

FEITEN EN CIJFERS 2010

ZWART OP WIT

Jaarverslag



de Alliantie

hart voor wonen

Leeswijzer

In dit jaarverslag beschrijven we wat we in 2010 als corporatie hebben bereikt of in gang gezet. Het is een samenvoeging van het vroegere volkshuisvestingsverslag en het (ingekorte) financiële jaarverslag.

Na het voorwoord van de bestuurder Jim Schuyt 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 organisatieontwikkeling die de Alliantie doormaakt, over onze verbindingen en de 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 verkorte jaarrekening, de verantwoording van de bestuurder en de controleverklaring. 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).

De in dit jaarverslag opgenomen interviews en foto's zijn eerder gepubliceerd in het bewonersblad van de Alliantie.

In 2010 zijn de verschillende organisatieonderdelen van de Alliantie steeds meer naar elkaar toegegroeid. In plaats van de Alliantie Ontwikkeling, de Alliantie Amsterdam, de Alliantie Eemvallei, de Alliantie Flevoland en de Alliantie Gooi en Vechtstreek spreken we voortaan over de Alliantie (in de regio Almere, regio Amersfoort, regio Amsterdam en regio Gooi en Vechtstreek). In dit jaarverslag over 2010 zult u zowel de oude als de nieuwe namen tegenkomen.

Er is ook een website van het jaarverslag:
www.de-alliantie.nl/jaarverslag2010.

Inhoud 	IN
Koers op 10: de strategische hoofdlijnen van de Alliantie 	1
Toegankelijke woningmarkt 	2
Vitale wijken 	3
Maatschappelijke huisvesting 	4
Energie en duurzaamheid 	5
Klant centraal 	6
Lokale verankering (belanghouders) 	7
Portefeuille met toekomstwaarde 	8
Betrokken medewerkers 	9
Communicatie en reputatie 	10
Financiële continuïteit 	11
De Alliantie in bedrijf 	12
Verslag Corporate Governance, Risk Management en Compliance 	13
Verslag van de Raad van Commissarissen 	14
Verkorte jaarrekening 	15
Verantwoording bestuurder 	16
Controleverklaring 	17
Bijlagen 	B

	Voorwoord Jim Schuyt, voorzitter directie	10				
1	Koers op 10: de strategische hoofdlijnen van de Alliantie	21		6	Klant centraal	83
				6.1	Inleiding	83
				6.2	Woonbench 2010	84
				6.3	Mijn mening	86
2	Toegankelijke woningmarkt	29		6.4	Mijn Woning	87
2.1.	Inleiding	29		6.5	PIOn; Periodieke Inspectie en Onderhoudsbeurt	88
2.2	Nieuwbouw	30		6.6	Omgaan met klachten	89
2.3	Verkoop	34		6.7	Verantwoord verhuren	90
2.4	Huurbeleid	36				
2.5	Woningtoewijzingen en doelgroepen	37		7	Lokale verankering (belanghouders)	95
2.6	Huurprijsontwikkeling en mutatiegraad	41		7.1	Inleiding	95
				7.2	Belanghoudersparticipatiemodel	96
3	Vitale wijken	47		7.3	Belanghoudersparticipatie	96
3.1	Inleiding	47		7.4	Prestatieafspraken en convenanten	99
3.2	Wijkmonitor	48		7.5	Bewonersparticipatie	102
3.3	De aanpak in de prioriteitswijken	51				
3.4	Leefbaarheid	57		8	Portefeuille met toekomstwaarde	109
				8.1	Inleiding	109
4	Maatschappelijke huisvesting	63		8.2	Waardeontwikkeling	109
4.1	Inleiding	63		8.3	Vastgoedsamenstelling	111
4.2	Maatschappelijke huisvesting	64				
4.3	Souterrain	65		9	Betrokken medewerkers	125
4.4	Beschermd wonen	66				
4.5	Wonen en zorg	67		10	Communicatie en reputatie	131
4.6	Maatschappelijk vastgoed	68		10.1	Inleiding	131
				10.2	Uitkomsten Building Business Reputatie Monitor 2010	132
5	Energie en duurzaamheid	73		10.3	Sponsoractiviteiten	133
5.1	Inleiding	73				
5.2	Energie en duurzaamheid	74				

