkochte woningen en inc Woningfonds)*

| Percentage marktwaarde    | Almere | Amersfoort | Amsterdam | Blaricum | Bussum | Eemnes | Hilversum | Huizen | Leusden | Nijkerk | Soest | Wijdmeren | Zeewolde | Totaal     |
|---------------------------|--------|------------|-----------|----------|--------|--------|-----------|--------|---------|---------|-------|-----------|----------|------------|
| 100%                      | 15     | 37         | 256       | 0        | 0      | 0      | 17        | 23     | 0       | 0       | 10    | 0         | 0        | <b>358</b> |
| 90% - 100%                | 1      | 10         | 37        | 0        | 0      | 0      | 6         | 3      | 0       | 0       | 1     | 0         | 0        | <b>58</b>  |
| < 90%                     | 0      | 0          | 0         | 0        | 0      | 0      | 0         | 0      | 0       | 0       | 0     | 0         | 0        | <b>0</b>   |
| Verkocht onder koopgarant | 85     | 112        | 0         | 0        | 0      | 0      | 6         | 16     | 0       | 0       | 14    | 0         | 0        | <b>233</b> |

*Raming verkoop huurwoningen*

| Begroting voor | Almere | Amersfoort | Amsterdam | Blaricum | Bussum | Eemnes | Hilversum | Huizen | Leusden | Nijkerk | Soest | Wijdmeren | Zeewolde | Totaal       |
|----------------|--------|------------|-----------|----------|--------|--------|-----------|--------|---------|---------|-------|-----------|----------|--------------|
| 2010           | 170    | 232        | 359       | 0        | 3      | 8      | 76        | 108    | 0       | 1       | 41    | 0         | 0        | <b>998</b>   |
| 2011           | 169    | 247        | 400       | 0        | 18     | 7      | 112       | 114    | 0       | 3       | 24    | 0         | 0        | <b>1.094</b> |
| 2012           | 127    | 237        | 400       | 0        | 22     | 7      | 97        | 124    | 0       | 3       | 43    | 0         | 0        | <b>1.060</b> |

Bedrijfsonroerend goed in aantallen op 31 december 2009

|                          | Almere     | Amersfoort | Amsterdam  | Blaricum | Bussum   | Eemnes   | Hilversum | Huizen    | Leusden  | Nijkerk  | Soest    | Wijdmeren | Zeewolde | Totaal       |
|--------------------------|------------|------------|------------|----------|----------|----------|-----------|-----------|----------|----------|----------|-----------|----------|--------------|
| Winkel                   | 52         | 64         | 232        | 0        | 0        | 0        | 3         | 3         | 0        | 0        | 0        | 0         | 0        | 354          |
| Kantoor                  | 42         | 2          | 183        | 0        | 1        | 1        | 2         | 0         | 0        | 0        | 0        | 0         | 0        | 231          |
| Winkel-Woning combinatie | 0          | 1          | 21         | 0        | 0        | 1        | 2         | 2         | 0        | 0        | 0        | 0         | 0        | 27           |
| Atelier                  | 0          | 25         | 1          | 0        | 0        | 0        | 0         | 0         | 0        | 0        | 0        | 0         | 0        | 26           |
| Opslagruimte             | 3          | 0          | 66         | 0        | 0        | 0        | 0         | 0         | 0        | 0        | 0        | 0         | 0        | 69           |
| Kinderdagverblijven      | 25         | 0          | 0          | 0        | 0        | 0        | 0         | 0         | 0        | 0        | 0        | 0         | 0        | 25           |
| Horeca                   | 20         | 0          | 0          | 0        | 0        | 0        | 0         | 0         | 0        | 0        | 0        | 0         | 0        | 20           |
| Overig                   | 5          | 82         | 212        | 0        | 3        | 1        | 18        | 5         | 0        | 7        | 0        | 0         | 0        | 333          |
| <b>Totaal</b>            | <b>147</b> | <b>174</b> | <b>715</b> | <b>0</b> | <b>4</b> | <b>3</b> | <b>25</b> | <b>10</b> | <b>0</b> | <b>7</b> | <b>0</b> | <b>0</b>  | <b>0</b> | <b>1.085</b> |

Woningbezit ingedeeld naar huurprijscategorieën op 31 december 2009

|                            | Almere       | Amersfoort    | Amsterdam     | Blaricum   | Bussum     | Eemnes     | Hilversum    | Huizen       | Leusden   | Nijkerk    | Soest      | Wijdmeren  | Zeewolde  | Totaal        |
|----------------------------|--------------|---------------|---------------|------------|------------|------------|--------------|--------------|-----------|------------|------------|------------|-----------|---------------|
| Goedkoop < 357,37          | 725          | 3.717         | 6.929         | 28         | 181        | 72         | 1.327        | 668          |           | 92         | 156        | 120        |           | 14.015        |
| Betaalbaar 357,38 - 511,50 | 4.306        | 7.426         | 10.441        | 108        | 632        | 411        | 3.453        | 3.742        | 64        | 328        | 453        | 245        |           | 31.609        |
| Bereikbaar 511,51 - 548,18 | 907          | 1.179         | 1.514         | 12         | 77         | 127        | 377          | 655          |           | 113        | 67         | 12         | 31        | 5.071         |
| Duur 548,19 - 647,53       | 568          | 1.034         | 1.401         | 19         | 34         | 172        | 664          | 718          | 16        | 47         | 75         | 3          |           | 4.751         |
| Geliberaliseerd > 647,53   | 160          | 324           | 808           |            | 6          | 51         | 143          | 220          | 4         | 25         | 13         |            | 8         | 1.762         |
| <b>Totaal</b>              | <b>6.666</b> | <b>13.680</b> | <b>21.093</b> | <b>167</b> | <b>930</b> | <b>833</b> | <b>5.964</b> | <b>6.003</b> | <b>84</b> | <b>605</b> | <b>764</b> | <b>380</b> | <b>39</b> | <b>57.208</b> |

Huurprijsontwikkelingen 2009

|  | Almere | Amersfoort | Amsterdam | Blaricum | Bussum | Eemnes | Hilversum | Huizen | Leusden | Nijkerk | Soest  | Wijdmeren | Zeewolde | Totaal |
|--|--------|------------|-----------|----------|--------|--------|-----------|--------|---------|---------|--------|-----------|----------|--------|
| Gemiddelde huurprijs per woning per maand op 01-01-2009    | 448,41 | 394,66     | 394,49    | 422,48   | 398,02 | 473,17 | 410,02    | 442,49 | 544,12  | 442,29  | 400,99 | 381,59    | 0,00     | 409,95 |
| Gemiddelde huurprijs per woning per maand op 31-12-2009    | 467,80 | 412,35     | 414,97    | 437,05   | 414,71 | 488,95 | 429,90    | 464,95 | 549,46  | 454,83  | 423,01 | 395,91    | 575,26   | 429,22 |
| Huursomstijging tussen 01-01-2009 en 31-12-2009            | 4,3%   | 4,5%       | 5,2%      | 3,4%     | 4,2%   | 3,3%   | 4,8%      | 5,1%   | 1,0%    | 2,8%    | 5,5%   | 3,8%      | N/A      | 4,7%   |
| Gemiddelde huurprijs als % van max. redelijk op 31-12-2009 | 75,39% | 69,36%     | 82,19%    | 68,90%   | 75,68% | 72,00% | 73,39%    | 71,56% | 74,00%  | 71,00%  | 67,00% | 67,10%    | 65,91%   | 75,50% |

## Bijlage 1. Tabellen op gemeentelijk niveau uitgezet per thema | 201

*Niet-vrijwillige ontruiming in 2009*

|                 | Almere    | Amersfoort | Amsterdam | Blaricum | Bussum   | Eemnes   | Hilversum | Huizen   | Leusden  | Nijkerk  | Soest    | Wijdmeren | Zeewolde | Totaal     |
|-----------------|-----------|------------|-----------|----------|----------|----------|-----------|----------|----------|----------|----------|-----------|----------|------------|
| Huurachterstand | 33        | 40         | 40        | 0        | 0        | 1        | 5         | 6        | 0        | 0        | 4        | 1         | 0        | <b>130</b> |
| Wietplantage    | 3         | 1          | 1         | 0        | 0        | 1        | 1         | 0        | 0        | 1        | 1        | 0         | 0        | <b>9</b>   |
| Woonfraude      | 0         | 0          | 2         | 0        | 0        | 0        | 0         | 0        | 0        | 0        | 0        | 0         | 0        | <b>2</b>   |
| Overlast        | 1         | 0          | 7         | 0        | 1        | 0        | 0         | 0        | 0        | 0        | 0        | 0         | 0        | <b>9</b>   |
| <b>Totaal</b>   | <b>37</b> | <b>41</b>  | <b>50</b> | <b>0</b> | <b>1</b> | <b>2</b> | <b>6</b>  | <b>6</b> | <b>0</b> | <b>1</b> | <b>5</b> | <b>1</b>  | <b>0</b> | <b>150</b> |

## Bijlage 2. Toewijzingstabel<sup>1</sup>

| Aantal toewijzingen 1e helft 2009 |               |                       |                 |            |             | Aantal toewijzingen 2e helft 2009 |               |                       |                 |            |             |
|-----------------------------------|---------------|-----------------------|-----------------|------------|-------------|-----------------------------------|---------------|-----------------------|-----------------|------------|-------------|
| Leeftijd                          | Inkomensgrens | Huurprijzen per maand |                 |            | Totaal      | Leeftijd                          | Inkomensgrens | Huurprijzen per maand |                 |            | Totaal      |
| 1-persoon                         |               | ≤ 348,98              | 348,99 - 499,51 | > 499,52   |             | 1-persoon                         |               | ≤ 357,36              | 357,37 - 511,50 | > 511,51   |             |
| < 65 jaar                         | < € 20.975    | 116                   | 271             | 94         | 481         | < 65 jaar                         | < € 20.975    | 101                   | 206             | 71         | 378         |
|                                   | ≥ € 20.975    | 28                    | 104             | 54         | 186         |                                   | ≥ € 20.975    | 21                    | 94              | 45         | 160         |
| > 65 jaar                         | < € 19.800    | 22                    | 59              | 32         | 113         | > 65 jaar                         | < € 19.800    | 5                     | 64              | 14         | 83          |
|                                   | ≥ € 19.800    | 2                     | 20              | 14         | 36          |                                   | ≥ € 19.800    | 6                     | 34              | 41         | 81          |
| <b>Subtotaal</b>                  |               | <b>168</b>            | <b>454</b>      | <b>194</b> | <b>816</b>  | <b>Subtotaal</b>                  |               | <b>133</b>            | <b>398</b>      | <b>171</b> | <b>702</b>  |
| 2-personen                        |               | ≤ 348,98              | 348,99 - 499,51 | > 499,52   |             | 2-personen                        |               | ≤ 357,36              | 357,37 - 511,50 | > 511,51   |             |
| < 65 jaar                         | < € 28.475    | 9                     | 58              | 47         | 114         | < 65 jaar                         | < € 28.475    | 7                     | 36              | 20         | 63          |
|                                   | ≥ € 28.475    | 9                     | 24              | 58         | 91          |                                   | ≥ € 28.475    | 7                     | 46              | 59         | 112         |
| > 65 jaar                         | < € 27.075    | 0                     | 12              | 25         | 37          | > 65 jaar                         | < € 27.075    | 1                     | 11              | 10         | 22          |
|                                   | ≥ € 27.075    | 0                     | 4               | 11         | 15          |                                   | ≥ € 27.075    | 0                     | 8               | 56         | 64          |
| <b>Subtotaal</b>                  |               | <b>18</b>             | <b>98</b>       | <b>141</b> | <b>257</b>  | <b>Subtotaal</b>                  |               | <b>15</b>             | <b>101</b>      | <b>145</b> | <b>261</b>  |
| ≥ 3-personen                      |               | ≤ 348,98              | 348,99 - 535,33 | > 535,34   |             | ≥ 3-personen                      |               | ≤ 357,36              | 357,37 - 548,18 | > 548,19   |             |
| < 65 jaar                         | < € 28.475    | 28                    | 115             | 74         | 217         | < 65 jaar                         | < € 28.475    | 21                    | 115             | 44         | 180         |
|                                   | ≥ € 28.475    | 5                     | 29              | 51         | 85          |                                   | ≥ € 28.475    | 7                     | 33              | 48         | 88          |
| > 65 jaar                         | < € 27.075    | 0                     | 12              | 5          | 17          | > 65 jaar                         | < € 27.075    | 4                     | 10              | 3          | 17          |
|                                   | ≥ € 27.075    | 10                    | 49              | 62         | 121         |                                   | ≥ € 27.075    | 1                     | 1               | 1          | 3           |
| <b>Subtotaal</b>                  |               | <b>43</b>             | <b>205</b>      | <b>192</b> | <b>440</b>  | <b>Subtotaal</b>                  |               | <b>33</b>             | <b>159</b>      | <b>96</b>  | <b>288</b>  |
| <b>Totaal</b>                     |               | <b>229</b>            | <b>757</b>      | <b>527</b> | <b>1513</b> | <b>Totaal</b>                     |               | <b>181</b>            | <b>658</b>      | <b>412</b> | <b>1251</b> |

Aantal toewijzingen 2009

|               |            |             |            |             |
|---------------|------------|-------------|------------|-------------|
| <b>Totaal</b> | <b>410</b> | <b>1415</b> | <b>939</b> | <b>2764</b> |
|---------------|------------|-------------|------------|-------------|

<sup>1</sup>Bron: Woningnet BV, 2009

# Bijlage 3. Overzicht leefbaarheidsprojecten per werkmaatschappij

## de Alliantie Amsterdam

| Waar                         | Naam project                      | Toelichting   |
|------------------------------|-----------------------------------|---|
| Amsterdam                    | United Smile                      | De Alliantie Amsterdam heeft in 2008 een convenant tot samenwerking afgesloten met United Smile. United Smile organiseert sociaal maatschappelijke, kunstzinnige activiteiten voor vooral jongeren. Daarmee willen zij een bijdrage leveren aan een betere sfeer in Nederland, met als doel te zorgen voor meer solidariteit, begrip en respect binnen onze maatschappij. In dit kader gaan zij samen met Verhuur en Beheer, een aantal projecten uitvoeren. Deze projecten zijn voornamelijk gericht op de verbetering van de leefbaarheid in de wijk.   |
| Amsterdam                    | WK Amsterdam                      | Het WK Amsterdam vond dit jaar plaats op zaterdag 6 en zondag 7 juni en stond ook dit keer weer volop in de belangstelling. Op zaterdag bezochten ruim 15.000 mensen het voetbalfestival. Ook zondag werd het toernooi goed bezocht en was er opnieuw een uitstekende sfeer op Sportpark Middenmeer. Al met al kan de organisatie terugkijken op een geslaagd toernooi, al deed zich zondagmiddag een klein incident voor. De Alliantie was één van de hoofdsponsors van dit toernooi.  |
| Amsterdam                    | Toernooi op Cruiff Courts         | In samenwerking met het WK Amsterdam organiseerde de Alliantie eerder dit jaar een parallel toernooi op Cruiff Courts in Amsterdam-Oost en -West, het Alliantie Amsterdam toernooi 2009. De finale van dit toernooi vond plaats op zondag 7 juni, tijdens het WK Amsterdam. Het team van Egypte eindigde als kampioen van het Alliantie Amsterdam toernooi. De speciale Alliantiebokaal werd ter plaatse uitgereikt.  |
| Amsterdam Noord<br>Molenwijk | Project 'De buurt<br>maak jezelf' | Het project 'De buurt maak jezelf' is gericht op bewonersparticipatie en draait al een aantal jaar. In de Molenwijk zijn een tiental hoogbouwflats. Per flat zijn actieve bewoners bezig met het dagelijks reilen en zeilen binnen een flat. Er worden bijvoorbeeld kennismakingsgesprekken gehouden met nieuwe bewoners en bewoners worden aangesproken op ongewenst gedrag. Daarnaast wordt er 1 keer per jaar een gezamenlijke ontmoeting georganiseerd voor alle bewoners van een flat. Het kan dan gaan om bijvoorbeeld een voetbaltoernooi, een multicultureel feest. Tot slot dienen deze actieve bewoners als klankbord voor de bewonerscommissie.  |
| Amsterdam Noord<br>Molenwijk | 'Onze (Molen)wijk'                | Naar aanleiding van een aantal incidenten en het beeld dat de kwaliteit van de woon- en leefklimaat in de Molenwijk dreigt af te nemen heeft een grote groep bewoners uit de Molenwijk en een aantal instanties, zich verenigd in een groep 'Onze (Molen) wijk'. Het initiatief hiervoor is genomen door de buurtregisseur. De groep (Onze Molen)wijk wil gezamenlijk optrekken om het woon- en leefklimaat in de wijk te verbeteren. Speerpunten zijn een halt toeroepen aan hufferig gedrag, het terugdringen van overlastgevende jongeren en ouderen en om medebewoners te stimuleren algemene normen en waarden in acht te nemen. Concrete initiatieven zijn een lokaal sms-alarm voor signalering en melding van overlast, vernieling en ongewenst gedrag, het invoeren van wijkregels, het stimuleren dat bewoners elkaar weer aanspreken op ongewenst gedrag en het voeren van een campagne. De bekende kunstenaar Henk Veen is gevraagd mee te werken aan het project Onze (Molen) wijk en een eigen beeld te geven van het project. Dit heeft hij gedaan door oude verkeersborden nieuw leven in te blazen. Van deze 15 unieke verkeersborden zijn 60 reproducties gemaakt die in de wijk worden opgehangen ter ondersteuning van het project. |



de Alliantie Amsterdam

| Waar   | Naam project                | Toelichting   |
|--|-----------------------------|---|
| Amsterdam Noord<br>Molenwijk                 | Molenmeesters               | In de Molenwijk hebben de corporaties een eigen Molenmeester (wijkmeester) aangesteld, betaald door de corporaties en in dienst van de Alliantie, die werkt in de flats en de woonomgeving. Via het stadsdeel is er voor twee jaar een buurtconciërge aangesteld, als assistent van de wijkmeester.   |
| Amsterdam Noord<br>Molenwijk                 | Project 'De Wind van Voren' | Het Project 'De Wind Van Voren' is 1 van de winnaars uit het project 'Tussen Klant en Pand'. De start van 'De Wind Van Voren' was in april 2008. Vanwege het grote succes vindt er een verlenging plaats in 2009. Het doel van het project is om (hang)jongeren in de wijk te helpen hun dromen en wensen een start te geven. Er wordt gekeken naar wat iedere jongere voor droom heeft, wat hij/zij wil voor de toekomst. Op basis hiervan worden productiegroepen samengesteld die ieder aan een ander project gaan werken. De groepen werken 6 maanden lang aan hun project, in hun vrije tijd en onder begeleiding van een coach. Om dit project te kunnen starten heeft de Alliantie 4 mobiele studio's aangeschaft. |
| Amsterdam Noord<br>Molenwijk                 | Dam tot Dam evenement       | De route van de 'Dam tot Damloop' gaat voor een deel door de Molenwijk en is een evenement geworden. Er wordt een podium geplaatst voor artiesten en dansgroepen, er zijn diverse kraampjes met eet- en drinkwaren en er worden een mini-damloop door de wijk voor de allerkleinsten en andere kinderactiviteiten georganiseerd.  |
| Amsterdam Noord<br>Molenwijk                 | Decentraal jeugdoverleg     | Er is een jeugdoverleg gestart om de jeugdactiviteiten te stroomlijnen en om een evenwichtig aanbod in de verschillende leeftijdscategorieën te realiseren. Er is een vakantiekalender met alle jeugdactiviteiten ontwikkeld om op die manier de bekendheid onder de jeugd van de beschikbare activiteiten te vergroten.  |
| Amsterdam Noord<br>Molenwijk                 | Straattheater               | In de zomerperiode wordt een thematische voorstelling aangeboden door straattheatergroep 'De tent van m'n tante'. Thema's zijn de afgelopen jaren geweest: jeugd, verleden, geweld en wonen.  |
| Amsterdam Noord<br>Molenwijk                 | Project 'Lampenvervangers'  | In de Molenwijk zijn een aantal vrijwilligers actief die tegen een kleine vergoeding kapotte lampen vervangen. Deze vrijwilligers zijn mensen die moeite hebben met het betalen van de huur.  |
| Amsterdam Noord<br>Molenwijk                 | Plan van aanpak hangjeugd   | In 2008 is er een plan van aanpak ontwikkeld om de overlastgevende jeugdgroep rond de flat Spinnekop aan te pakken. Het resultaat hiervan is uithuisplaatsing van twee overlastgevende jongeren, huisbezoeken bij andere groepsleden en in een aantal gevallen is gezinshulp aangeboden. Inmiddels is de overlast geminimaliseerd.  |
| Amsterdam, Zeeburg,<br>Oostelijke Binnenstad | Boen de Buurt               | In september 2009 heeft er in de Oostelijke Eilanden-buurt een grondige opfrisbeurt plaatsgevonden. In het kader van 'Boen de Buurt' haalden zo'n vijftig buurtkinderen tussen de buien door bijna 100 kilo zwerfvuil op. Enthousiast werden straten en stoepen geschoond onder leiding van de Gemeentelijke Reinigingsdienst. Verder maakten glazenwassers en gevelspuiters de buitenkant van gebouwen schoon. Ook werden samen met bewoners algemene ruimtes in de complexen opgeruimd. Boen de Buurt is een samenwerking woningcorporaties De Key, Rochdale, Eigen Haard, de Alliantie, het Huis van de Buurt, het stadsdeel en gemeentereiniging.   |

| Waar                               | Naam project  | Toelichting  |
|------------------------------------|---|--|
| Amsterdam<br>Oostelijke Binnenstad | Patatatoe   | Op de Oostelijke Eilanden wordt elk jaar door de buurtbewoners 'Patatatoe' georganiseerd: een swingende aardappeltocht met buurtmaaltijd en feest toe. Dit feest refereert aan het Aardappeloproer van 1917. Dit buurtevenement is ondersteund met een financiële bijdrage van de Alliantie.   |
| Amsterdam<br>Oostelijke Binnenstad | Midwinter Barbecue  | In het complex Matrozenhof heeft in december 2009 de Midwinter BBQ plaatsgevonden. Er waren diverse workshops. Voor de jeugdigen in de buurt was er een zeer geslaagde Graffiti workshop waarmee de fietsenkelder eens flink 'gepimpt' werd. De buurtbewoners zijn tijdens deze informele aangelegenheid op de hoogte gebracht over de vorderingen in de wijk en de vastgestelde leefregels.   |
| Amsterdam<br>Oostelijke Binnenstad | Kunst in Portiek (KIP)  | United Smile is bezig met het Kunst in de Portiek-project (KIP-project) in de Oostelijke Binnenstad. Het team van United Smile heeft samen met geselecteerde kunstenaars en bewoners concepten ontwikkeld om de portieken meer uitstraling te geven. Hierin spelen de kunstenaars met kleur en vorm.   |
| Amsterdam<br>Oostelijke Binnenstad | Kunstproject 'Beeldbouw-<br>werken' in Oostenburg             | Na jarenlange voorbereiding en intensief overleg met de bewoners en het stadsdeel Centrum is het dan zover: op 17 juni is gestart van de restauratie van Oostenburg. Na de restauratie keert een groot deel van de bewoners terug in het complex. Het merendeel van de bewoners is tijdelijk gehuisvest in wisselwoningen in een deel van het complex. De bewoners wonen dus een flinke tijd op een bouwplaats. Om een prettige uitstraling te houden van de woonomgeving zijn er door de afdeling Beheer van de Alliantie enorme fotokunstwerken, gemaakt door een van de bewoonsters, geplaatst aan het begin van het complex. |
| Amsterdam<br>Oostelijke Binnenstad | Project 'Bewoners<br>maken stadstuinen op<br>het Entrepotdok' | Boven op het dak van de monumenten bij het Entrepotdok hebben de bewoners met budget van de Alliantie prachtige stadstuinen gecreëerd. De tuinen worden door een aantal actieve bewoners met groene vingers onderhouden en gecoördineerd. Het sproeien en onderhoud wordt onderling verdeeld vooral tijdens de vakanties. De stadstuinen vormen een open ontmoetingsplaats voor de bewoners. Vooral in de zomer weten de mensen elkaar te vinden en schuiven spontaan bij elkaar aan. Iedereen neemt iets te eten of te drinken mee en zo leren ook nieuwe burens elkaar op een ongedwongen manier kennen.                       |
| Amsterdam<br>Oostelijke Binnenstad | Project 'Buurtspiegel<br>Aandijken'                           | In de buurt 'de Kadijken' is in samenwerking met de Key en Huis van de Buurt Oost gestart met het project 'buurtspiegel kadijken' en 'Jij en je Wijk'. Een groep bewoners, qua samenstelling representatief voor de wijk stelt daarbij een buurtvisie voor de wijk op. Behalve met volwassenen en jongeren wordt deze buurtspiegel ook gedaan met kinderen.  |
| Amsterdam<br>Oostelijke Binnenstad | Complexbeheerder  | Voor het gebied rondom het Entrepotdok houdt een complexbeheerder van de Alliantie zich dagelijks bezig met de leefbaarheid in deze buurt.   |

de Alliantie Amsterdam

| Waar                               | Naam project  | Toelichting  |
|------------------------------------|---|--|
| Amsterdam Oud-West                 | Wijkcoördinatoren   | In drie wijken functioneren wijkcoördinatoren:<br>Borgerbuurt / Bellamybuurt • Cremerbuurt / Vondelparkbuurt • Da Costabuurt / Helmersbuurt  |
| Amsterdam Oud-Zuid<br>De Pijp      | Veiligheidsproject<br>P.L. Takbuurt                                     | Er is een veiligheidsproject P.L. Takbuurt gestart. Inmiddels is een buurtveiligheidspunt in de Diamantstraat gekomen en er lopen beveiligers door de buurt die onder andere hangjongeren aanspreken.  |
| Amsterdam Oud-Zuid<br>De Pijp      | Leefbaarheids-project   | In de Pijp is een leefbaarheidsproject gestart. Hierbij kunnen bewoners een financiële aanvraag doen voor activiteiten door en voor bewoners.  |
| Amsterdam Oud-Zuid<br>De Pijp      | Huismeester Willibrordus  | In het complex Willibrordus is een huismeester aangesteld die betaald wordt door de Alliantie Amsterdam.   |
| Amsterdam Oud-Zuid<br>De Pijp      | Huismeester in de Pijp  | Er is een wijkmeester gestart in de wijken De Pijp. Deze wijkmeester maakt onderdeel uit van een project met 4 wijkmeesters waarbij aan de hand van de effectenkaart van SEV meetbare resultaatsverwachtingen zijn omschreven.   |
| Amsterdam Oud-Zuid<br>De Pijp      | Open atelier route de Pijp  | In 2008 is de open atelier route de Pijp georganiseerd. De Alliantie Amsterdam was een van de sponsors.  |
| Amsterdam Zuidoost<br>Venserpolder | Beheerconvenant<br>"Beheren is vooruitzien".<br>Afgesloten in 2001/2002 | Het beheerconvenant 'Beheren is vooruitzien' is een samenwerkingsovereenkomst tussen de corporaties en het stadsdeel in de Venserpolder. Doel is kwaliteit van het woon- en leefklimaat op peil brengen/houden. Dit doel wil men bereiken door het nemen van beheer- en onderhoudsmaatregelen bij de volgende aandachtsgebieden: woningen en woongebouwen; openbare ruimte en parken; sociaal beheer en bewonersparticipatie. De corporaties richten zich op schoon, heel en veilig (wijkmeester-project); privétuinen; overlast en onrechtmatige bewoning; huurincasso en schuldhulpverlening; voorlichting en begeleiding bewoners. Jaarlijkse meting van schoon en heel door een extern bureau. |
| Amsterdam Zuidoost<br>Venserpolder | Wijkmeesters  | In het kader van het beheerconvenant hebben de corporaties in januari 2003 twee wijkmeesters aangesteld. Hun taken zijn het informeren van bewoners, het signaleren van sociale overlast en het betrekken van verantwoordelijke partijen om deze overlast te verhelpen en te voorkomen, het praktisch ondersteunen van bewoners bij initiatieven ten behoeve van de leefbaarheid en het controleren van de schoonmaakbedrijven.  |
| Amsterdam Zuidoost<br>Venserpolder | 't Spinnewiel   | 't Spinnewiel is een collectieve ruimte in de wijk. De ruimte is van de Alliantie en bestemd voor activiteiten in het kader van de leefbaarheid. De wijkmeesters zitten in deze ruimte, er vinden spreekuren van corporatie en politie plaats, er wordt vergaderd door corporaties en stadsdeel en er vinden activiteiten plaats die door bewoners worden georganiseerd (overleggen, kinderraad, koffie-inloop, etc.). De kosten van de beheerder worden verdeeld over de corporaties en het stadsdeel.  |

| Waar   | Naam project  | Toelichting   |
|--|---|---|
| Amsterdam Zuidoost Venserpolder              | Project met United Smile  | In de wijk Venserpolder is samen met United Smile aan veiligheid, leefbaarheid en uitstraling van de wijk gewerkt. Om deze punten te verwezenlijken doen United Smile en kunstenaar Floor Wesseling het project 'Thuis is waar het hart is' in de onderdoorgangen. De onderdoorgangen worden verfrist met veel beeldmateriaal dat door de bewoners zelf is aangeleverd.   |
| Amsterdam Zuidoost Venserpolder              | Schoonmaakactie door jongeren van bureau Halt                                       | Bureau Halt, de Alliantie Amsterdam en de buurtregisseur Venserpolder hebben als pilot de Alliantiecomplexen in de Venserpolder uitgekozen om aan de slag te gaan. Jongeren die via bureau Halt een taakstraf dienen te verrichten kunnen in de Venserpolder aan de slag met het verwijderen van zwerfvuil en graffiti.   |
| Amsterdam ZO Venserpolder                    | Huiswerkbegeleiding   | In 2008 is er in de Venserpolder huiswerkbegeleiding gestart voor leerlingen van de basisschool. Deze begeleiding wordt door een docent van een scholengemeenschap in de Venserpolder verzorgd. De frequentie is 1 keer per week.   |
| Amsterdam Zuidoost Venserpolder              | Eigen voorleesboek met persoonlijke gegevens voor jonge kinderen op de basisschool. | De Stichting 'Geef-een-boek' kiest scholen uit in armoedewijken om een gratis boek uit te delen aan jonge kinderen op de basisschool. Ieder kind krijgt gratis zijn eigen boek met persoonlijke gegevens. Op 2 basisscholen in de Venserpolder zijn 300 exemplaren uitgereikt van het boek 'Brand in Chocoladestad'. Het boekenproject in de Venserpolder wordt financieel gesteund door de Alliantie Amsterdam, De Key, Ymere, Eigen Haard en Stadgenoot.  |
| Amsterdam Zuidoost Venserpolder              | Cursus 'computer-vaardigheden voor kinderen'  | In het Spinnewiel is in 2008 een internetverbinding met 6 computers aangebracht voor de kinderen uit de wijk. Op woensdagmiddag wordt hier de mogelijkheid geboden om computervaardigheden op te doen en om allerlei spelletjes te spelen onder begeleiding van de bewonerscommissie.   |
| Amsterdam Zuidoost Venserpolder              | Voetbaltoernooi 'Panna'   | In 2006 is het voetbaltoernooi Panna voor het eerst georganiseerd voor de jeugd in de Venserpolder. Dit gebeurde op initiatief van een bewoner en met financiële bijdrage van de woningcorporaties in de wijk. Na drie succesvolle jaren in de Venserpolder is besloten de Indische Buurt te betrekken bij het voetbaltoernooi. Er werd gevoetbald door de jeugd uit de Venserpolder en de Indische Buurt. Rond de voetbalwedstrijden werd de muziek verzorgd door verschillende bandjes uit de wijk. Voor de allerkleinste was er een springkussen, een clown en een suikerspinmachine. De aankleding en schoonmaak van het terrein werd in samenwerking met de bewoners gedaan. |
| Amsterdam Oost/ Watergraafsmeer Park de Meer | wijkmeesterproject  | In Park de Meer is in 2005 een beheerconvenant afgesloten, met vooral afspraken over het fysieke beheer in het kader van de milieuvriendelijke opzet van de wijk. Er is een buurtbeheergroep actief. In het kader van handhaving en toezicht is een wijkmeester actief. De wijkmeester werkt in de woongebouwen en in de openbare ruimte. De Alliantie draagt bij aan de financiering van de wijkmeester.   |
| Amsterdam Oost/ Watergraafsmeer              | Amsterdam Roots Festival  | Tijdens het Amsterdam Roots festival waren er optredens van internationale en nationale bands op 7 podia. Het festival werd afgesloten met een swingende set vol ska-jazz beats van Roy Paci en Aretuska. De Alliantie Amsterdam was één van de hoofdsponsors van dit festival.   |

de Alliantie Amsterdam

| Waar                         | Naam project   | Toelichting   |
|------------------------------|--|---|
| Amsterdam Zeeburg<br>IJburg  | Afspraken woonregels met bewoners                                      | In alle blokken op IJburg worden samen met bewoners woonregels opgesteld. In een aantal blokken zijn deze al gereed.  |
| Amsterdam Zeeburg<br>IJburg  | Ontmoetingsruimte/<br>spreekuur Wonen, Welzijn en Zorg en activiteiten | In de ontmoetingsruimte van blok 23 worden er groepsactiviteiten voor de bewoners van de ouderenwoningen van blok 23 A (de Alliantie) en 23 B (de Key georganiseerd). Vanuit de stichting Dienstverlening en Zorg IJburg worden er spreekuren gehouden. Bewoners kunnen tijdens het spreekuur vragen stellen en advies krijgen op het gebied van wonen, zorg en welzijn.  |
| Amsterdam Zeeburg<br>IJburg  | Workshops voor kinderen in blok 25 a                                   | In blok 25A hebben bewoners aangegeven graag leefregels op te willen stellen met elkaar. De leefregels zijn onder andere bedoeld om de overlast van kinderen te verminderen. Omdat de overlast met name de kinderen betrof heeft de Alliantie vier workshops voor de kinderen georganiseerd. Tijdens deze workshops hebben de kinderen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- via een rollenspel geleerd om elkaar aan te spreken en ook hoe te reageren op de buurman als die boos wordt vanwege lawaai</li> <li>- samen met de wijkbeheerder het complex doorgelopen en geregistreerd wat stuk, vuil en niet goed was in het blok</li> <li>- samen zwerfvuil opgeruimd in en rondom het complex</li> <li>- samen leefregels opgesteld</li> <li>- een Blokkidzkaart verstuurd naar alle bewoners en zichzelf hierin geïntroduceerd</li> </ul>                       |
| Amsterdam Zeeburg<br>IJburg  | 'Air out your dirty laundry'   | Het was op een zaterdag in april (2009) wasdag bij de Alliantie. Er werd een wasmachine op het binnenterrein van Blok 58 neergezet. De bewoners waren gevraagd om met hun vuile was te komen en om deel te nemen aan de gezamenlijke wasbeurt. Tijdens het wassen konden de bewoners de burens ontmoeten en na afloop kreeg iedereen de was weer schoon terug! De wasdag had de naam 'Air out your dirty laundry' en was een project van Natalia Calderon en Eun Hyung Kim (twee studenten uit Mexico en China) in samenwerking met Het Blauwe Huis, Hogeschool voor de Kunsten Utrecht, de Alliantie en Ymere. De achterliggende gedachte was dat wij van huis uit leren om onze problemen of de 'vuile was' altijd binnenhuis op te houden. Om ze niet naar buiten te brengen of uit het raam te hangen. Wat zal er gebeuren als we de 'vuile was' wel buiten hangen? |
| Amsterdam Zeeburg<br>IJburg  | Ontmoetingsruimte  | In blok 46 A is, net als in blok 23, een ontmoetingsruimte gerealiseerd voor groepsactiviteiten voor de bewoners van de ouderenwoningen in dit blok.  |
| Amsterdam Zeeburg<br>IJburg  | Wijkpartners   | In 2009 is op IJburg het kantoor voor de Wijkpartners geopend. De beheerders van woningcorporaties de Alliantie, De Key, Stadgenoot, Ymere en de gebiedscoördinator van stadsdeel Zeeburg zitten voortaan samen in dit nieuwe kantoor.  |
| Amsterdam Zeeburg/<br>IJburg | Wijkmeester op IJburg  | Er is een wijkmeester gestart in de wijk IJburg. Aan de hand van de effectenkaart van SEV zijn meetbare resultaatverwachtingen omschreven als resultaat van de inzet van de wijkmeester.  |