11	Financiële continuïteit	139		
11.1	Streven naar sluitende kasstromen en additionele ruimte	140		
11.2	Beeld 2010	141		
11.3	Treasurybeleid	142		
11.4	Deelnemingen	142		
11.5	Herkenbaar profiel	142		
12	De Alliantie in bedrijf	147		
12.1	Interne organisatie en personeel	148		
12.2	Organisatieontwikkeling	149		
12.3	Verbindingen	150		
12.4	Buitenlandse projecten	151		
13	Verslag Corporate Governance, Risk Management en Compliance	157		
13.1	Risicoprofiel de Alliantie	157		
13.2	Risicomanagement	166		
13.3	Verklaring bij de interne beheersing van de Alliantie	174		
14	Verslag van de Raad van Commissarissen	181		
14.1	Aan de stakeholders van de Alliantie	181		
14.2	Stilstaan bij operationaliseren strategie van de Alliantie	182		
14.3	Governance Code	183		
14.4	Visitatierapport	184		
14.5	Stilstaan bij het maatschappelijk rendement van de Alliantie	185		
14.6	Overleg huurderbelangenorganisaties en Ondernemingsraad	187		
14.7	Goedkeuring operationele en financiële doelstellingen en strategie	189		
14.8	Interne risicobeheersing en controlesystemen	190		
14.9	Financiële continuïteit	190		
14.10	Interne informatievoorziening	191		
14.11	Profiel Raad van Commissarissen	192		
14.12	Auditcommissie en vastgoedadviescommissie	193		
14.13	Rol externe en interne accountant	194		
14.14	Remuneratierapport	196		
14.15	Samenstelling Raad van Commissarissen	199		
14.16	Benoemingen Raad van Commissarissen in 2010	201		
14.17	Profiel Raad van Commissarissen	201		
14.18	Zelfevaluatie Raad van Commissarissen	202		
14.19	Activiteiten van de Raad van Commissarissen samengevat	202		
14.20	Slotopmerking	203		
15	Verkorte jaarrekening	207		
	Verkorte balans per 31 december 2010	207		
	Verkorte resultatenrekening over 2010	209		
16	Verantwoording bestuurder	217		
17	Controleverklaring	221		
Bijlage 1	Tabellen op gemeentelijk niveau uitgezet per thema	225		
Bijlage 2	Toewijzingen	229		
Bijlage 3	Leefbaarheidsprojecten per werkmaatschappij	230		
Bijlage 4	Overzicht projecten maatschappelijke huisvesting	249		
Bijlage 5	Verbindingen van de Alliantie	259		
Bijlage 6	Interne bedrijfswaarde	270		
Bijlage 7	Belanghoudersparticipatiebijeenkomsten	275		
Bijlage 8	Overleg met belanghouders	280		
Bijlage 9	Inkomensgrenzen	289		

VOORWOORD

HET WAS VOOR DE ALLIANTIE EEN UITSTEKEND JAAR EN 2010 GAAT DE BOEKEN IN ALS EEN JAAR WAARIN WE PRIMA FINANCIËLE RESULTATEN BEREIKTEN EN ONS INVESTERINGSPROGRAMMA OP NIVEAU HIELDEN. DOOR DE AANGEKONDIGDE RIJKSHEFFING EN DE ECONOMISCHE CRISIS, STAAT DE FINANCIËLE POSITIE VAN DE ALLIANTIE ONDER DRUK EN NEMEN DE RISICO'S TOE. HET HUURBELEID IS AAN REVISIE TOE EN DOOR DE BESCHIKKING VAN DE EUROPESE COMMISSIE KOMT DE HUISVESTING VAN MIDDENGROEPEN IN DE KNEL. INTERN HADDEN WE IN 2010 VEEL AANDACHT VOOR INTEGRITEIT EN GAVEN WE EEN BELANGRIJKE AANZET VOOR VERANDERING VAN ONZE ORGANISATIE.

Resultaat telt

Onlangs belde iemand mij met de vraag of we bereid waren samen met hen een nieuwbouwproject van de grond te trekken en hij voegde eraan toe dat hij de indruk had dat 'de Alliantie nog bij de bel kon'. Deze constatering klopt. In 2009 bereikten we al prima financiële resultaten. Het verslagjaar 2010 is in dit opzicht zelfs nog beter. We bereiken een positief resultaat van ruim 175 miljoen euro. Dit bedrag moet onmiddellijk worden gerelativeerd. Tweederde van dit resultaat is toe te schrijven aan waardeverandering, boekhoudkundig dus. Doordat we de disconteringsvoet verlaagden van 6% naar 5,25%, nam de bedrijfswaarde van ons bezit toe met 126 miljoen euro. De ontwikkeling van onze kasstromen is een betere uitdrukking van onze financiële prestaties. Onze investeringskasstromen waren in 2010 bijna 19 miljoen euro negatief. Onze investeringen in zowel de nieuwbouw als ons bestaand bezit betalen we met de opbrengsten uit verkoop van bestaande woningen en van nieuwe woningen. Deze rekensom leidt tot een tekort van ruim 80 miljoen euro. Een deel van de investeringen is rendabel. Het verschil levert een tekort op van bijna 19 miljoen euro. Nog belangrijker dan onze investeringskasstromen zijn onze operationele kasstromen. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) baseert namelijk de borgingsruimte voor het aantrekken van leningen op de operationele kasstromen. Deze zijn over 2010 licht positief. Opvallend is dat de belastingen een steeds grotere last worden. Over 2010 betaalden we 17,5 miljoen aan belastingen.