| Waar                                | Naam project                  | Toelichting  |
|-------------------------------------|-------------------------------|--|
| Amsterdam Zeeburg<br>IJburg         | Schoonmaakactie Blok 58       | In en rond blok 58 is het zwerfvuil opgeruimd door jongeren. Na afloop van deze actie bedachten ze samen leefregels en besloten om maandelijks deze actie te herhalen. Deze actie werd geïnitieerd door het buurtopbouwwerk.   |
| Amsterdam Zeeburg<br>IJburg         | Festival Blijburg             | Festival Blijburg is een muziekfestival op IJburg met zo'n 100 artiesten. De muziekstijlen zijn een mengelmoes van minimal, techno, disco, house, soul, funk en hiphop. De Alliantie Amsterdam is sponsort dit festival.   |
| Amsterdam Zeeburg<br>IJburg         | Productiehuis                 | Fatima Elatik, stadsdeelwethouder jeugd, opende samen met Michel Hobbij van Civic Zeeburg op 9 januari 2009 vol trots het productiehuis Youthside. De jongeren van IJburg hoeven zich niet meer te vervelen, maar kunnen in het productiehuis eigen producties maken. Het Productiehuis biedt jongeren faciliteiten om hun talenten te ontwikkelen. Deze talenten kunnen op allerlei gebieden liggen: sport, muziek, kunst, dingen met internet en media – als het maar om vrijetijdsbesteding gaat die nuttig is voor de jongeren en liefst ook voor de buurt. Om het Productiehuis van de grond te krijgen heeft de Alliantie Amsterdam het initiatief genomen voor de oprichting hiervan. Daarnaast heeft ze een bedrijfsruimte van 200 m <sup>2</sup> ter beschikking gesteld en gebruiksklaar gemaakt. Het Productiehuis is een samenwerkingsverband tussen de woningcorporaties die op IJburg aanwezig zijn, Amvest Vastgoed BV en Stadsdeel Zeeburg. Via een convenant is afgesproken door de samenwerkende partijen om dit initiatief 5 jaar te steunen. |
| Amsterdam Zeeburg<br>Indische Buurt | MidWinterDroom-Tocht          | De MidWinterDroomTocht is een buurtfeest dat dit jaar voor het derde jaar wordt georganiseerd door buurtbewoners van de Indische Buurt in samenwerking met twee basisscholen, een buurthuis, stichting Asri, het Flevohuis, de schoonmaakhelden, Civic Zeeburg, stadsdeel Zeeburg en de buurtregisseur. De Alliantie sponsort dit succesvolle initiatief dat in december zal plaatsvinden.   |
| Amsterdam Zeeburg<br>Indische Buurt | Samen Indische Buurt-festival | In mei 2009 hebben bewoners van de Indische Buurt het 'Samen Indische Buurt Festival' georganiseerd. Met een muziekpodium vol lokaal talent, een kinderdorp, een markt van organisaties en initiatieven uit de buurt met als afsluiting een openluchtfilm met dansfeest bij Studio K. Een initiatief van Stadsdeel Zeeburg en de woningcorporaties Ymere, de Alliantie en Eigen Haard. Deze partijen zetten zich samen in om de Indische Buurt te verbeteren.  |
| Amsterdam Zeeburg<br>Indische Buurt | Jongeren Zwerfvuilteams       | De Jongeren Zwerfvuilteams (kinderen en een volwassen vrijwilliger) gaan wekelijks zwerfvuil oprapen in hun eigen buurt. De kinderen kunnen met het schoonmaken sparen voor een uitje of een cadeautje. Daarnaast hebben de kinderen een anti-zwerfafvalposter ontworpen onder begeleiding van kunstenaars uit de buurt. Tot slot zijn er afvalbakken gepimpt. De Alliantie Amsterdam en enkele andere woningcorporaties ondersteunen het stadsdeel financieel bij dit project.  |
| Amsterdam Zeeburg<br>Indische Buurt | Wereldwijk festival           | In het kader van het buurtpromotieplan Indische buurt wordt sinds 2003 (met ondersteuning van de Alliantie) het 'Wereldwijk festival' georganiseerd. Dit festival biedt een verscheidenheid aan activiteiten voor de verschillende bewoners van de Indische buurt. De organisatie van het festival bestaat voor het merendeel uit bewoners van de buurt.   |

Amsterdam

| Waar  | Naam project                            | Toelichting  |
|---|---|--|
| Amsterdam<br>Geuzenveld-Slotermeer                    | Stedelijke vernieuwing<br>Slotermeer    | Traject Stedelijke vernieuwing Slotermeer. Diverse bewonersbijeenkomsten georganiseerd. Uitkomsten hiervan werden gepubliceerd in een krantje 'Wat vinden bewoners'. Trekker hiervan was Hoffmann Allianties. Alle corporaties die bezit hebben in Slotermeer hebben hieraan meegedaan (2008).   |
| Amsterdam<br>Westelijke Tuinsteden<br>Osdorp          | Wijkmeester<br>Zuidwest Kwadrant        | Begin november 2006 is er in het Zuidwest Kwadrant (Osdorp) een gezamenlijke wijkmeester aangesteld met als doel om de leefomgeving te verbeteren. Het betreft een initiatief van Stadsdeel Osdorp, de AWV, de Woonmaatschappij, Eigen Haard, Het Oosten en de Alliantie Amsterdam. De wijkmeester loopt schouwrondes door de diverse complexen, gaat bij bewoners op huisbezoek, houdt spreekuren, participeert in overleggen met de verschillende partijen en heeft verder een signalerende taak.  |
| Amsterdam<br>Westelijke Tuinsteden<br>Osdorp          | Jongerenbus<br>Louis de Visserplein     | In november 2006 is de jongerenbus aan het Louis de Visserplein in Osdorp in gebruik genomen. Jongeren tussen de 10 en 18 jaar kunnen hier 2 keer per week aan activiteiten deelnemen zoals: spelletjes, computeren, huiswerk maken, tv kijken, etc. Ze krijgen hierbij begeleiding van jongerenwerkers vanuit de Stichting Kansweb. Het voordeel van de jongerenbus is dat de overlast door jongeren in de buurt sterk is verminderd. De jongerenbus wordt gefinancierd door: Stadsdeel Osdorp, Rochdale, Het Oosten, AWV, Eigen Haard en de Alliantie.   |
| Amsterdam<br>Westelijke Tuinsteden<br>Overtoomse Veld | SIP-project sociaal<br>investeringsplan | Kern: huisbezoeken inventariseren sociale positie en empowerment (mensen wijzen op mogelijkheden en toeleiding naar instanties). Taak van de Alliantie: initiator en sponsor, in het kader van sociale investering herstructurering.   |
| Amsterdam<br>Westelijke Tuinsteden<br>Overtoomse Veld | Overtoomse Veld in actie!               | Zaterdag 6 juni was er op acht verschillende locaties in Slotervaart het evenement Overtoomse-Veld in Actie. Het evenement werd door en voor bewoners, maatschappelijke instellingen en ondernemers georganiseerd. Twintig jongerencoaches vormden voetbal vijftallen die om de Slotervaart Cup streden, er waren kilo's gratis couscous, een vrijmarkt, een jeugdige filmcrew die voor een goed doel live verslag deed, een milieu en informatiemarkt, gratis fietstaxi's en oldtimer vervoer. De muziek op diverse podia varieerde van koor tot DJ en van rap tot brassband. Over de gehele dag genomen bezochten circa 7.000 bezoekers het evenement Overtoomse Veld in Actie. Het Evenement werd mogelijk gemaakt door het stadsdeel Slotervaart en woningcorporaties de Alliantie, De Key, Stadgenoot, Eigen Haard, Rochdale en Far West. |
| Amsterdam Westelijke<br>Tuinsteden, Slotervaart       | Veiligheids-steunpunt                   | Er is in 2006 een veiligheidssteunpunt ingericht in de Jacob Geelbuurt, inmiddels is het een veiligheidssteunpunt voor heel stadsdeel Slotervaart. Vanuit dit steunpunt houden toezichthouders (ingehuurd door het stadsdeel) rondes; zij zijn overdag en 's avonds aanwezig in de wijk en spreken buurtbewoners aan op gedrag.  |
| Amsterdam Westelijke<br>Tuinsteden, Slotervaart       | Sloterpact                              | In Slotervaart is het Sloterpact afgesloten. Dit is een beheerovereenkomst tussen stadsdeel, corporaties en andere partijen in de wijk.  |

| Waar  | Naam project  | Toelichting  |
|---|---|--|
| Amsterdam Westelijke Tuinsteden, Jacob Geel | Jongeren Lossen het Op (JOLO)   | De Alliantie initieert de tot stand koming van JOLO-ers. Het zijn jonge(re) bemiddelaars die zich op vrijwillige basis inzetten om buurtproblemen waar jongeren een rol bij spelen uit de wereld te helpen. Stichting Buurtbemiddeling Amsterdam maakt een opzet om JOLO-ers op te nemen als bemiddelaars. De beheerconsulent Jacob Geel is hier nauw bij betrokken. In 2009 vervolgen de overleggen, worden JOLO-ers gewerfd en geïntroduceerd in Amsterdam. De pilot zal plaatsvinden in Slotervaart. In Stadsdeel Slotervaart zijn relatief veel jongeren. De Alliantie legt contact tussen de jongeren en de participatie-instrumenten.  |
| Amsterdam Westelijke Tuinsteden, Jacob Geel | Wijkmeester Jacob Geelbuurt   | De wijkmeester is begin 2008 aangesteld in de Jacob Geelbuurt. Hierdoor is de Alliantie zichtbaar in de wijk en laagdrempelig bereikbaar. De wijkmeester zorgt dat de buurt 'schoon, heel en veilig' wordt en blijft. Daarnaast legt hij contact met de bewoners met als doel hen te motiveren zich in te zetten voor de wijk en om hun eigen talenten te ontwikkelen.   |
| Amsterdam Westelijke Tuinsteden, Jacob Geel | Portiekgesprekken in complex Jacob Geel                                   | In complex Jacob Geel zijn de portiekgesprekken afgerond. De gesprekken vormen input voor beheers- en vernieuwingsmaatregelen in deze buurt.   |
| Amsterdam Westelijke Tuinsteden, Jacob Geel | Schoonmaakactie door leerlingen Islamitisch College Amsterdam             | In mei 2009 hebben 150 leerlingen van het Islamitisch College Amsterdam (ICA) de Jacob Geelbuurt schoon gemaakt. De buurtbewoners hebben veel last van rondhangende leerlingen, afval op straat en leerlingen die in het openbaar urineren. Het ICA wilde zich op een positieve manier presenteren aan de buurt door middel van een schoonmaakactie.   |
| Amsterdam Westelijke Tuinsteden, Jacob Geel | Schoonmaak- en herstelactie Jacob Geel buurt onder leiding van poetsdame. | In de Jacob Geelbuurt is gedurende 2 weken in oktober 2009 een schoonmaak- en herstelactie gehouden. Tijdens deze schoonmaak- en herstelactie worden deportieken en berginen. Schoongemaakt en wordt er zwerfvuil geprikt door scholieren van het Islamitisch College Amsterdam. Deze actie staat onder leiding van Poetsdames die bewoners motiveren om mee te doen.  |
| Amsterdam Westelijke Tuinsteden, Jacob Geel | Buurtfeest Jacob Geel   | In juni 2009 heeft er een buurtfeest plaatsgevonden in de Jacob Geelbuurt op initiatief van het Alliantie bewonerscommissielid Mira Spasic. Het buurtfeest werd georganiseerd door een groep bewoners onder begeleiding van Eigenwijks. Er was van alles te doen tussen 13 tot 17 uur, variërend van touwtje springen, hoedjes beschilderen en een loterij tot Turkse volksdans, accordeonmuziek en rap. Veel kinderen meldden zich in de Alliantie stand bij wijkmeester Orlando Jonathas en beheerconsulent Sylvia van Tuil om mee te doen met de ballonwedstrijd. Bewoners serveerden eigengemaakte hapjes en drankjes en bij de Italiaanse ijscoman stond jong en oud in de rij voor een gratis ijsje.   |
| Amsterdam Westelijke Tuinsteden, Jacob Geel | Bijeenkomst over vernieuwing Jacob Geelbuurt                              | Er is in juni 2009 door stadsdeel Slotervaart en de Alliantie een bijeenkomst georganiseerd over de vernieuwing van de Jacob Geelbuurt. Deze bijeenkomst was er voor bewoners en ondernemers. Er werd uitleg gegeven over hoe er plannen worden gemaakt om er weer een buurt van te maken waar het voor iedereen prettig wonen, leven en werken is. Bewoners en ondernemers werden uitgenodigd om zelf mee te denken en doen. Tijdens deze bijeenkomst werd er in kleine groepjes ideeën uitgewisseld over de Jacob Geelbuurt in 2020. Daarnaast was het voor bewoners en ondernemers mogelijk om zich aan te melden voor een van de teams die bijvoorbeeld meedenken over het vernieuwingsplan of die actie onderneemt om het wonen nu te verbeteren. |



de Alliantie Amsterdam

| Waar   | Naam project                     | Toelichting   |
|--|----------------------------------|---|
| Amsterdam Westelijke Tuinsteden, Jacob Geel        | Triple A-programma               | Het Triple A-programma staat voor de Alliantie Amsterdam Academie. De Alliantie biedt jongeren tussen de 14 en 24 jaar stageplekken aan binnen de eigen organisatie of haar netwerk. De jongeren krijgen de kans om zich te ontwikkelen en om werkervaring op te doen. Eventueel in combinatie met school kunnen de jongeren certificaten of diploma's halen. |
| Amsterdam Westelijke Tuinsteden, Jacob Geel        | 'de Villa'                       | De Alliantie stelt een woning in de Jacob Geelbuurt beschikbaar voor kinderactiviteiten voor 8-12 jarigen. Stichting Impuls huurt de woning en organiseert de kinderactiviteiten. Het nieuwe centrum wordt 'de Villa' genoemd. De feestelijke opening wordt verricht door stadsdeelvoorzitter Marcouch en gesponsord door de Alliantie.                       |
| Amsterdam Westelijke Tuinsteden Staalmanpleinbuurt | Stedelijk Lab                    | Het Stedelijk Lab is actief in de Staalmanpleinbuurt bij het realiseren van (tijdelijke) voorzieningen, variërend van huttenbouw tot brede school en van moskee tot ontmoetingscentrum. Daarnaast hebben ze het ontwerp van het Staalmanpleinpark door buurtbewoners begeleid.  |
| Amsterdam Westelijke Tuinsteden Slotervaart        | Herfsttocht voor buurtgenoten    | Een bewoonster uit de buurt 'Westlandgracht' organiseerde speciaal voor de oudere bewoners een herfsttocht per touringcar. Met hulp van Eigenwijks werd geld aangevraagd en toegekend uit het budget 'Bewonersinitiatieven' van het stadsdeel. De Alliantie deed ook een duits in het zakje.  |
| Amsterdam Westelijke Tuinsteden Slotervaart        | Staalmanpleinbuurt Jeugdjournaal | In november was de première van het Staalmanpleinbuurt Jeugdjournaal. Dit is gemaakt door vier meiden uit de buurt die sinds april les krijgen in camerawerk en interview. Ze stappen met de camera op iedereen af en interviewen buurtbewoners, medewerkers van de Alliantie en politici over de vernieuwing van de Staalmanpleinbuurt.                      |
| Amsterdam Westelijke Tuinsteden Slotervaart        | Mozaïekproject                   | In dit project wordt geprobeerd om het contact tussen bewoners van complex '155x thuis' te stimuleren.  |
| Amsterdam Westelijke Tuinsteden Slotervaart        | Buurtvoorlichters                | Sinds april hebben twee vrouwen een werkervaringsplaats in de Staalmanpleinbuurt als buurtvoorlichter. Voor de Alliantie fungeren zij als intermediair voor met name bewoners van Turkse en Marokkaanse afkomst. Zelf hebben ze dankzij deze ervaring meer kans op een passende betaalde baan.  |
| Amsterdam Westelijke Tuinsteden Slotervaart        | Staalkans                        | Via het project Staalkans krijgen alle bewoners tijdens een huisbezoek hulp aangeboden bij bijvoorbeeld het opvoeden van kinderen, het vinden van werk of vrijetijdsbesteding.  |

| Waar  | Naam project                      | Toelichting  |
|---|-----------------------------------|--|
| Amsterdam<br>Westelijke Tuinsteden<br>Slotervaart | Buurtfeest<br>Staalmanpleinbuurt  | <p>In juni was er buurtfeest, georganiseerd door stadsdeel Slotervaart i.s.m. bewoners en ondernemers uit de buurt en betrokken organisaties. Tijdens het buurtfeest was er een groot podium, waar diverse (muzikale) optredens plaatsvonden, o.a. van buurtbewoners zelf. De Alliantie heeft er met diverse kramen gestaan, waaronder:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Kraam 'Jamboni: nieuwbouw in het Hart en de Parade'</li> <li>* Kraam 'Vernieuwing van de buurt'</li> <li>* Kraam 'Herhuisvesting'</li> <li>* Kraam 'Staalmeesters'</li> <li>* Kraam 'Staalkans'</li> <li>* Kraam 'Het nieuwe gezicht van de Staalmanpleinbuurt'</li> </ul>  |
| Amsterdam<br>Westelijke Tuinsteden<br>Slotervaart | Televisiekanaal<br>'de Alliantie' | <p>ALLmedia (Alliantie Media) is een initiatief van de Alliantie, in samenwerking met het ROC van Amsterdam en ROC media, en wordt ondersteund door de Amsterdamse stadsdelen Slotervaart en Geuzenveld. ALLmedia wil met nieuwe media bruggen slaan tussen onderwijs en bedrijfsleven, tussen nieuwe generaties en de gevestigde orde. Tien ROC-studenten maken televisie-uitzendingen. Door hen in te zetten willen wij intensiever contact krijgen met onze huurders en de inwoners van Amsterdam in het algemeen. Sommige programma's worden tussen de deelnemers aan het project uitgewisseld, zodat ze zowel bij de Alliantie Amsterdam als bij bijvoorbeeld stadsdeel Slotervaart te zien zijn.</p> |
| Amsterdam<br>Oud-Zuid                             | Bewonersmiddag in<br>'De Wolk'    | <p>De bijeenkomst werd gehouden in de gemeenschappelijke tuin van het senioren/wibocomplex de Wolk. Tijdens deze bijeenkomst werden vragen van bewoners beantwoord, werd er gepraat over het organiseren van gemeenschappelijke activiteiten en het oprichten van een adviescommissie.</p>   |
| Amsterdam<br>Oud-Zuid/ Zuideramstel               | Open Ateliers Zuid                | <p>Open Ateliers Zuid is een evenement waarbij 70 beeldend kunstenaars in Amsterdam-Zuid hun atelier openstellen voor bezoek. De Alliantie Amsterdam sponsort dit evenement.</p>   |
| Amsterdam<br>Zuideramstel                         | Kerstdiner voor<br>buurtbewoners  | <p>De Plek (een soort particulier buurthuis) organiseerde een kerstdiner voor buurtbewoners zonder familie of vrienden. Het is ook de bedoeling dat de gasten aan deze kerstmaaltijd contacten overhouden waar ze later ook nog profijt van kunnen hebben. Deze maaltijd wordt gesponsord door de Alliantie.</p>   |

de Alliantie Eemvallei

| Waar  | Naam project                        | Toelichting   | Partners   |
|---|-------------------------------------|---|--|
| Amersfoort  | Buitenkasten                        | Speelvoorziening in diverse wijken van Amersfoort.  |  |
| Amersfoort  | Grofvuilacties                      | In verschillende wijken in Amersfoort worden containers neergezet of staat een vuilniswagen van de ROVA waar huurders hun grofvuil in kwijt kunnen. De grofvuilacties hebben tevens een functie als sociaal ontmoetingspunt.  | SWA, ROVA, buurtbeheerders   |
| Amersfoort en Soest                                   | ViA                                 | De Alliantie Eemvallei financiert en neemt deel aan project ViA. Dit is een laatste kans-traject voor huurders met meerdere complexe woonproblemen/overlastsituaties. In 2007 is door extra financiële steun van de Alliantie Eemvallei een belangrijke stap gezet met een nieuw registratiesysteem, waardoor inzicht in en analyse van de woonproblemen verbeterd kan worden.  | GGD Eemland  |
| Amersfoort, AV-wijken en Kruiskamp                    | Buurt Toezicht Teams                | In de Amersfoort Vernieuwt-wijken en in de Kruiskamp zijn Buurt Toezicht Teams ingesteld. Dit zijn koppels die toezicht houden op zowel sociaal als fysiek vlak, bewoners aanspreken en zichtbaar zijn voor de buurt.   | Stadstoezicht  |
| Amersfoort, AV wijken en Vermeerkwartier en Kruiskamp | AV team                             | Signaleren van sociale problemen van bewoners (Achter de Voordeur), motiveren om hulp te zoeken en actieve begeleiding van bewoners naar hulpverlenende instanties/organisaties. Daar waar mogelijk ook activering om deel te nemen aan buurtactiviteiten. Er wordt in huisbezoeken persoonlijk contact gelegd met bewoners. In de nabije toekomst wordt dit project ook in de wijken Randenbroek en het Soesterkwartier opgestart. In 2009 is dit project uitgevoerd in De Ganskuijl/Gasthuislaan. | Gemeente Amersfoort diverse afdelingen, SWA, Politie, Beweging 3.0, Stadsring 51 |
| Amersfoort, Kruiskamp                                 | Hondenpoepactie                     | Actie om bewoners van de flats van de Vasco da Gamastraat en de Magelhaenstraat te wijzen op het hondenpoepprobleem op de grasvelden rondom de flats. Met een flyer zijn bewoners geattendeerd op het belang van een poepvrij grasveld. Het Buurt Toezicht team heeft extra gecontroleerd en boetes uitgedeeld. Het resultaat: een extra hondenpoepbak van de gemeente.   | BuurtToezicht Team, SWA  |
| Amersfoort, Kruiskamp                                 | Opening Richard Krajicek playground | Feestelijke opening van het Richard Krajicek playground. Door Richard Krajicek werd een tennisclinic gegeven.   | SRO  |
| Amersfoort, Kruiskamp                                 | Meedoen in Kruiskamp                | Dit project van de SWA is gericht op het oprichten van een duurzaam netwerk van bewoners in de buurten van de Kruiskamp. Dit netwerk kan ingezet worden bij allerlei projecten, bijeenkomsten etc.  | SWA, Portaal, gemeente   |

| Waar                    | Naam project                     | Toelichting  | Partners   |
|-------------------------|----------------------------------|--|--|
| Amersfoort, Kruiskamp   | Kunst in de wijk                 | Diverse projecten ter bevordering van de leefbaarheid; onder andere aanpak groenstrook Lemairestraat.  | Kunstenaar Theo vd Hoeven en Alliantie Eemvallei |
| Amersfoort, Kruiskamp   | Voorlichting vocht en tocht      | De Alliantie heeft in samenwerking met GGD Midden Nederland een voorlichting over 'het verminderen van vocht en tocht in de woning' georganiseerd.   | GGD Midden Nederland                             |
| Amersfoort, Kruiskamp   | Veiligheidsbudget                | Vanwege de benoeming van de wijk Kruiskamp als Vogelaarwijk is een veiligheidsbudget ter beschikking gesteld van waaruit verschillende acties zijn opgezet.  | Gemeente, politie                                |
| Amersfoort, Kruiskamp   | Koffie-avond Boegbeeld           | Er bleek behoefte aan een ontmoetingsmogelijkheid voor bewoners van het in 2008 opgeleverde complex Het Boegbeeld. Hier werd onder andere gesproken over vernielingen die recentelijk hadden plaatsgevonden.                           | Bewoners   |
| Amersfoort, Kattenbroek | Tuinenwedstrijd Boerderijkamer   | In de wijk zijn veel tuinen die slecht onderhouden worden, door het uitschrijven van een tuinenwedstrijd verbeterd dit onderlinge contacten en men is op positieve manier bezig met de woonomgeving.                                   | Bewonerscommissie                                |
| Amersfoort, Kattenbroek | Leefregelproject                 | De leefregels die zijn opgesteld worden regelmatig onder de aandacht van (nieuwe) bewoners gebracht.   |  |
| Amersfoort, Kattenbroek | Vloerbedekking Hof der Gedachten | Vloerbedekking is al jaren toe aan vernieuwing en is vervangen.  |  |
| Amersfoort, Nieuwland   | Leefregels complex De Nieuwe Hof | De bestaande leefregels zijn herzien in samenwerking met de bewoners onder leiding van de Bewonerscommissie.   |  |
| Amersfoort, Vathorst    | Buurtbeheer                      | Start buurtbeheerder voor verschillende complexen in Vathorst.   |  |
| Amersfoort, Hoogland    | Hat-woningen Kabof               | Verbetering woonomgeving.  |  |
| Soest                   | Kelder A. Cuyplaan               | Opknappen loze ruimte kelder. Deze kelder is voorzien van verlichting, is geschilderd en ingericht ten behoeve van bewonersactiviteiten en -vergaderingen. Door de bewoners van deze seniorenflat wordt hier veel gebruik van gemaakt. |  |
| Soesterberg             | Tuin Huis ten Halve              | Op verzoek van de bewoners is de gemeenschappelijke tuin opnieuw ingericht. De tuin is o.a. voorzien van een terras voor bewonersactiviteiten.   |  |

de Alliantie Eemvallei

| Waar                                       | Naam project                                    | Toelichting   | Partners  |
|--|---|---|---|
| Amersfoort, Koppel-Noord                   | Leefregelproject                                | Met bewoners, toezichthouders en buurtbeheerder wordt op verschillende manieren aandacht gevraagd voor de manier waarop mensen wonen. Wat spreken we met elkaar af en waar spreken we elkaar op aan?  | Stichting Welzijn Amersfoort  |
| Amersfoort, Liendert                       | Leefregelproject                                | Met behulp van (o.a.) GSB-gelden is een leefregelproject gestart bij Liendert 8. Er is een wijkkrant gemaakt en samen met in de flats wonende kinderen zijn roofvogels beschilderd, die symbool staan voor de leefregels. Kinderen hebben oudere bewoners geïnterviewd over hoe het 'vroeger' was om in de Horsten te wonen.  | Gemeente, SWA   |
| Amersfoort, Schothorst                     | Sociale paragraaf verbetertraject 'De Plaatsen' | In het complex De Plaatsen vindt grootschalige renovatie plaats. Tegelijk met de fysieke maatregelen is samen met scholen, maatschappelijk werk etc. een project opgestart om de sociale problematiek in kaart te brengen en, waar mogelijk, op te lossen. Het uitgangspunt hierbij is dat wanneer mensen/gezinnen beter in hun vel zitten, zij ook beter kunnen deelnemen aan het sociale leven en beter zorgdragen voor hun eigen woonomgeving. | Sociale dienst, scholen, maatschappelijk werk                           |
| Amersfoort, Liendert                       | AV-teams "de Horsten"                           | Bewoners benaderen en helpen bij 'problemen achter de voordeur'   | SWA, Stadsring 51, Sociale Dienst, Beweging 3.0, Stadstoezicht, politie |
| Amersfoort, Liendert                       | 1000-dingen week Fazantenstraat/ Liendertseweg  | Met bewoners activiteiten georganiseerd zoals schouw, schoonmaakactie, muurschilderingen, voorlichting vocht.   | SWA, Stadstoezicht, Gemeente  |
| Amersfoort, Soesterkwartier en Randenbroek | Hotspot   | Projectmatige aanpak van overlast en onveiligheid in genoemde wijken.   | SWA, Gemeente (diverse afdelingen) politie en Portaal                   |
| Amersfoort, Schuilenburg                   | Chillruimte Operaplein                          | Aanpak overlast jongeren.   | Gemeente en SWA   |
| Amersfoort, Randenbroek/Schuilenburg       | Infopunt Operaplein                             | Infocentrum voor o.a. Amersfoort Vernieuwt.   |   |
| Amersfoort, Randenbroek/Schuilenburg       | Lab 3816  | Het in werking zetten van activiteiten die te maken hebben met het vergroten van de leefbaarheid in de AV wijken Randenbroek/Schuilenburg.  | Gemeente en SWA   |
| Amersfoort, een groot aantal wijken        | Buurtbeheerders                                 | Signaleren van knelpunten en aanspreken van bewoners in het kader van leefbaarheid.   | Defafors  |

| Waar   | Naam project  | Toelichting   | Partners   |
|--|---|---|--|
| Amersfoort, Randenbroek/Schuilenburg                     | Buurtmentoren   | Het bevorderen van leefbaarheid, veiligheid en sociale contacten tussen buurtbewoners.  | SWA  |
| Amersfoort en Soest                                      | Casuïstiekoverleg   | Samenwerking van verschillende partners om huishoudens die in een overlastsituatie terecht dreigen te komen bij te staan en hulp te bieden.   | GGD Eemland  |
| Amersfoort, Vermeerkwartier en Randenbroek/Schuilenburg) | Buurtvaders Amersfoort, groep Ganskuijl/Gasthuislaan                  | Het bevorderen van leefbaarheid, veiligheid en sociale contacten tussen buurtbewoners. Het aanspreken van met name jongeren tijdens rondes op straat.   |  |
| Amersfoort, Vermeerkwartier                              | Werkgroep Ganskuijl en Gasthuislaan                                   | Initiëren, afstemmen en ontwikkelen van nieuwe activiteiten voor de buurt. Deze werkgroep van alle 'uitvoerders' in de buurt valt vanaf 2008 onder AV. Belangrijkste resultaten 2009: De Kolk (wijkgebouwtje) volledig ingezet voor het jongerenwerk, extra inzet jongerenwerk gecontinueerd, inzet buurtvaders voortgezet, opening buurtHUISkamer.   | Gemeente Amersfoort, SWA (Buitenkast, jongerenwerk, kinderwerk, volwassenwerk en opbouwwerk), SRO- buurt-sportwerk, Buurtvaders, politie |
| Amersfoort, Vermeerkwartier                              | Opening BuurtHUISkamer De Ganskuijl/Gasthuislaan                      | Door het ontbreken van een buurthuis in de wijk is er vraag naar een ruimte voor kleinschalige (ontmoetings)activiteiten voor en door buurtbewoners. Juni 2009 is de BuurtHUISkamer feestelijk geopend en worden er vele activiteiten georganiseerd. Hierbij wordt ondersteuning geboden door het kinder-, -volwassen-, en opbouwwerk van Stichting Welzijn Amersfoort. Er wordt gewerkt aan een beheergroep van vrijwilligers (bewoners) voor de buurtHUISkamer. Voor de kinderen en tieners uit de buurt is het een welkome aanvulling op de Buitenkast. Nu zijn er bij slecht weer activiteiten binnen mogelijk, een 'Binnenkast'. Dat geldt ook voor de vrouwen die elkaar bij mooi weer buiten treffen bij de Buitenkast. Voor hen is er nu ook een ontmoetingsmogelijkheid binnen. De BuurtHUISkamer is een tijdelijke voorziening in combinatie met de overdagwoning, rustige plek, voor de bewoners van de te renoveren woningen Gasthuislaan even. | Bewoners, SWA, Oranjefonds, gemeente Amersfoort  |
| Leusderkwartier  | Nieuwe schutting tussen achterpad Lange Beekstraat en Aldegondestraat | Aanleiding van dit project zijn de aanhoudende meldingen van diverse groepen hangjongeren op het pleintje achter de lange Beekstraat. Ook diverse bewoners van de Aldegondestraat (kopers) gebruiken het achterpad en het plein als opslag en doorloop. In 2009 is een schutting als afscheiding geplaatst. Hierdoor is de overlast sterk verminderd maar helaas nog niet over. Politie zet in op handhaving. De (juridische) mogelijkheid om de toegang naar het pleintje af te sluiten met een hek wordt door de gemeente onderzocht. Het pleintje behoort namelijk tot het openbaar gebied.  | Gemeente Amersfoort  |

| Waar                                   | Naam project   | Toelichting  | Partners  |
|--|--|--|---|
| Amersfoort, Vermeerkwartier            | Plan herinrichting buitenruimte rondom de gerenoveerde woningen Gasthuislaan | Ontwerp gemaakt voor de inrichting van de groenstroken aan de voorzijde, verbreding entreepaden, (eigendom gemeente), herinrichting achterpaden (eigendom van de Alliantie), kopgevels, groen en parkeerplaatsen (eigendom gemeente).  | Bewoners, gemeente Amersfoort   |
| Amersfoort Vermeer- en Leusderkwartier | Plan van Aanpak Woonservicegebied Vermeer- en Leusderkwartier                | Doel van het project is om te komen tot een wijk waar mensen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen (blijven) wonen. Dit is mogelijk als er voldoende geschikte woningen, voldoende voorzieningen zijn en hulp op maat geboden kan worden door professionals en vrijwilligers. In 2009 is door de betrokken Manifestpartners in een projectgroep een inventarisatie gemaakt van het woningaanbod, voorzieningen en inzet van professionals en vrijwilligers in de wijken Vermeer- en Leusderkwartier. Daarna zijn thema's vastgesteld die belangrijk zijn voor deze wijken. In het najaar is een grote startbijeenkomst georganiseerd in de wijk voor alle actieve organisaties en groepen. De bewonerscommissies en VvE besturen waarmee dAE in deze wijken samenwerkt waren zeer goed vertegenwoordigd. Een aantal van deze bewoners heeft zich aangemeld voor de 'Plan van aanpak'-groep. Deze groep gaat, ondersteund door professionals uit de projectgroep, in 2010 een plan van aanpak maken voor het woonservicegebied. | Trekker: gemeente Amersfoort<br>Deelnemers projectgroep: diverse afdelingen gemeente Amersfoort, SWA, Beweging 3.0, Amaris/ de Amerhorst, Ravelijn, Portaal, Kwintes, Fokus, Amerpoort, Raad van Kerken<br>Uit de wijk: bewoners en vrijwilligers |

*de Alliantie Flevoland*

| Waar         | Naam project  | Toelichting   | Partners  |
|--------------|---|---|---|
| Almere       | GeWoon Geluk  | Ondersteuningsprogramma voor mensen met financiële zorgen in een lastige levensfase.  | Multicoaching, bewoners   |
| Almere       | Kleurrijk Almere  | De Alliantie is een van de deelnemers aan en financiers van het samenwerkingsverband Kleurrijk Almere, dat gericht is op een positieve ontwikkeling van Almere als multiculturele stad.   | Politie, gemeente, zorggroep, corporaties, welzijnswerk, triade, ROC Flevoland, Openbaar onderwijs Almere, s'Heeren Loo Nederland |
| Almere       | Meldpunt Vervuiling, Verwaarlozing en Mishandeling      | De Alliantie is een van de deelnemers aan en financiers van het meldpunt VVM, dat zich richt op het voorkomen van huisuitzettingen door middel van gerichte begeleiding.  | Gemeente, provincie, GGD, corporaties, welzijnswerk   |
| Almere       | Schatkist   | Speluitleen-project ter bevordering van de sociale cohesie en participatie tussen kinderen en hun ouders in de Oostvaardersbuurt.   | Corporaties, gemeente, welzijnswerk   |
| Almere Haven | Ster van de Wierden                                     | Project waarin talenten van jongeren tot ontwikkeling worden gebracht door middel van coachingprogramma's. Tevens werken deze jongeren in de wijk op het gebied van activering.   | Sciandri  |
| Almere Haven | Wierdendok  | Inloophuis met verschillende functies waaronder rehabilitatie, activering, sociale stijging en recreatie van alle doelgroepen.  | Stichting de Schoor, Sciandri, gemeente Almere, Ymere en bewoners   |
| Almere Haven | Park de Vijf Werven Inloophuis en activiteitenprogramma | De oudste wijk van Almere is integraal aangepakt ('de wijk nemen'). Er is een programma uitgevoerd om de wijk een kwaliteitsimpuls te geven. Er is een inloophuis welke de thuisbasis vormt voor activiteiten gericht op sociale stijging, integratie en sociale cohesie. Het 'Alliantieteam' werkzaam in de wijk, bestaat uit ingehuurde professionals en in toenemende mate uit vrijwilligers van de buurt. | Sciandri  |
| Almere Haven | Kunstbus  | De kunstbus wil door het aanbieden van gratis lessen beeldende vorming, muziek, dans en theater plezier brengen voor jong en oud in de wijk. Daarnaast maken de docenten van de Kunstbus de bewoners bewust van hun mogelijkheden en talenten.  | Gemeente Almere, verschillende woningcorporaties  |
| Almere Haven | Bus on tour   | In Stedenwijk is een bijzondere bus door de wijk getrokken om met de bewoners in gesprek te gaan. Bewoners konden aangeven wat ze van de wijk vinden, wat ze nodig hebben en zich opgeven om actief betrokken te worden bij het verbeteren van de wijk.   | Gemeente Almere, de Schoor, andere corporaties  |