Presteren door te investeren

Om onze maatschappelijke doelen: vitale wijken, toegankelijke woningmarkt, maatschappelijke huisvesting en energiebesparing en duurzaamheid te realiseren, moeten we investeren. In 2010 hebben we ons investeringsniveau op peil kunnen houden. We investeerden 281 miljoen euro. Dit is 10% minder dan we van plan waren. Dit heeft vooral te maken met het temporiseren van enkele nieuwbouwprojecten. Opvallend is dat wij in een jaar waarin de woningmarkt in een crisis verkeert, heel veel nieuwe woningen opleverden. In dit opzicht is 2010 een absoluut topjaar. Vorig jaar kwamen maar liefst 1601 nieuwe woningen gereed. Dit zijn er ruim 500 meer dan in 2009. De toename heeft te maken met het feit dat we vorig jaar een aantal grote projecten opleverden. Het resultaat van 2010 gaan we in 2011 niet benaderen. De omvang van de projecten die we de laatste jaren startten zijn hiervoor te klein.

Investerende corporaties hebben een verdienmodel. Aangezien de kosten van de investeringen niet gedekt worden uit de rendementen, moeten aanvullende inkomsten worden gevonden. Ik onderscheid drie verdienmodellen. In de eerste plaats door uitgebalanceerde treasury om een lage rentekostenvoet te realiseren. In de tweede plaats door de inzet van projectontwikkeling nieuwe koopwoningen ontwikkelen en verkopen. In de derde plaats inkomsten genereren door verkoop van huurwoningen. De Alliantie kent een gemengd model. We trachten rentelasten te besparen én inkomsten te genereren door nieuwe en bestaande woningen te verkopen. In 2010 is onze vermogenskostenvoet gedaald naar 3,71%. Op verkoop van nieuwe woningen realiseerden we een positief resultaat van ruim 70 miljoen euro. Naast de huurinkomsten is de verkoop van huurwoningen de belangrijke bron van inkomsten. Vorig jaar bracht deze verkoop 128 miljoen euro op.

Investeren in de wijkaanpak

Corporaties investeren sedert jaar en dag in de wijken. Het bereiken van vitale wijken is een belangrijke maatschappelijke opgave voor corporaties. Ik schrok toen ik in het regeerakkoord niets las over de aanpak van de wijken. Maar ook zonder aandacht van de rijksoverheid investeren we in de wijken. Het helpt wel als het Rijk ook prioriteit geeft aan de wijkaanpak. Gelukkig heeft minister Donner aangegeven dat hij het verbeteren van wijken en buurten heel belangrijk vindt. De Alliantie heeft tien prioriteitsgebieden aangewezen, waaronder drie 'Vogelaarwijken'. We kunnen vaststellen dat het nog niet goed gaat met deze wijken, maar wel beter dan een aantal jaar geleden. De meeste prioriteitswijken hebben een positieve dynamiek. Het valt me wel op dat de leefbaarheid van wijken er ten opzichte van 2008 niet overal op vooruit is gegaan. De Alliantie blijft prioriteit geven aan wijkverbetering. In onze prioriteitswijken willen we het verschil maken en kiezen we voor een brede aanpak. In deze wijken investeren we niet alleen in het opknappen van woningen en het bouwen van nieuwe, maar ook in de sociale pijler. We zetten huismeesters in, voeren portiek- en galerijgesprekken, we bestrijden overlast, zetten studenten in voor sociaal-culturele activiteiten en steunen Buurt Toezicht Teams. We pakken de verbetering van wijken samen met gemeenten en andere betrokken organisaties aan. We vrezen dat deze samenwerking onder druk komt te staan. Dit heeft ondermeer te maken met de bezuinigingen die gemeenten doorvoeren die vooral het wijkwelzijnswerk treffen. We zien ook dat de financiële polsstok bij collega-corporaties korter is geworden en dat zij investeringen temporiseren. De Alliantie blijft gemeenten en collega-corporaties aansporen te blijven investeren in de wijken, opdat de positieve resultaten die we de afgelopen jaren hebben bereikt, niet teloor gaan.