de Alliantie Flevoland

| Waar         | Naam project                          | Toelichting  | Partners                               |
|--------------|---------------------------------------|--|--|
| Almere Haven | Uitvoering Toolkits                   | In Park de Vijf Werven zijn de hofjes verbeterd. Daartoe is een Toolkit ontwikkeld. Een Toolkit bevat beelden van fysieke producten ter verbetering van het openbaar gebied maar ook sport en spel. Met behulp van de Toolkit hebben de bewoners tijdens het Buurtbouwersfestival hun eigen omgeving opnieuw vorm gegeven.   | Gemeente, bewoners, Sciandri           |
| Almere Haven | Buitenexpositie Park de Vijf Werven   | De oudste woning van Almere staat in de Schoolwerf. De woning is gelegen aan een pleintje. Op 8 kapse kanten met blinde muren worden doeken met foto's geëxposeerd. De expositie is tijdens een feestelijke bijeenkomst geopend door Annemarie Jorritsma.  | Fotograaf Fakkeldij                    |
| Almere Haven | Activeringsbureau                     | De sociale dienst is in overleg met de Alliantie Flevoland gestart met een reïntegratieproject voor langdurig werklozen. In het centrum van Almere Haven stellen we een ruimte ter beschikking voor de uitvoering van dit project. In opdracht van de gemeente hebben wij de ruimte verbouwd en ingericht. De deelnemers zullen ten behoeve van de wijken en de bewoners activiteiten uitvoeren. | Sociale dienst                         |
| Almere Haven | 'De Speelhaven'<br>Beheerde speeltuin | De financiering van de zondagopenstelling van een beheerde speeltuin.  | De Schoor                              |
| Almere Haven | Kindervakantie-land                   | Voor de kinderen van bewoners die langdurig een minimuminkomen hebben maar toch op een correcte wijze aan hun huurverplichting voldoen, is een week vakantie georganiseerd op het Stadslandgoed de Kemphaan.   | Sciandri, Stadslandgoed<br>De Kemphaan |
| Almere Haven | Voedselloket Almere                   | Vanuit twee om niet ter beschikking gestelde panden exploiteert het voedselloket Almere een tweedehands spel- en kledingloket en een ruimte waarin meubels worden gerepareerd en door vrijwilligers worden opgeknapt. Alle producten worden gratis opnieuw ter beschikking gesteld aan de doelgroep van het voedselloket.  | VLA                                    |
| Almere Haven | Kunstenaars-broedplaats               | De Alliantie heeft een leegstaand kantoorpand aangekocht in het centrum. In dit gebouw is een kunstenaarsbroedplaats tot stand gebracht die in 2008 van start is gegaan. Gedurende minimaal 5 jaar zal de broedplaats ondergebracht worden in dit gebouw.  | Gemeente                               |
| Almere Haven | BG 22-24                              | Broeiness voor kunstenaars, organiseren workshops voor bewoners, jeugd   |  |

| Waar              | Naam project          | Toelichting  | Partners  |
|-------------------|-----------------------|--|---|
| Almere Stad       | Stedenwijk Playground | Medefinanciering van het grootste speelveld in Nederland, met een Cruiff veldje en een Krajicek Court. Tevens wordt een deel van het onderhoud voor de komende 3 jaar gefinancierd.  | Goede Stede, Ymere, gemeente, Scholengemeenschap Echnaton   |
| Almere Stad       | Renovatie dierenweide | Renovatie van dierenweide in woonzorgcomplex de Toonladder.  | Diverse organisaties, De Schoor, De Toonladder              |
| Almere            | Buurtbemiddeling      | Conflictbemiddeling door vrijwilligers onder begeleiding van professionals.  | Gemeente, Politie, De Schoor (Welzijn) Almeerse corporaties |
| Almere            | Buurtfestivals        | Mogelijk maken van diverse buurtactiviteiten: Evenaarfestival Almere Buiten, Havenfestival, Stoomfestival Almere Haven en Lumièrefestival Almere Stad.   | Almere CityMarketing, Gemeente                              |
| Almere Stedenwijk | Stedenwijk            | De Alliantie heeft diverse avondactiviteiten georganiseerd gericht op ontmoeting en leefbaarheid zoals 'Bakkie van de Buurt' waarbij mensen midden in de buurt op het plantsoen koffie met elkaar konden drinken en een zaalvoetbalproject voor oudere hangjongeren. | Tio (Talent in Opleiding) Sciandri, bewoners                |
| Almere            | Molenbuurt            | Ook hier heeft de Alliantie diverse avondactiviteiten georganiseerd zoals 'Bakkie van de Buurt' en een zaalvoetbalproject voor oudere hangjongeren.  | Tio (Talent in opleiding) Sciandri, bewoners                |

*de Alliantie Gooi en Vechtstreek*

| Waar      | Naam project            | Toelichting  | Partners  |
|-----------|-------------------------|--|---|
| Hilversum | Buurtconciërges         | In het Project Buurtconciërges wordt kansarmen op de arbeidsmarkt (waaronder daklozen) werkervaring geboden om hun kansen op de arbeidsmarkt te vergroten. De Alliantie zet de buurtconciërges in ten behoeve van leefbaarheid in wijken en complexen door het regelmatig controleren van de openbare ruimtes in jongerencomplexen en het doen van wijk rondes in aandachtsgebieden. | Corporaties, welzijnswerk (Versawelzijn) en gemeente.                   |
| Hilversum | Buurtvisie Bloemenbuurt | De uitvoering van de buurtvisie bloemenbuurt (2008) is in 2009 samen met bewoners verder ingevuld.   | Bewoners, opbouwwerk, politie, collega-corporaties, school en gemeente. |

de Alliantie Gooi en Vechtstreek

| Waar                        | Naam project            | Toelichting  | Partners                         |
|-----------------------------|-------------------------|--|----------------------------------|
| Hilversum                   | Project Goudriaanstraat | Na een intensieve periode van overleg met bewoners over hun leefomgeving in 2007 en 2008, is de activiteit van het bewonerspanel in 2009 teruggezakt. Tegelijkertijd zijn de problemen in de onderliggende parkeergarage (eigendom van de gemeente Hilversum) ernstig toegenomen. In het najaar 2009 is een plan van aanpak voor de kortere en de midden-langetermijn opgesteld om de overlast aan te pakken. Onderdeel daarvan is het nieuw leven inblazen van de bewonerscommissie.  | Opbouwwerk, politie en gemeente. |
| Hilversum                   | Brouwer-Schapenstraat   | Naar aanleiding van een buurtbezoek zijn zaken naar voren gekomen die bewoners verbeterd zouden willen zien, zoals schoonmaak van portieken en trappenhuizen, meer sociale contacten, onderhoud groen (zowel openbaar groen als een aantal individuele tuinen), aanpak hangjongeren en overlast uitgaanspubliek. De Alliantie heeft de bewoners aangesproken op het onderhoud van hun tuin met als resultaat dat de bewoners samen tuinen zijn gaan opknappen: twee vliegen in één klap, een nette tuin en verbetering van de sociale contacten. Daarnaast is contact gelegd met de naastgelegen school. De conciërges van de school lopen rondes in de buurt en spreken leerlingen van de school aan wanneer ze op plekken hangen die omwonenden niet prettig vinden. | Bewoners en school.              |
| Hilversum                   | Beheer Sloopgebied      | Een deel van Hilversum Noord wordt gesloopt. De woningen worden in afwachting daarvan tijdelijk verhuurd aan jongeren. Dit vraagt een extra inspanning om de wijk leefbaar te houden. Daarom is een intensieve opschoonactie van tuinen en portieken uitgevoerd. Sindsdien worden deze structureel in een acceptabele staat gehouden. Met de gemeente zijn afspraken gemaakt over het onderhoud van de groenstroken en deze worden weer bijgehouden.   | Gemeente en buurtconciërges.     |
| Hilversum, Huizen en Bussum | Tuinenproject           | Omdat de woonomgeving belangrijk is voor de leefbaarheid, is een project gestart om de gehele buitenruimte in kaart te brengen alsmede de kwaliteit te benoemen waar die aan moet voldoen. Het waarborgen daarvan wordt verankerd in de tuincontracten en planmatig onderhoud. In 2009 zijn alle tuinen geïnventariseerd, van een nieuw bestek voorzien en is het onderhoud opnieuw aanbesteed. Daarnaast is gestart met de beschrijving van nieuw beleid voor individuele tuinen.   |                                  |

| Waar                        | Naam project | Toelichting  | Partners   |
|-----------------------------|--------------|--|--|
| Hilversum, Huizen en Bussum | Achterpaden  | In 2009 is verder gegaan met het verwerken van de inventarisatie achterpaden, waarbij waar nodig extra verlichting is aangebracht, verzakkingen zijn hersteld en overhangend groen is gesnoeid (schoon heel en veilig).  | Diverse bewonerscommissies                                   |
| Huizen                      | Eeshof       | De Eeshof betreft een jongerencomplex waar regelmatig problemen zijn betreffende de leefbaarheid in het complex. Met name vervuiling, vandalisme en de grote doorstroming binnen het complex zorgen voor ergernis bij de bewoners. Er is een bewonerscommissie opgericht waarmee een plan gemaakt voor verfraaiing van het gebouw: 'een polderland-schap'. In 2009 is dit 'opgeleverd'.  | Bewonerscommissie Eeshof en Kunstenaars.                     |
| Huizen                      | Regentesse   | De Regentesse is een nieuwbouwproject met een ingewikkelde constructie van meerdere VvE's en de Alliantie als eigenaar. In 2009 is veel energie gestoken in het opbouwen van een relatie met de verschillende partners in het project, en is gewerkt aan een service- en dienstenconcept voor alle bewoners. Daarnaast zijn investeringen gedaan in de toegankelijkheid van de gebouwen. | Bewoners, VvE-besturen.                                      |
| Huizen                      | Oostermeent  | In en rond het gebouw aan de Oostermeent staat de leefbaarheid onder druk. In 2009 heeft de gemeente Huizen samen met de Alliantie een wijkvisie opgesteld. Naar aanleiding daarvan is onder andere een convenant KVO afgesloten, is een actief bewonerspanel opgericht en zijn veel fysieke maatregelen genomen.  | Gemeente, winkeliersvereniging, school, politie en bewoners. |
| Huizen                      | Kostmand     | In de Kostmand zijn meerdere fysieke maatregelen genomen om ongenode gasten uit de gebouwen te weren. De contacten met opbouwwerk, winkeliers en buurtvaders zijn verder geïntensiveerd. Ter voorbereiding op oud en nieuw is door de Alliantie in november en december ook intensief contact gelegd met groepen jongeren.   | Gemeente, buurtvaders, opbouwwerk en politie.                |
|                             |              |  |  |

## Bijlage 4. Overzicht projecten maatschappelijke huisvesting

*de Alliantie Amsterdam*

| Locatie               | Partner                      | Aantal | Wat  |
|-----------------------|------------------------------|--------|--|
| Amsterdam Zuidoost    | HVO-Querido                  | 4      | Woonvoorziening voor dak- en thuisloze jongeren.   |
|                       |                              | 7      | Fleerde-project, woonvoorziening voor langdurig dakloze drugsverslaafden.  |
| Amsterdam-Noord       | Cordaan                      | 7      | Woningen voor Begeleid Wonen.  |
|                       |                              | 1      | Satellietwoning bij RIBW psychiatrie Statenjachtstraat.  |
|                       |                              | 13     | RIBW Statenjachtstraat.  |
|                       | HVO-Querido                  | 3      | Satellietwoning; stapje op de ladder naar zelfstandig wonen. Jongeren met langdurige psychiatrische problemen. Doorstroom vanuit Amersbos.   |
|                       | HVO-Querido Discus Amsterdam | 1      | Woning ten behoeve van cliënt Discus, ex-dakloze, begeleid zelfstandig wonen.  |
|                       | Leger des Heils              | 2      | Woning voor individueel Begeleid-zelfstandig wonen met ambulante woonbegeleiding.  |
|                       | Safe Houses Amsterdam        | 12     | Woonvoorziening voor verslaafden/alcoholisten die willen afkicken volgens Minnesota-Model (12 stappen van AA) of herstellende verslaafden/ alcoholisten uit de regio die een Minnesota-model-opname afgerond hebben en nog geen veilige woonplek hebben. |
|                       | Stichting Philadelphia Zorg  | 7      | Woning voor ambulant begeleid wonen.   |
| Binnenstad            | HVO-Querido                  | 27     | Aanleunwoning bij sociaal pension De Vaart.  |
|                       |                              | 1      | Woning voor Begeleid Zelfstandig Wonen.  |
|                       |                              | 40     | Sociaal pension De Vaart, 40 kamers en gemeenschappelijke ruimte en 40 woningen voor doorstroom.   |
|                       | HVO-Querido Discus Amsterdam | 1      | Woning ten behoeve van cliënt Discus, ex-dakloze, begeleid zelfstandig wonen.  |
| Geuzenveld/Slotermeer | Cordaan                      | 1      | Woning voor Begeleid Wonen.  |

| Locatie               | Partner                     | Aantal | Wat   |
|-----------------------|-----------------------------|--------|---|
| Geuzenveld/Slotermeer | HVO-Querido                 | 1      | Woning voor Begeleid Zelfstandig Wonen.   |
|                       |                             | 24     | Geclusterde woonvorm, Beschermd wonen.  |
|                       |                             | 1      | Woning voor ambulante begeleid wonen.   |
|                       | Stichting Philadelphia Zorg | 1      | Woning voor ambulante begeleid wonen; ouder-kind.   |
| IJburg                | Cordaan                     | 15     | Geclusterde woningen voor beschermd wonen voor jongeren met psychiatrische aandoening.  |
|                       | JellinekMentrum             | 8      | Logeermogelijkheid voor kinderen/ jongeren met autisme/ ADHD.   |
|                       | Osiragroep                  | 3      | Logeerwoning voor meervoudig gehandicapte cliënten.   |
|                       | Stichting Philadelphia Zorg | 9      | 3 geschakelde woningen. Philadelphia biedt kort verblijf opvang voor mensen met ernstig verstandelijke handicap, meervoudige handicap, mensen met epilepsie, verstandelijke handicap of aandoening uit het autisme spectrum met verstandelijke handicap.  |
|                       |                             | 12     | Geclusterde woningen voor Beschermd Wonen voor mensen met een verstandelijke beperking VANAF 45 jaar.   |
|                       |                             | 8      | Driehuis: langdurige driemilieuvoorziening; zeer diverse groep kinderen en jongeren met uiteenlopende problemen die geen perspectief meer hebben op thuis wonen of op wonen in een regulier pleeg- of netwerkgezin.   |
|                       |                             | 5      | Woonvoorziening voor begeleid zelfstandig wonen voor 5 jongeren.  |
|                       | Stichting Spirit            | 7      | Betreft 16+ Centrumpan; 4 appartementen voor huisvesten van 6 cliënten tussen 16-18 jaar en bij hoge uitzondering tot 21 jaar (afhankelijk van geldigheidsduur van de indicatie van Bureau Jeugdzorg), welke 9 maanden begeleiding krijgen op basis van een door Jeugdzorg gestelde indicatie. Er is 24-uurs begeleiding en ambulante hulpverlening. Daarnaast is er een logeerbed voor 1 cliënt. |

de Alliantie Amsterdam

| Locatie              | Partner                       | Aantal | Wat  |
|----------------------|-------------------------------|--------|--|
|                      | Stichting Timon               | 5      | 5 kamers voor jongeren waarbij ondersteunende en activerende begeleiding wordt geboden in combinatie met ambulante begeleiding.  |
|                      | Stichting Volksbond Amsterdam | 1      | Woning voor Begeleid Zelfstandig Wonen.  |
| Oost/Watergraafsmeer | Stichting Philadelphia Zorg   | 7      | Woning voor Begeleid Wonen.  |
|                      |                               | 10     | Geclusterd wonen.  |
|                      |                               | 8      | Philadelphia biedt op Anfieldroad 244-250 wonen in een groep voor mensen met verstandelijke handicap of aandoening uit het autisme spectrum met verstandelijke handicap.   |
| Osdorp               | HVO-Querido Discus Amsterdam  | 2      | Woning ten behoeve van cliënt Discus, ex-dakloze, begeleid zelfstandig wonen.  |
| Oud-West             | Cordaan                       | 5      | Woning voor Begeleid Wonen.  |
|                      |                               | 5      | Woning voor begeleid wonen, AWBZ-indicatie, bewoners met verstandelijke beperking. Genaamd de Batavier, 5 appartementen.   |
|                      |                               | 13     | Gezinsvervangend tehuis volwassenen met verstandelijke beperking.  |
|                      |                               | 3      | Zorg-in-naturawoning.  |
|                      | HVO-Querido                   | 1      | Woning voor Begeleid Zelfstandig Wonen.  |
|                      | Leger des Heils               | 1      | Woning voor individueel Begeleid-zelfstandig wonen met ambulante woonbegeleiding.  |
|                      | Safe Houses Amsterdam         | 3      | Woonvoorziening voor verslaafden/alcoholisten die willen afkicken volgens Minnesota-Model (12 stappen van AA) of herstellende verslaafden/ alcoholisten uit de regio die een Minnesota-model-opname afgerond hebben en nog geen veilige woonplek hebben. |

| Locatie     | Partner                      | Aantal | Wat   |
|-------------|------------------------------|--------|---|
| Oud-Zuid    | bewoner woongroep Home Alone | 7      | Woongroep Home Alone is een woongroep voor autistische jongeren, op initiatief van ouders. Gemeenschappelijke ruimte zit op 2 <sup>e</sup> J van Campenstraat 10. Elke jongere heeft zijn eigen contract.             |
|             | Cordaan                      | 18     | Woning voor Begeleid Wonen.   |
|             | HVO-Querido                  | 9      | Woning voor Begeleid Zelfstandig Wonen.   |
|             |                              | 3      | Woning/ woonvorm voor Beschermd Wonen.  |
|             |                              | 4      | jongerengroep schizofreen, persoonlijkheidsstoornissen met individuele begeleiding en groepsbegeleiding, 9:00-22:00 uur op kantoor bereikbaar, beschermd wonen.   |
|             |                              | 4      | Sateliëtwoning; stapje op de ladder naar zelfstandig wonen. Begeleiding vanuit Pension Vrijburg.  |
|             |                              | 6      | Vrouwenopvang, begeleid wonen.  |
|             | HVO-Querido Discus Amsterdam | 22     | Woning ten behoeve van cliënt Discus, ex-dakloze, begeleid zelfstandig wonen.   |
|             | Stichting Spirit             | 4      | Woning voor begeleid wonen voor jongeren.   |
| Slotervaart | HVO-Querido                  | 3      | Woning voor Begeleid Zelfstandig Wonen.   |
|             |                              | 2      | Woning/ woonvorm voor Beschermd Wonen.  |
|             | HVO-Querido Discus Amsterdam | 3      | Woning ten behoeve van cliënt Discus, ex-dakloze, begeleid zelfstandig wonen.   |
|             | Stichting Philadelphia Zorg  | 1      | Woning voor ambulante begeleid wonen; ouder-kind.   |
|             |                              | 14     | Laan v Vlaanderen 536-540 biedt kort verblijf opvang voor mensen met mensen met epilepsie, licht verstandelijke handicap, verstandelijke handicap of aandoening uit het autisme spectrum met verstandelijke handicap. |
| Westerpark  | HVO-Querido                  | 1      | Woning voor Begeleid Zelfstandig Wonen.   |



de Alliantie Amsterdam

| Locatie               | Partner                          | Aantal | Wat   |
|-----------------------|----------------------------------|--------|---|
| Westerpark<br>Zeeburg | HVO-Querido                      | 4      | Woning voor Begeleid Zelfstandig Wonen.   |
|                       |                                  | 7      | Woning/ woonvorm voor Beschermd Wonen.  |
|                       |                                  | 6      | Wooneenheid voor beschermd wonen, verhuur per kamer.  |
|                       | HVO-Querido Discus<br>Amsterdam  | 6      | Woning ten behoeve van cliënt Discus, ex-dakloze, begeleid zelfstandig wonen.   |
| Zuideramstel          | Leger des Heils                  | 13     | Woning voor individueel Begeleid-zelfstandig wonen met ambulante woonbegeleiding.   |
|                       | Stichting Philadelphia<br>Zorg   | 2      | Woning voor ambulant begeleid wonen.  |
|                       |                                  | 8      | Flevoparkweg 94-102 biedt kort verblijf opvang voor mensen met ernstig verstandelijke handicap, meervoudige handicap, mensen met epilepsie, verstandelijke handicap of aandoening uit het autisme spectrum met verstandelijke handicap. |
|                       | Stichting Volksbond<br>Amsterdam | 2      | Woning voor Begeleid Zelfstandig Wonen.   |
|                       | HVO-Querido                      | 5      | Woning voor Begeleid Zelfstandig Wonen.   |
|                       |                                  | 3      | Woning/ woonvorm voor Beschermd Wonen.  |
|                       | HVO-Querido Discus<br>Amsterdam  | 9      | Woning ten behoeve van cliënt Discus, ex-dakloze, begeleid zelfstandig wonen.   |
|                       | Stichting Volksbond<br>Amsterdam | 1      | Woning voor Begeleid Zelfstandig Wonen.   |
|                       |                                  |        |   |