Investeren in maatschappelijke huisvesting

Het bieden van huisvesting aan de meest kwetsbaren in onze samenleving is vanzelfsprekend voor ons één van de belangrijkste speerpunten. We concentreren ons hierbij op het bieden van huisvesting voor maatschappelijke opvang en op vormen van beschermd wonen. Ten opzichte van het vorige jaar is het aantal wooneenheden voor deze bijzondere doelgroepen met ruim 14% toegenomen. Eerder formuleerden we als uitgangspunt dat we in drie jaar tijd 300 eenheden voor maatschappelijke opvang of beschermd wonen zouden realiseren. Dit doel hebben we bereikt.

Investeren in energie en duurzaamheid

Corporaties hebben nog heel veel zogenoemde open verbrandingstoestellen voor warm water, zoals geisers. Deze gebruiken veel energie, hebben een relatief grote uitstoot van CO2 en zijn bovendien erg onveilig. De Alliantie heeft de afgelopen jaren een grote inhaalslag gemaakt en het leeuwendeel van onze open toestellen is inmiddels vervangen door veilige en energiebesparende installaties.

De afgelopen tijd hebben we hard gewerkt om onze woningen te voorzien van een energielabel. Uitgangspunt is dat binnen 15 jaar 40% van onze woningen tenminste een B-label heeft. Dit is een omvangrijke en kostbare operatie. De additionele middelen die we vrijmaken voor investeringen in energie en duurzaamheid, gaan in de komende jaren dan ook flink omhoog. We koppelen het treffen van energetische maatregelen aan onderhoud en woningverbetering. Bij het bepalen van de volgorde van onze verbeterplannen zijn de effecten op energiebesparing erg belangrijk.

Risico's onder de loep

In 2010 brachten we onze risico's in kaart. De meest belangwekkende risico's zijn risico's die we niet of nauwelijks kunnen beïnvloeden, te weten: het marktrisico, het renterisico en het politieke risico. Het vorige jaar verkochten we 984 huurwoningen, een belangrijk deel, namelijk 40%, via Koopgarant. Voor onze investeringen zijn we voor een groot deel afhankelijk van de mogelijkheden om huurwoningen te verkopen. Hier lopen we een belangrijk marktrisico. Naast de ontwikkelingen op de woningmarkt, spelen prestatieafspraken een rol. De verkoop van huurwoningen dient te passen binnen de kaders van

onze portefeuillestrategie en binnen de prestatieafspraken met gemeenten. De marges zijn smal en in 2011 herijken wij onze portefeuillestrategie. Hierbij staan we uitgebreid stil bij het verkoopdilemma. We houden geen uitverkoop en we hebben voldoende woningen nodig om huishoudens met een smalle beurs te kunnen blijven huisvesten. Tegelijkertijd moeten we huurwoningen verkopen om wijken er bovenop te helpen, onze voorraad te moderniseren en om nieuwe huurwoningen te bouwen.

Naast het marktrisico speelt het renterisico. Aangezien corporaties zeer kapitaalintensief zijn, is het renterisico wellicht ons grootste risico. Door de ontwikkelingen op de financiële markten en de oplopende inflatie, wordt een stijging van de rente voorzien. Als onze vermogenskostenvoet – bijvoorbeeld - met 1% toeneemt, kost ons dat per jaar 22 miljoen euro. Stijgt de jaarlijkse huurverhoging ook met 1%, dan nemen onze inkomsten met slechts 3 miljoen euro toe. De onzekerheid en de onvoorspelbaarheid nemen toe. We kunnen niet volstaan met het op een rijtje zetten van de risico's en het uitvoeren van een gevoeligheidsanalyse. Om beter op toekomstige ontwikkelingen in te kunnen spelen, hebben we in 2010 een begin gemaakt met scenarioplanning. Centraal bij het politieke risico staat de mogelijkheid dat de staat een greep in de kas bij corporaties doet. Dan komen onze investeringen verder onder druk. Daarnaast wordt de relatie tussen de rijksoverheid en de corporaties herijkt. Hierover later meer.