*de Alliantie Eemvallei*

| Locatie                          | Partner                   | Aantal            | Wat   |
|----------------------------------|---------------------------|-------------------|---|
| Amersfoort, de Kruiskamp         | ThuisinWonen en Humanitas | 2 keer 6 woningen | Zelfstandig wonen in het appartementencomplex Het Boegbeeld voor cliënten met een lichamelijk beperking en/of niet aangeboren hersenletsel. |
| Amersfoort, Kattenbroek          | ThuisinWonen              | 24 woningen       | Dodoensserre, begeleid wonen voor verstandelijk en lichamelijk gehandicapten.   |
| Amersfoort, Kattenbroek          | Amerpoort                 | 6 woningen        | Gezinsvervangend tehuis.  |
| Amersfoort, diverse wijken       | Amerpoort                 | 9 woningen        | Begeleid wonen voor verstandelijk gehandicapten.  |
| Amersfoort, diverse wijken       | Symfora groep             | 10 woningen       | Begeleid wonen voor psychiatrische patiënten.   |
| Amersfoort, Schothorst           | Symfora groep             | 18 woningen       | Begeleid wonen voor ex-psychiatrische patiënten om weer zelfstandig te kunnen wonen. Project Maarten Rossaartpad.                           |
| Amersfoort, Vermeerkwartier      | Stichting IKS             | 1 pand            | Passantenverblijf (nachtopvang).  |
| Amersfoort, Soesterkwartier      | De Opbouw                 | 5 woningen        | Eenheden in een verzorgingshuis.  |
| Amersfoort, verschillende wijken | Stichting IKS             | 4 woningen        | Opvanghuis voor vrouwen en hun kinderen (Blijf-van-m'n-lijf).   |
| Amersfoort, Berg Zuid            | Stichting Sinai           | 1 woning          | Begeleid wonen voor mensen met psychiatrische problemen. Sinai is daarbij van oorsprong gericht op Joodse mensen met een oorlogstrauma.     |
| Amersfoort, diverse wijken       | Stichting IKS             | 6 woningen        | Begeleid wonen voor jongeren (jeugdhulpverlening en verstandelijk gehandicapten).   |
| Amersfoort, Kattenbroek          | Stichting Timon           | 14 woningen       | Groepswoonvorm: gezinnen begeleiden jongeren tussen 18 en 30 jaar die nog niet zelfstandig kunnen wonen.                                    |
| Amersfoort, Binnenstad           | Humanitas                 | 7 woningen        | Twee gezinsvervangend tehuizen en woningen voor begeleid wonen van mensen met een verstandelijke beperking.                                 |
| Amersfoort, Schothorst           | Symfora groep, Amerpoort  | 24 woningen       | Begeleid wonen voor ex-psychiatrische patiënten en verstandelijk gehandicapten.   |

de Alliantie Eemvallei

| Locatie                     | Partner  | Aantal                              | Wat   |
|-----------------------------|--|-------------------------------------|---|
| Amersfoort, Hoogland        | Stichting Philadelphia Zorg                            | 16 woningen                         | Begeleid wonen inclusief groepsruimte voor verstandelijk gehandicapten.   |
| Amersfoort, Kattenbroek     | Fokus  | 12 woningen                         | Boerderijkamer, begeleid wonen voor lichamelijk gehandicapten.  |
| Amersfoort, Eemkwartier     | 's Heerenloo zorggroep Kwadrant, regiogroep Archemeyde | 2 groepswoningen en 4 appartementen | Begeleid en zelfstandig wonen voor licht verstandelijk gehandicapten.   |
| Amersfoort, Leusderkwartier | Kwintes  | 18 woningen                         | Mensen met langdurig psychische problemen worden begeleid naar zelfstandig wonen.   |
| Amersfoort, Zonnehof        | Stichting IKS  | 1 pand                              | Sociaal Pension: opvang ex-daklozen in zelfstandige woongroep.  |
| Amersfoort, Berg Zuid       | Kwintes  | 1 pand                              | Begeleid wonen voor 5 mensen met verslavingsproblemen.  |
| Amersfoort, Randenbroek     | Stichting SGJ  | 1 woning                            | Begeleid wonen voor jongeren op weg naar zelfstandig wonen.   |
| Amersfoort, Vathorst        | Stichting Philadelphia Zorg                            | 20 woningen                         | Begeleid zelfstandig wonen voor mensen met een verstandelijke beperking.  |
| Amersfoort, Randenbroek     | Stichting IKS  | 2 woningen                          | Tijdelijke huisvesting voor begeleiding van tienermoeders.  |
| Amersfoort, Schothorst      | Leger des Heils  | 1 woning                            | Begeleid wonen voor ISD'er.   |
| Amersfoort, Zielhorst       | Vereniging Zandbergen                                  | 2 woningen                          | Begeleid wonen voor jongeren op weg naar zelfstandigheid.   |
| Amersfoort, Schuilenburg    | Stichting de Zuidwester                                | 2 woningen                          | Opvang van kinderen/jongeren.   |
| Amersfoort, Soesterkwartier | Gemeente Amersfoort                                    | 2 woningen                          | Huisvesting van dak- en thuislozen die in een reïntegratietraject op weg zijn naar zelfstandig wonen.   |
| Amersfoort, de Koppel       | Stichting MEDA   | 1 woning                            | Opvang en begeleid wonen voor 'achterstandsjongeren' die op het gebied van onderwijs onvoldoende tot hun recht komen hetgeen integratie en een toekomstige baan in de weg kunnen staan. |

| Locatie           | Partner                | Aantal     | Wat  |
|-------------------|------------------------|------------|--|
| Hoevelaken        | J.P. vd Bent Stichting | 2 woningen | Begeleid wonen voor 8 jongeren met een licht verstandelijke beperking en ernstige gedragsproblematiek.                         |
| Soest, De Bongerd | Kwintes                | 3 woningen | Huisvesting voor 9 cliënten van Kwintes. Betreft begeleide huisvesting voor mensen met langdurige psychiatrische problematiek. |
| Soesterberg       | Abrona                 | 1 woning   | Begeleid wonen voor mensen met een verstandelijke beperking.   |
|                   |                        |            |  |

de Alliantie Flevoland

| Locatie                                  | Partner   | Aantal   | Wat   |
|--|---|--|---|
| Almere, Verzetswijk                      | Centrum voor Alcohol en Drugs   | Zelfstandige contracten in 6 woningen  | Begeleid wonen voor cliënten van Centrum voor Alcohol en Drugs.   |
| Almere                                   | Almeerse woningcorporaties, voortgezet onderwijs, Federatie Opvang, het lokale bedrijfsleven en het Leger des Heils | In totaal stellen de 3 woningcorporaties 30 huisvestingsplaatsen beschikbaar | Huisvesting van jongeren onder begeleiding om ze klaar te maken voor zelfstandig wonen.                                   |
| Almere, Oostvaardersbuurt                | Stichting Jeugdzorg Flevoland   | 3 woningen   | Begeleid wonen voor 15- tot 18-jarigen die niet meer thuis kunnen wonen.  |
| Almere, Stedenwijk Zuid                  | Stichting Fokus   | 15 woningen en 1 kantoorruimte   | Zelfstandig wonen voor lichamelijke gehandicapten met begeleiding op afstand.   |
| Almere, Kruidenwijk en Tussen de Vaarten | Stichting TriAde  | 19 woningen en 1 kantoorruimte   | Zorg en dienstverlening aan mensen met een verstandelijk handicap of ontwikkelingsachterstand (begeleid wonen).           |
| Almere, Literatuurwijk                   | Stichting De Reeve  | 4 woningen   | Behandeling met verblijf voor kinderen en jongeren met een licht verstandelijke handicap in orthopedagogisch centrum.     |
| Almere, diverse wijken                   | Stichting Vrouwenopvang Flevoland   | 24 woningen  | Blijf-van-m'n-lijfhuizen.   |
| Almere, Literatuurwijk                   | Symfora groep   | 3 woningen   | Begeleid wonen voor cliënten van de Symfora groep.  |
| Almere, diverse wijken                   | Leger des Heils   | 21 woningen, 3 kamers, 1 HAT- eenheid  | Begeleid wonen en crisisopvang voor cliënten van het Leger des Heils.   |
| Almere, Stripheldenbuurt                 | Stichting Paladijn + Nusantara  | 65 woningen + gezamenlijke ruimten   | Woningen voor jonge zelfstandigen met het syndroom van Down met begeleiding op afstand en woningen voor Indische ouderen. |
| Almere, Muziekwijk                       | Stichting Autender  | 4 woningen met uitloop tot alle woningen in zelfde trappenhuis               | Wonen, werken en begeleiden van autisten.   |

*de Alliantie Gooi en Vechtstreek*

| Locatie           | Partner                                | Aantal      | Wat  |
|-------------------|--|-------------|--|
| Hilversum, Huizen | RIBW                                   | 22 woningen | Begeleid wonen voor kwetsbare mensen met of zonder psychiatrische problemen; 'paradijsvogels met pech'.  |
| Hilversum, Huizen | Sherpa                                 | 32 woningen | Begeleid wonen voor zowel mensen met een aangeboren beperking, inclusief mensen met een lichamelijke beperking, als mensen met een niet-aangeboren beperking.  |
| Hilversum, Huizen | Philadelphia                           | 58 woningen | Begeleid wonen voor verstandelijk gehandicapten en dementerende ouderen.   |
| Huizen            | Visio                                  | 2 woningen  | Begeleid wonen voor mensen met een visuele handicap.   |
| Wijdmeren         | Eemeroord                              | 2 woningen  | Begeleid wonen voor mensen met een aangeboren beperking.   |
| Hilversum         | Stichting Naarmate                     | 1 woning    | Begeleid wonen voor mensen met een lichamelijke handicap.  |
| Hilversum         | Cocon (RIBW)                           | 2 woningen  | Een opvanghuis voor daklozen. Vanuit opvang kan een deel van de daklozen weer terugkeren in de maatschappij. Onderdeel van die re-integratieketen zijn 2 woningen van de Alliantie Gooi en Vechtstreek in de omgeving van Cocon (project: Big Willem). |
| Huizen            | Stichting De Halte                     | 2 WONINGEN  | Begeleid wonen voor ontspoorde (jonge) mensen met als doel re-integratie in de maatschappij.   |
| Huizen            | Kerk en vluchteling en gemeente Huizen | 2 woningen  | Tijdelijke woonruimte voor vluchtelingen die beroep aantekenen en in afwachting zijn van het vonnis.   |
| Hilversum         | Individuele huurders                   | 2 woningen  | Huurders die rechtstreeks een woning huren en separaat begeleiding ontvangen.  |

## Bijlage 5. Verbindingen van de Alliantie

In het onderstaande overzicht geven we de verbindingen weer van de Alliantie met andere rechtspersonen en/of vennootschappijen als bedoeld in artikel 11 van het BBSH. Alle activiteiten in de verbindingen zijn gebaseerd op volkshuisvestelijke overwegingen en worden daarmee beschouwd te zijn uitgevoerd als onderdeel van, en ten dienste van de kerntaken van de Alliantie. Ter beperking van de risico's voert de Alliantie het beleid om grootschalige projecten als IJburg en Vathorst, te ontwikkelen in verbindingen; in samenwerking met derden, waaronder commerciële partijen, door middel van B.V./C.V.-constructies. In het verslag-

jaar heeft de Alliantie in de verbindingen slechts de bouw van woningen aanbesteed en/of vennootschappen doen aanbesteden, overeenkomstig artikel 11b van het BBSH. Indien de gemiddelde koopsom van de in de aanbesteding begrepen woningen is overschreden, is dit gebaseerd op volkshuisvestelijke overwegingen en gebeurt in en ná overleg met de gemeente waarin de woningen worden ontwikkeld.

De volgende rechtspersonen zijn opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van stichting de Alliantie:

| Deelneming  | Statutaire Zetel | Projectlocatie | Aandeel in % |
|---|------------------|----------------|--------------|
| Stadsherstel Midden Nederland N.V. (B-aandelen) <sup>15</sup> | Amersfoort       | -              | 100 %        |
| Stadsherstel Amersfoort I B.V. <sup>1</sup>                   | Amersfoort       | -              | 100 %        |
| Stadsherstel Amersfoort II B.V. <sup>1</sup>                  | Amersfoort       | -              | 100 %        |
| Mitros Monumenten I B.V. <sup>1</sup>                         | Utrecht          | -              | 100 %        |
| Mitros Monumenten II B.V. <sup>1</sup>                        | Utrecht          | -              | 100 %        |
| “Park de Meer” Beheer B.V.                                    | Amsterdam        | Amsterdam      | 33,3 %       |
| “Park de Meer” C.V.   | Amsterdam        | Amsterdam      | 33,3 %       |
| De Alliantie Deelnemingen B.V.                                | Huizen           | -              | 100 %        |
| Beheersmaatschappij de Groene Stad B.V.                       | Almere           | Almere e.o.    | 100 %        |
| N.V. Wonen Boven Winkels Amersfoort                           | Amersfoort       | -              | 50 %         |
| Holding DAPO Huizen B.V.                                      | Huizen           | -              | 100 %        |
| Waterstad Beheer B.V.   | Amsterdam        | IJburg         | 16,7 %       |
| Waterstad IJburg C.V.   | Amsterdam        | IJburg         | 24,9 %       |
| Waterstad II Beheer B.V.                                      | Amsterdam        | IJburg         | 25 %         |

| Deelneming                                     | Statutaire Zetel | Projectlocatie | Aandeel in % |
|--|------------------|----------------|--------------|
| Waterstad II C.V.                              | Amsterdam        | IJburg         | 49,5 %       |
| Waterstad III Beheer B.V.                      | Amsterdam        | IJburg         | 20 %         |
| Waterstad III C.V.                             | Amsterdam        | IJburg         | 20 %         |
| 3-D Dok B.V.                                   | Amsterdam        | Amsterdam      | 25 %         |
| Wodan C.V.                                     | Amsterdam        | Amsterdam      | 25 %         |
| 3R Projectontwikkeling B.V.                    | Almere           | Almere e.o.    | 100 %        |
| V.o.F. 't Buitenland                           | Almere           | Almere e.o.    | 30 %         |
| Vathorst Beheer B.V.                           | Amersfoort       | Vathorst       | 16,7 %       |
| OBV Beheer B.V.                                | Amersfoort       | Vathorst       | 8,3 %        |
| OBV C.V.                                       | Amersfoort       | Vathorst       | 8,3 %        |
| Vathorst C.V.                                  | Amersfoort       | Vathorst       | 16,7 %       |
| Ontwikkelingsmaatschappij Eem en Vallei B.V.   | Amersfoort       | Vathorst       | 100 %        |
| De Bun Huizen Projectontwikkeling B.V.         | Huizen           | Huizen         | 100 %        |
| Seinhorst II Hilversum B.V.                    | Hilversum        | Hilversum      | 100 %        |
| Seinhorst II Hilversum Beheer B.V.             | Hilversum        | Hilversum      | 100 %        |
| Seinhorst II C.V.                              | Hilversum        | Hilversum      | 100 %        |
| De Alliantie Gebiedsontwikkeling Zeewolde B.V. | Huizen           | Almere e.o.    | 100 %        |

<sup>15</sup> De A-aandelen in Stadsherstel Midden Nederland N.V. zijn in bezit van Stichting Mitros. De A-aandelen geven uitsluitend recht op het resultaat uit de deelnemingen Mitros Monumenten I B.V. en Mitros Monumenten II B.V.. De B-aandelen geven uitsluitend recht op het resultaat uit de deelnemingen Stadsherstel Amersfoort I B.V. en Stadsherstel Amersfoort II B.V..



| Deelneming                                       | Statutaire Zetel | Projectlocatie | Aandeel in % |
|--|------------------|----------------|--------------|
| Gebiedsontwikkeling Zeewolde Beheer B.V.         | Huizen           | Almere e.o.    | 25 %         |
| Gebiedsontwikkeling Zeewolde C.V.                | Huizen           | Almere e.o.    | 100 %        |
| Financieringsmaatschappij DAPO B.V.              | Huizen           | -              | 100 %        |
| Sluishuis Beheer Amsterdam B.V.                  | Huizen           | Amsterdam      | 50 %         |
| V.o.F. Het Sluishuis                             | Huizen           | Amsterdam      | 100 %        |
| Villa Industria Hilversum B.V.                   | Huizen           | Hilversum      | 42,5 %       |
| Villa Industria V.o.F.                           | Huizen           | Hilversum      | 100 %        |
| De Alliantie Ontwikkeling B.V.                   | Huizen           | Nederland      | 100 %        |
| De Alliantie Woningfonds B.V.                    | Huizen           | Nederland      | 100 %        |
| Het Maerlanthuis Lelystad B.V.                   | Huizen           | Lelystad       | 50 %         |
| Het Maerlanthuis V.o.F.                          | Huizen           | Lelystad       | 100 %        |
| De Alliantie VVE Diensten B.V.                   | Huizen           | -              | 100 %        |
| De Alliantie ICT Diensten B.V.                   | Huizen           | -              | 50 %         |
| SG 2 All B.V.                                    | Huizen           | -              | 100%         |
| Landgoed Zonnestraal B.V.                        | Huizen           | Hilversum      | 100%         |
| De Alliantie Ontwikkellocaties B.V.              | Huizen           | Nederland      | 100 %        |
| De Alliantie Vastgoedexploitatie met derden B.V. | Huizen           | -              | 100 %        |
| Beleggingsmaatschappij Route 26 B.V.             | Huizen           | -              | 100 %        |

| Deelneming  | Statutaire Zetel | Projectlocatie      | Aandeel in % |
|---|------------------|---------------------|--------------|
| De Alliantie Vastgoedfinanciering B.V.  | Huizen           | -                   | 100 %        |
| De Alliantie Gebiedsontwikkeling   Regio Amsterdam B.V.   | Huizen           | Amsterdam           | 100 %        |
| De Alliantie Gebiedsontwikkeling   Regio Gooi en Vechtstreek B.V.   | Huizen           | Gooi en Vechtstreek | 100 %        |
| <b>Daarnaast zijn de volgende stichtingen begrepen in de geconsolideerde jaarrekening van stichting de Alliantie:</b> |                  |                     |              |
| Stichting AMZU  | Amsterdam        | IJburg              | 100 %        |
| Stichting DAGA Beheer   | Amsterdam        | IJburg              | 100 %        |
| Stichting Woonzorg BEL  | Amersfoort       | -                   | 100 %        |
| Stichting Eemvallei   | Amersfoort       | -                   | 100 %        |
| Stichting Domare  | Almere           | -                   | 20 %         |
| Stichting Beheer Gebouwen Huizen  | Hilversum        | -                   | 100 %        |
| Stichting Bestevaer   | Hilversum        | -                   | 100 %        |
| Stichting GSA Ontwikkeling  | Almere           | -                   | 100 %        |
| Stichting IJburg PWV  | Amsterdam        | IJburg              | 100 %        |

### *Toelichting activiteiten verbindingen*

*Stadsherstel Midden Nederland N.V., Stadsherstel Amersfoort I B.V., Stadsherstel Amersfoort II B.V.*

Het aandelenkapitaal van Stadsherstel Midden Nederland N.V. bestaat uit A- aandelen en B-aandelen, welke in bezit zijn van Stichting Mitros respectievelijk Stichting de Alliantie. De activiteiten van de vennootschappen bestaan voornamelijk uit de restauratie en exploitatie van monumenten met cultuurhistorische waarde, voor zover deze zich bevinden op het grondgebied van de gemeente Amersfoort en aangrenzende gemeenten. Dit geschiedt ongeacht of deze monumenten beschermd zijn in de zin van de Monumentenwet respectievelijk enige monumentenverordening.

De werkzaamheden van de andere rechtspersonen bestaan met name uit projectontwikkelingsactiviteiten, uitgevoerd in samenwerkingsverbanden door middel van commanditaire vennootschappen met externe derden:

*“Park de Meer” Beheer B.V., “Park de Meer” C.V.*

Park de Meer Beheer B.V. is beherend vennoot van de C.V. alwaar woningbouw is ontwikkeld en gerealiseerd op het voormalig Ajax-terrein in de Watergraafsmeer te Amsterdam. De werkzaamheden omvatten de ontwikkeling van 691 woningen, waarvan 191 huur- en 500 koopwoningen. In deze constructie werkt de Alliantie samen met het Woningbedrijf Amsterdam, alsmede projectontwikkelaar BAM. Iedere partij neemt voor eenderde deel aan deze constructie. Dit project is nagenoeg geheel gerealiseerd.

*De Alliantie Deelnemingen B.V., Holding DAPO Huizen B.V.*

De activiteiten van De Alliantie Deelnemingen B.V. en Holding DAPO Huizen B.V. bestaan uitsluitend uit holding activiteiten, van entiteiten gericht op niet-projectontwikkelingsactiviteiten respectievelijk projectontwikkelingsactiviteiten.

*Beheersmaatschappij De Groene Stad B.V.*

De activiteiten bestaan uit het inspelen op eventueel aanbod van commerciële ruimten/winkelcentra in Almere.

*N.V. Wonen Boven Winkels Amersfoort*

Deze N.V. heeft als doel het bevorderen van het wonen in de binnenstad van Amersfoort door in leegstaande ruimten boven winkels, horecagelegenheden en aanverwante bedrijfsruimten woningen te realiseren, alsmede het scheppen van mogelijkheden voor ontsluiting en verbetering van semi-openbare ruimten, al dan niet in combinatie met de ontwikkeling casu quo uitbreiding van commerciële ruimten uitsluitend het doel van wonen boven winkels dienende, aldus bijdragende aan het vergroten van de aantrekkelijkheid van het wonen in deze binnenstad.

*Waterstad Beheer B.V., Waterstad IJburg C.V., Waterstad II Beheer B.V., Waterstad II C.V., Waterstad III Beheer B.V. en Waterstad III C.V.*

Deze deelnemingen houden zich bezig met het ontwikkelen, realiseren en vervreemden aan derden van woningen en bedrijfsruimtes in het gebied IJburg te Amsterdam, het eventueel verwerven van daartoe benodigde gronden en voorts het verrichten van alle handelingen die, in de ruimste zin, met dit doel verband houden en aan dit doel bevorderlijk kunnen zijn.

Binnen deze constructie zijn enkele rechtspersonen en vennootschappen opgericht met het doel in totaal ruim 4.500 woningen te realiseren op het Haveneiland en de Rietlanden (IJburg, eerste fase). De deelnemende corporaties zijn Stichting de Alliantie en het Woningbedrijf Amsterdam. Het betreft een samenwerking met een aantal projectontwikkelaars/bouwondernemers zoals bijvoorbeeld Amstelland, Eurowoningen, Bouwfonds, enz. Het uiteindelijke financiële belang van Stichting de Alliantie in de verschillende commanditaire vennootschappen (werkmaatschappijen projectontwikkeling) varieert van 20 tot 50%.

*3-D Dok B.V. en Wodan C.V.*

De activiteiten van deze deelnemingen zijn gericht op het ontwikkelen van het project Westerdokseiland en het voor rekening en risico van de vennootschap exploiteren van registergoederen behorende tot het plangebied Westerdokseiland te Amsterdam.

*3R Projectontwikkeling B.V. en V.o.F. 't Buitenland*

De activiteiten van deze deelnemingen bestaan uit het verrichten van planontwikkeling, het voorbereiden en (doen) uitvoeren van bouwprojecten, het beheren en exploiteren van onroerende zaken in project 't Buitenland te Almere.

*Vathorst Beheer B.V., Vathorst C.V., OBV Beheer B.V., OBV C.V. en Ontwikkelingsmaatschappij Eem en Vallei B.V.*

Deze deelnemingen houden zich bezig met het verwerven van gronden en opstellen in het plangebied Vathorst te Amersfoort en de vervreemding daarvan aan de gemeente Amersfoort. Daarnaast wordt verdeling van ontwikkelings- en bouwclaims naar haar partners verzorgd.

Stichting de Alliantie participeert in deze constructie voor 1/6 deel. Daarnaast nemen een vijftal projectontwikkelaars/bouwondernemers hierin deel te weten Heijmans Vastgoed, Dura, Wilma, POM van Zwol en Bouwfonds.

*De Bun Huizen Projectontwikkeling B.V.*

Binnen deze deelnemingen houdt men zich bezig met het verrichten van planontwikkeling, het voorbereiden en (doen) uitvoeren van bouwprojecten, het beheren en exploiteren van onroerende zaken, en de ontwikkeling en realisatie van koopwoningen en de verkoop en overdracht van deze woningen.

*Seinhorst II Hilversum B.V., Seinhorst II Hilversum Beheer B.V. en Seinhorst II Hilversum C.V.*

De activiteiten van deze deelnemingen betreffen het verkrijgen, vervreemden, administreren, exploiteren, huren en verhuren van onroerende zaken, het zelf ontwikkelen en/of realiseren van onroerende zaken in het plan gebied Seinhorst te Hilversum.

*De Alliantie Gebiedsontwikkeling Zeewolde B.V., Gebiedsontwikkeling Zeewolde Beheer B.V. en Gebiedsontwikkeling Zeewolde C.V.*

Deze deelnemingen hebben als doel (woning)bouwontwikkeling in Almere en omstreken en alle werkzaamheden die daarmee op enigerlei wijze verband houden of die de verwezenlijking daarvan kunnen bevorderen, waaronder het financieren en in eigendom verwerven van grond in het betreffende gebied.

*Financieringsmaatschappij DAPO B.V.*

Deze deelneming heeft als doelstelling het verstrekken van financieringen aan gelieerde deelnemingen en verbindingen.

*Sluishuis Beheer Amsterdam B.V. en V.o.F. Het Sluishuis*

De activiteiten van deze deelnemingen zijn gericht op de ontwikkeling van het Project Sluishuis te Amsterdam.

*Villa Industria Hilversum B.V. en Villa Industria V.o.F.*

Deze vennootschappen hebben ten doel het voor gezamenlijke rekening en risico (doen) ontwikkelen, (doen) realiseren en (doen) verkopen van het project genaamd Villa Industria op het voormalig REGEV terrein te Hilversum.

*De Alliantie Ontwikkeling B.V.*

De activiteiten van de deelneming bestaan voornamelijk uit het uitvoeren van ontwikkelactiviteiten op het gebied van woningbouw.

*De Alliantie Woningfonds B.V.*

Deze vennootschap is niet langer actief.

*Het Maerlanthuis Lelystad B.V. en Het Maerlanthuis V.o.F.*

De activiteiten van deze deelnemingen zijn gericht op de (her)ontwikkeling van de kantorenlocatie Het Maerlanthuis te Lelystad

*De Alliantie VVE Diensten B.V.*

De vennootschap heeft als doel het verlenen van administratieve, bestuurlijke en andere diensten. Daarnaast ontplooit de besloten vennootschap holdingactiviteiten.

*De Alliantie ICT Diensten B.V. en SG2All B.V.*

De vennootschap heeft als doel het begeleiden, initiëren en uitvoeren van projecten op het gebied van informatie- en communicatietechnologie, het sluiten van licentie-overeenkomsten, de verkoop, verhuur en het ontwikkelen van software en hardwareproducten, het uitvoeren van een bedrijf casu quo het (doen) verrichten van dienstverlening op het gebied van automatisering in het algemeen.

*Landgoed Zonnestraal B.V.*

De vennootschap heeft als doel het verkrijgen, beheren, administreren, exploiteren en instandhouden van monumenten in de zin van de Monumentenwet 1998 welke zijn ingeschreven in een van de ingevolge de Monumentenwet 1998 vastgestelde registers van beschermde monumenten.

*De Alliantie Ontwikkellocaties B.V.*

Deze vennootschap is opgericht ten behoeve van verwerving en exploitatie van toekomstige ontwikkellocaties.

*De Alliantie Vastgoedexploitatie met derden B.V., Beleggingsmaatschappij Route 26 B.V.,*

*De Alliantie Vastgoedfinanciering B.V.*

Deze vennootschappen fungeren als beherend of stille vennoot van commanditaire vennootschappen.

*De Alliantie Gebiedsontwikkeling I Regio Amsterdam B.V., De Alliantie Gebiedsontwikkeling I Regio Gooi en Vechtstreek B.V.*

Deze vennootschappen treden op als stille vennoot in commanditaire vennootschappen.

*Stichting AMZU, Stichting IJburg PWV en Stichting DAGA beheer*

Deze stichtingen treden op als commanditaire vennoot in de vennootschappen die betrokken zijn bij de ontwikkeling van IJburg te Amsterdam.

*Stichting Woonzorg BEL*

Deze stichting verzorgt het beheer van woningen t.b.v. ouderen in Blaricum, Eemnes en Laren.

*Stichting Eemvallei*

Deze stichting heeft als doel zich in te zetten voor het huisvesten van groepen en personen die niet op eigen kracht in passende woonruimte kunnen voorzien in de regio Eemland.

*Stichting Domare*

Deze stichting is in liquidatie en heeft haar activiteiten gestaakt.

*Stichting Beheer Gebouwen Huizen*

Deze stichting exploiteert onroerende zaken in Huizen.

*Stichting Bestevaer*

Deze stichting exploiteert het hoofdkantoor van de Alliantie te Huizen.

# Bijlage 6. Belanghoudersparticipatiebijeenkomsten

## Amsterdam

| Nr | Datum     | Bijeenkomst  | Maatschappelijk doel   | Inhoud bijeenkomst  | Participatiegraad      |
|----|-----------|--|--|---|------------------------|
| 1  | 24-mrt-09 | Symposium over duurzaamheid en energiebesparing in de sociale huursector | Duurzaamheid   | Symposium over energiebesparing en CO <sup>2</sup> -reductie in de sociale huursector. Tijdens het symposium heeft de Alliantie Amsterdam samen met experts, vakgenoten en huurdersvertegenwoordigers de balans op van het duurzaamheidsbeleid van de Alliantie Amsterdam. Zaken die daarbij aan de orde kwamen waren: Kansen en belemmeringen voor het isoleren van woningen, haalbaarheid van investeringen, gebruikersgedrag, draagvlak onder bewoners en de voor- en nadelen van stadsverwarming. | Concluderen            |
| 2  | 6-okt-09  | Manifest: de Woonagenda 2010-2014 (in AFWC verband)                      | Toegankelijke woningmarkt, duurzaamheid, maatschappelijke huisvesting en vitale wijken | Politieke partijen ontvouwen hun ambities onder andere op het gebied van wonen in het kader van de komende gemeenteraadsverkiezingen. De Amsterdamse corporaties leverden hun bijdrage aan een discussie hierover tijdens de Ontmoeting. De Ontmoeting is het jaarcongres van de Federatie. Vertegenwoordigers van politieke partijen, corporaties en huurdersvertegenwoordigers gaan in gesprek over de belangrijkste uitdagingen op het gebied van wonen.   | Adviseren/ concluderen |
| 3  | 9-nov-09  | Regionale woningmarkt en de wijkaanpak (ihkv het themajaar woningmarkt)  | Toegankelijke woningmarkt en vitale wijken   | Discussie over de relatie tussen de Amsterdamse metropool en de wijkaanpak richting de toekomst in 2040. Enkele conclusies waren dat er een dringende behoefte is aan een duurzaam mobiliteitssysteem, er een trend is van ruimtelijke uitsortering en dat de woonopgave zowel kwalitatief als kwantitatief veel groter is dan tot nu toe werd aangenomen. Daarbij is blijvende aandacht voor sociale problemen in de wijken en het behoud van jongeren in de wijk een vereiste.                      | Adviseren/ concluderen |

### Eemvallei

| Nr | Datum     | Bijeenkomst  | Maatschappelijk doel                                   | Inhoud bijeenkomst  | Participatiegraad      |
|----|-----------|--|--|---|------------------------|
| 1  | 15-jan-09 | Nieuwjaarsreceptie   | Onder meer toegankelijke woningmarkt en vitale wijken. | Voor een groot deel een relatiebijeenkomst, maar dit keer interviews met de vraag: wat vindt u van dAE en de koers die zij varen? Wat zou u anders doen als u directeur van de Alliantie Eemvallei was?   | Consulteren            |
| 2  | 2-jun-09  | Regionale woningmarkt en economische ontwikkeling (ihkv het themajaar woningmarkt) | Toegankelijke woningmarkt                              | Discussie over de ontwikkeling van de regionale woningmarkt. Er werd gesproken over Amersfoort als kraamkamer van de Deltametropool, Amersfoort als ideale woon-werkstad en locatie voor ZZP-ers en high potentials. Een van de conclusies was dat de ontwikkeling van de regionale woningmarkt vraagt om samenwerking en beleid op regionaal niveau. | Adviseren/ consulteren |
| 3  | 25-jun-09 | Amersfoort Vernieuwt: puzzels en dilemma's   | Toegankelijke woningmarkt en vitale wijken             | Raadsleden zijn uitgenodigd om inzicht te geven in de wijze waarop corporaties in het vernieuwingsproces staan en hoe zij bewoners hierbij betrekken. Daarnaast is gevraagd hoe zij het zouden aanpakken als zij een corporatie zouden zijn.  | Adviseren/ consulteren |

### Flevoland

| Nr | Datum     | Bijeenkomst   | Maatschappelijk doel      | Inhoud bijeenkomst  | Participatiegraad      |
|----|-----------|---|---------------------------|---|------------------------|
| 1  | 22-jun-09 | Informatiebijeenkomst voor gemeenteraadsleden Almere                      | Diversen                  | Presentatie over de bedrijfsvoering van corporaties. Specifiek verkoop van corporatiewoningen is aan de orde gekomen, omdat daar breed onbegrip voor was binnen de raad.  | Informereren           |
| 2  | 30-jun-09 | Regionale woningmarkt en de schaa sprong (ihkv het themajaar woningmarkt) | Toegankelijke woningmarkt | Kan Almere met 60.000 woningen groeien? In de discussie liepen de meningen uiteen over de vraag of de schaa sprong de grootstedelijke problemen zal versterken of kan bijdragen aan het keren ervan. Ook op de vraag of een centrumstedelijk woonmilieu in Almere aantrekkelijk is was geen overeenstemming. Alliantie Flevoland directeur Maarten Pel pleitte voor meer aandacht voor noodzakelijke sociale investeringen. | Adviseren/ consulteren |

## Gooi en Vechtstreek

| Nr | Datum     | Bijeenkomst  | Maatschappelijk doel         | Inhoud bijeenkomst   | Participatiegraad                      |
|----|-----------|--|------------------------------|--|--|
| 1  | 25-feb-09 | Omgekeerde belanghoudersparticipatie:<br>Bezoek van PvdA-fractie van Hilversum | Diversen                     | Open gesprek over verschillende thema's in de regio, verkennen van elkaars standpunten en informeren over de prestaties van de Alliantie Gooi en Vechtstreek.  | Informeren/ consulteren                |
| 2  | 10-mrt-09 | Bijeenkomst met gemeenteraad Hilversum   | Diversen                     | Uitleg over de financiële huishouding van woningcorporaties, de financiële positie van de Alliantie en de investeringscapaciteit (mede in relatie tot de crisis).  | Informeren                             |
| 3  | 25-mrt-09 | Omgekeerde belanghoudersparticipatie:<br>Bezoek van CDA-fractie van Hilversum  | Diversen                     | Open gesprek over verschillende thema's in de regio, verkennen van elkaars standpunten en informeren over de prestaties van de Alliantie Gooi en Vechtstreek.  | Informeren/ consulteren                |
| 4  | 7-apr-09  | Bijeenkomst met gemeenteraad Bussum  | Diversen                     | Discussie over verschillende thema's in de regio en het verkennen van elkaars standpunten en verwachtingen.  | Informeren/ consulteren                |
| 5  | 19-mei-09 | Gemeenteraad Hilversum, corporaties en ouderenbonden                           | Maatschappelijke huisvesting | Ouderenhuisvesting.  | Adviseren                              |
| 6  | 25-mei-09 | Bezoek aan de raadscommissie Huizen  | Diversen                     | Presentatie/bespreking van het portefeuillebeleid.   | Informeren/<br>consulteren/ informeren |
| 7  | 28-sep-09 | Regionale woningmarkt (ihkv het themajaar woningmarkt)                         | Toegankelijke woningmarkt    | Discussie over de regionale woningmarkt en de moeizame dynamiek in relatie tot de metropoolregio Amsterdam. Hoe gaan we om met vergrijzing en ontgroening? Benutten we de instrumenten goed? Wat is de relatie met Amsterdam en Almere? Dit waren enkele vragen die aan de orde kwamen. Conclusies waren o.a. dat het gooi een gewild woongebied zal blijven en een goed regionaal openbaar vervoersysteem een belangrijke randvoorwaarde is voor het succes van de metropool. | Adviseren/ consulteren                 |



Conern

| Nr | Datum     | Bijeenkomst  | Maatschappelijk doel                       | Inhoud bijeenkomst  | Participatiegraad         |
|----|-----------|--|--|---|---------------------------|
| 1  | 4-nov-09  | Heermalezing (ihkv het themajaar woningmarkt)            | Toegankelijke woningmarkt en duurzaamheid  | De Amerikaanse geograaf Edward Soja hield een betoog over metropoolvorming en de toenemende stedelijke ongelijkheid. Maarten Hajer zag de klimaatverandering als grootste uitdaging en als katalysator voor een nieuwe planningsstrategie. In de discussie werd gevraagd welke ontwikkeling belangrijker is. De uitkomst bleef onbeslist.   | Informereren/ consulteren |
| 2  | 12-nov-09 | Jaarcongres DVS: De volkshuisvestelijke agenda 2009-2015 | Toegankelijke woningmarkt en vitale wijken | Investeringen in stenen of sociaal en vraagondersteuning in de huur- en koopmarkt.  | Consulteren               |
| 3  | 19-feb-10 | Afronding jaar van de woningmarkt                        | Toegankelijke woningmarkt                  | Belanghouders werden geïnformeerd over de uitkomsten van de bijeenkomsten over het jaar van de woningmarkt. Vervolgens konden de aanwezigen directie van de Alliantie adviseren, met als uitkomst: maak meer gebruik van de regionale positie bij woonruimteverdeling, maar blijf letten op lokale verankering; verleid bewoners met een zorgbehoefte om anders te gaan wonen; formuleer een langetermijnvisie; opereer meer als één bedrijf. | Informereren/ adviseren   |

# Bijlage 7. Overleg met belanghouders

## Amsterdam

| Nr | Naam overleg   | Beschrijving overleg  | Inhoud overleg  |
|----|--|---|---|
| 1  | Regulier overleg met Palladion                                 | Overleg met het bestuur van huurdersplatform Palladion  | Onderwerpen die in 2009 zijn besproken zijn onder meer: Maatschappelijke huisvesting, jongerenhuisvesting, huurverhoging, vernieuwingsplan Slotermeer Noord, Verhuur en Mutatieproces, ontwikkeling afdeling Beheer, Mijn Woning.   |
| 2  | Extra overleg met Palladion: Begroting en temporisering 2009   | Overleg met het bestuur van huurdersplatform Palladion  | Gesproken is over de keuzes in de temporisering op het gebied van planmatig onderhoud, leefbaarheid en duurzaamheid.  |
| 3  | Extra overleggen met Palladion: Uitbreiding verkoopvijver      | Overleg met het bestuur van huurdersplatform Palladion  | Zowel de gevolgde procedure als de inhoud van de adviesaanvraag tot uitbreiding van de verkoopvijver stuitten aanvankelijk op bezwaren zodat meerdere extra overleggen nodig waren.   |
| 4  | Themabijeenkomsten met Palladion: Meerjarenbegroting 2010-2014 | Reeks van drie bijeenkomsten met het bestuur van Palladion  | Tijdens de eerste bijeenkomst werd gesproken over de contouren van het beleid in de begroting en in de volgende bijeenkomsten (juni en september) over de concrete invulling hiervan.   |
| 5  | Algemeen bestuur van AFWC                                      | Overleg waarbij de directeuren van de woningcorporaties in Amsterdam beslissingen nemen.  | Diverse actuele thema's op het gebied van de volkshuisvesting.  |
| 6  | Commissie Beleid en Strategie van AFWC                         | Overleg tussen managers en/of beleidsmedewerkers van corporaties  | Diverse actuele thema's over strategie/ beleid in Amsterdam.  |
| 7  | Overleg Aanjaagteam 'grote gezinnen'                           | Bespreking tussen beleidsadviseurs van woningcorporaties en Dienst Wonen rond het thema grote gezinnen (5 of meer personen) in kleine woningen (kleiner dan 60 m <sup>2</sup> ) | Aanjaagteam probeert grotere woningen te realiseren (100 m <sup>2</sup> GBO met 5 kamers) voor grote gezinnen, probeert grote woningen die door kleine huishoudens worden bewoond leeg te krijgen en in het uiterste geval een woning geschikter te maken voor een groot gezin. |
| 8  | Netwerk 'Wonen en Zorg' van AFWC                               | Netwerk waarbij alle corporaties in A'dam zijn betrokken  | Doel is om door te praten over wonen en zorg. Van heel praktisch tot strategisch.   |
| 9  | Stuurgroep Stedelijke Vernieuwing (SV) Geuzenveld-Slotermeer   | Overleg met alle betrokken organisaties/ stadsdelen/ ontwikkelaars/ woningcorporaties   | Stedelijke vernieuwing in Slotervaart.  |
| 10 | Stuurgroep Muiderpoort   | Overleg met alle betrokken organisaties/ stadsdelen/ ontwikkelaars/ woningcorporaties   | Over ontwikkeling van Muiderpoortgebied en de strategische keuzes rond herontwikkeling van dit gebied.  |

Amsterdam

| Nr | Naam overleg                             | Beschrijving overleg   | Inhoud overleg   |
|----|--|--|--|
| 11 | Stuurgroep Indische Buurt                | Overleg met alle betrokken organisaties/ stadsdelen/ ontwikkelaars/ woningcorporaties                      | Over ontwikkeling van Indische Buurt en de strategische keuzes rond herontwikkeling van dit gebied.  |
| 12 | Stuurgroep Molenwijk                     | Overleg met alle betrokken organisaties/ stadsdelen/ ontwikkelaars/ woningcorporaties                      | Over (her)ontwikkeling van Molenwijk en de strategische keuzes rond herontwikkeling van dit gebied.  |
| 13 | Stuurgroep Slotervaart                   | Overleg met alle betrokken organisaties/ stadsdelen/ ontwikkelaars/ woningcorporaties                      | Over (her)ontwikkeling van Slotervaart en de strategische keuzes rond herontwikkeling van dit gebied.  |
| 14 | Koers Nieuw West                         | Overleg met stadsdelen en woningcorporaties  | Over strategische keuzes en herpositionering van Nieuw-West.   |
| 15 | Corporatie Overleg Parkstad (COP) (AFWC) | Overleg met de directeurs van de deelnemende woningcorporaties   | Overleg over strategische ontwikkeling van Nieuw-West/ Parkstad.   |
| 16 | Platform Noordvleugel Randstad           | Overleg met woningcorporaties in en rond Amsterdam en Almere   | In dit platform worden primair thema's besproken waarover regionaal afspraken worden gemaakt met de Stadsregio Amsterdam en Almere. Onderwerpen waarover wordt gesproken zijn de ruimtelijke ordening, beschikbaarheid van bouwlocaties, de bouwproductie en de woonruimteverdeling. |
| 17 | Ambtswoning gesprek                      | Gesprek met burgemeester/ wethouders/ corporaties en andere belanghebbenden, afhankelijk van het onderwerp | Actueel onderwerp in Amsterdam.  |
| 18 | Overleggen met Centrale stad             | Overleg met wethouder(s) en/ of verantwoordelijke ambtenaar  | Overleg over strategische onderwerpen op gebied van volkshuisvesting en aanverwante onderwerpen.   |

*Eemvallei*

| Nr | Naam overleg  | Beschrijving overleg  | Inhoud overleg  |
|----|---|---|---|
| 1  | Regulier overleg met Vereniging Huurderbelangen (VHB) | Overleg met het bestuur van Vereniging Huurderbelangen (VHB)  | De belangrijkste bespreekpunten in 2009 waren: Huur op Maat, Mijn Woning, Aanpassen samenwerkingsovereenkomst, Kredietcrisis en temporisering, energielabels, afrekening servicekosten, projecten Amersfoort Vernieuwt, 35-jarig Jubileum VHB, Short Stay Facility en terugdringen leegstand. |
| 2  | Bestuurlijk overleg Amersfoort                        | Overleg met wethouder en corporatiedirecteuren  | Afstemmingsoverleg over allerlei zaken die van invloed zijn op onze strategie. Het kan in dit overleg ook over meer operationele zaken gaan.  |
| 3  | Bestuurlijk overleg Soest                             | Overleg met wethouder   | Afstemmingsoverleg over allerlei zaken die van invloed zijn op onze strategie. Het kan in dit overleg ook over meer operationele zaken gaan.  |
| 4  | Bestuurlijk overleg Eemnes                            | Overleg met wethouder   | Afstemmingsoverleg over allerlei zaken die van invloed zijn op onze strategie. Het kan in dit overleg ook over meer operationele zaken gaan.  |
| 5  | Bestuurlijk overleg Nijkerk                           | Overleg met wethouder   | Afstemmingsoverleg over allerlei zaken die van invloed zijn op onze strategie. Het kan in dit overleg ook over meer operationele zaken gaan.  |
| 6  | Stuurgroep Amersfoort Vernieuwt                       | Overleg met wethouder(s) en corporatiedirecteuren over de koers van Amersfoort Vernieuwt. Doel is beslissingen nemen en voortgang bewaken | Voor de AV-gebieden zijn de doelen en de koers bepaald. In dit overleg wordt de voortgang bewaakt en worden beslissingen genomen over inhoud.   |
| 7  | SWEV-bijeenkomsten                                    | Bijeenkomst van alle corporatiedirecteuren uit de regio m.n. om kennis uit te wisselen  | Kennis en informatie uit wisselen over allerlei zaken die woningcorporaties aangaan.  |
| 8  | Bestuurlijk overleg over zorg                         | Overleg met directeuren van zorgpartijen  | Afstemmingsoverleg over strategie t.a.v. wonen en zorg.   |

Flevoland

| Nr | Naam overleg  | Beschrijving overleg   | Inhoud overleg  |
|----|---|--|---|
| 1  | Regulier overleg met Huurderbelangen de Alliantie Flevoland | Overleg met het bestuur van Huurderbelangen de Alliantie Flevoland   | De belangrijkste bespreekpunten in 2009 waren: Versterking van het bestuur en achterban van Huurdersbelangen, huurbeleid (100% tenzij), verkoopbeleid, Woonbench, kredietcrisis en temporisering, huurdersbelangen-vertegenwoordiging in Zeewolde, opheffen van het Podium, Platform Wonen Almere, en noodmaatregel woonruimteling.   |
| 2  | Bestuurlijk overleg Almere                                  | Overleg met wethouders en corporatiedirecteuren  | Doel is om gezamenlijk strategie en beleid tot stand te brengen. Planvorming voor de ontwikkeling van de stad en wijken.  |
| 3  | Stuurgroepoverleg Integrale Wijkaanpak (IWA)                | Overleg met de wethouder en corporatiedirecteuren over de respectievelijke IWA's.  | Ten behoeve van een drietal wijken (De Werven, de Wierden en de Stedenwijk) zijn er door de corporaties afspraken gemaakt over een Integrale Wijkaanpak. Bij twee wijken heeft dat geleid tot het afsluiten van een convenant tussen de gemeente en de corporaties. Het doel is om deze wijken een kwaliteitsimpuls te geven zodat de wijk en de bewoners weer een positieve toekomstverwachting krijgen. |
| 4  | Overleg Strategisch Stadsdeelteam Almere Buiten             | Overleg tussen managers en medewerkers van gemeente, corporatie, zorgpartijen en onderwijs o.l.v. de programmamanager van het Programmabureau Stad (PBS) | Doel is om uitvoering te geven aan het programmaplan Almere Buiten.   |
| 5  | Overleg Strategisch Stadsdeelteam Almere Stad West          | Overleg tussen managers en medewerkers van gemeente, corporatie, zorgpartijen en onderwijs o.l.v. de programmamanager van het Programmabureau Stad (PBS) | Doel is om uitvoering te geven aan het programmaplan Almere Stad.   |
| 6  | Overleg Strategisch Stadsdeelteam Almere Stad Oost          | Overleg tussen managers en medewerkers van gemeente, corporatie, zorgpartijen en onderwijs o.l.v. de programmamanager van het Programmabureau Stad (PBS) | Doel is om uitvoering te geven aan het programmaplan Almere Stad.   |
| 7  | Overleg Strategisch Stadsdeelteam Almere Haven              | Overleg tussen managers en medewerkers van gemeente, corporatie, zorgpartijen en onderwijs o.l.v. de programmamanager van het Programmabureau Stad (PBS) | Doel is om uitvoering te geven aan het programmaplan Almere Haven.  |

*Gooi en Vechtstreek*

| Nr | Naam overleg   | Beschrijving overleg  | Inhoud overleg   |
|----|--|---|--|
| 1  | Regulier overleg met Huurdersvereniging Atrium (HVA) | Overleg met het bestuur van Huurdersvereniging Atrium (HVA)                         | Er is in 2009 intensief overleg geweest. De belangrijkste onderwerpen die zijn besproken en waarover tevens advies is uitgebracht zijn:<br>Aanpassing samenwerkingsovereenkomst, PION, huurbeleid (100%, tenzij), portefeuillebeleid, huurverhoging en voortzetting van loting voor jongeren van 18 tot 30 jaar. |
| 2  | Bestuurlijk overleg Huizen                           | Overleg met de wethouders van de gemeente Huizen                                    | Inhoud wordt per overleg bepaald.  |
| 3  | Stuurgroep uitwerking regionale woonvisie            | Overleg met wethouders van verschillende gemeenten en diverse corporatiedirecteuren | De regionale woonvisie   |
| 4  | Directeurenoverleg                                   | Overleg met de directeuren van de verschillende corporaties in de regio             | Regionale opgave   |

*Concern*

| Nr | Naam overleg   | Beschrijving overleg   | Inhoud overleg   |
|----|--|--|--|
| 1  | Regulier overleg met AAHA <sup>16</sup>              | Overleg met het bestuur van AAHA   | AAHA bracht na overleg advies uit over: VvE-beheer, Meerjarenbegroting 2009-2013, huurverhoging, uitgangspunten belanghoudersparticipatie, vastgoedstrategie, beleidskader energie en duurzaamheid, huurbeleid (100%, tenzij) en inkomensgrenzen bij Koopgarant. Daarnaast kwamen tal van andere onderwerpen ter sprake zoals: Koers op 10, Huur op Maat, Opvallende Acquisities, PION, nieuw communicatieconcept, privacyreglement, temporisering, Overlegwet, klachten (commissies), Mijn Woning en klantonderzoeken Mijn Mening |
| 2  | Extra overleg met AAHA: Meerjarenbegroting 2010-2014 | Overleg met het bestuur van AAHA   | Voorafgaand aan het advies van AAHA is de meerjarenbegroting gepresenteerd en was er gelegenheid tot het stellen van vragen.   |
| 3  | Extra overleg met AAHA: Vastgoedstrategie            | Overleg met het bestuur van AAHA   | Voorafgaand aan het advies van AAHA is vastgoedstrategie besproken.  |
| 4  | VROM Zienswijze prestaties de Alliantie              | Overleg met de accountmanager van VROM (Joop Pennings) over de Zienswijze prestaties | Nadruk ligt op de maatschappelijke prestaties over 2008.   |

<sup>16</sup> AAHA is de overkoepelende huurdersorganisatie. Da naam AAHA is samengesteld uit de beginletters van de belangrijkste gemeenten waarin de Alliantie actief is (Amsterdam, Amersfoort, Hilversum/Huizen en Almere)

# Bijlage 8. Inkomensgrenzen

## *Inkomensgrenzen primaire doelgroep*

| 2009 - Inkomen bruto per jaar              |         |          |
|--|---------|----------|
|  | Minimum | Maximum  |
| eenpersoonshuishoudens (tot 65 jaar)       | -       | € 20.976 |
| meerpersoonshuishoudens (tot 65 jaar)      | -       | € 28.476 |
| eenpersoonshuishoudens (65 jaar en ouder)  | -       | € 19.801 |
| meerpersoonshuishoudens (65 jaar en ouder) | -       | € 27.076 |

## *Inkomensgrenzen hoog secundaire doelgroep*

| 2009 - Inkomen bruto per jaar |            |          |
|-------------------------------|------------|----------|
|                               | Minimum    | Maximum  |
| alle huishoudtypen            | > € 37.021 | € 62.000 |

## *Inkomensgrenzen laag secundaire doelgroep*

| 2009 - Inkomen bruto per jaar              |            |          |
|--|------------|----------|
|  | Minimum    | Maximum  |
| eenpersoonshuishoudens (tot 65 jaar)       | > € 20.976 | € 37.021 |
| meerpersoonshuishoudens (tot 65 jaar)      | > € 28.476 | € 37.021 |
| eenpersoonshuishoudens (65 jaar en ouder)  | > € 19.801 | € 37.021 |
| meerpersoonshuishoudens (65 jaar en ouder) | > € 27.076 | € 37.021 |

## *Inkomensgrenzen hogere inkomens*

| 2009 - Inkomen bruto per jaar |            |         |
|-------------------------------|------------|---------|
|                               | Minimum    | Maximum |
| alle huishoudtypen            | > € 60.000 | -       |

## Colofon

### Tekst

De Alliantie

### Eindredactie

Sonja van Galen  
Adriaan Hoogvliet  
Joeri Migchelbrink  
Arnold Pureveen  
Inge van Reisen  
Edwin Veerman

### Vormgeving

mostremarkable bv, Almere

### Drukwerk

EGP



**de Alliantie**

Gevestigd te Huizen • 1271 ZA, Bestevaer 48 • Telefoon: 035 528 07 80 • E-mail: [info@de-alliantie.nl](mailto:info@de-alliantie.nl) • Internet: [www.de-alliantie.nl](http://www.de-alliantie.nl)

Stichting de Alliantie is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Gooi- en Eemland onder nummer 39048769 en is toegelaten als instelling uitsluitend werkzaam in het belang van de volkshuisvesting bij Koninklijk Besluit nr. 22 d.d. 1 juli 1988.