De Alliantie als revolving fund

Onze sociale volkshuisvesting kent geen subsidies meer. Dit is uniek in de wereld. Corporaties, dus ook de Alliantie, zijn 'revolving funds': investeringen dienen vroeger of later geheel en al in de kas van de corporaties terug te vloeien. Dankzij de lage rente van de afgelopen tien jaar en de ronduit positieve waardeontwikkeling van onze woningen, konden we veel en uitermate effectief investeren in de stedelijke vernieuwing. We moeten hier zuinig op zijn. Als het mechanisme van revolving fund wordt verstoord, is de kans groot dat subsidies opnieuw uitgevonden moeten worden. Het revolving karakter van corporaties staat onder druk. Hogere rente en haperende waardeontwikkeling liggen op de loer. Ook de in het regeerakkoord aangekondigde heffing is een blindganger onder het revolving fund. In het regeerakkoord is vastgelegd dat iedere verhuurder met meer dan tien woningen een bijdrage moet leveren aan de huurtoeslag. In totaal wil de penningmeester van ons land hiermee jaarlijks 760 miljoen euro binnen halen. De woningcorporaties moeten hiervan ongeveer 600 miljoen euro voor hun rekening nemen. In de rijksbegroting is ongeveer 2,4 miljard euro opgenomen voor de huurtoeslag en volgens het kabinet is het redelijk dat verhuurders hieraan bijdragen. Verhuurders hebben immers belang bij de huurtoeslag, aangezien verhuurders hun woningen makkelijker kunnen verhuren. De aangekondigde heffing treft woningcorporaties flink in de portemonnee. Met een rente van 5 procent als uitgangspunt, betekent de heffing dat alle woningcorporaties samen in totaal 12 miljard euro minder kunnen investeren. De Alliantie moet als het aan het kabinet ligt vanaf 2014 per jaar 15 miljoen euro aan de minister van Financiën overmaken. Hierdoor neemt onze investeringscapaciteit met in totaal 300 miljoen euro af. Het kabinet gaat de aangekondigde heffing uitwerken en de vraag is op welke wijze men de corporaties verplicht om bij te dragen aan de

huurtoeslag. Het opleggen van een heffing, zoals dat in het regeerakkoord staat, lijkt mij een onbegaanbare weg. In de Woningwet is namelijk bepaald dat het vermogen van woningcorporaties alleen bestemd is voor de volkshuisvesting. Het lenigen van de financiële noden van het Rijk kan moeilijk als volkshuisvestelijk doel worden bestempeld. Verhuurders hebben baat bij de huurtoeslag. Hierdoor kunnen verhuurders, en in het bijzonder woningcorporaties, woningen verhuren aan huishoudens met een bescheiden inkomen. Is het redelijk om voor verhuurders een baatbelasting in het leven te roepen? Ook andere sectoren kennen een toeslag om de toegankelijkheid voor huishoudens met een laag inkomen te garanderen. De zorgtoeslag is hiervan een sprekend voorbeeld. Zorgverzekeraars hebben alle belang bij de zorgtoeslag. Hierdoor kan iedereen een zorgverzekering afsluiten. Waarom zouden corporaties aan de huurtoeslag moeten bijdragen en zorgverzekeraars niet aan de zorgtoeslag? Het opleggen van een heffing, waarbij de opbrengst niet ten goede aan de volkshuisvesting komt, staat op gespannen voet met de Woningwet. Het opleggen van een specifieke belasting wringt met het principe van gelijke monniken, gelijke kappen. De heffing betekent dat de Alliantie als revolving fund onder druk komt te staan. Wij kunnen hierop niet anders reageren dan minder te investeren in nieuwe woningen, minder geld uit te geven voor vitale wijken en minder woningen te verbeteren.

Gevraagd: nieuw huurbeleid

Eind maart 2011 stuurde minister Donner zijn huurbrief naar de Tweede Kamer. De verhoging is gelijk aan de inflatie en komt dit jaar uit op 1,3%. Zoals te verwachten viel, schrijft de minister dat hij er niet in is geslaagd om te regelen dat corporaties 5% extra huur kunnen vragen aan huurders van een sociale huurwoning die meer verdienen dan € 43.000 per jaar. Hij wil ervoor zorgen dat de maatregel wel per 1 juli 2012 in kan gaan. Garantie dat dit lukt, geeft hij echter niet. We berekenden wat dit voor de Alliantie betekent. Het niet doorgaan van de 5%-maatregel kost de Alliantie 1,5 miljoen per jaar. Met deze inkomsten zouden we geld kunnen lenen en 175 nieuwe sociale huurwoningen kunnen bouwen. In het regeerakkoord staat ook dat in gebieden met grote schaarste aan woningen het Woningwaarderingstelsel wordt opgerekt en er maximaal 25 punten bijkomen. Dit houdt in dat corporaties hier bij mutatie de huur extra kunnen verhogen. De minister overweegt om er overal 25 punten bij te doen. Alleen in gebieden met schaarste kan de hogere huur worden gevraagd. Als de Alliantie deze mogelijkheid krijgt, nemen onze huurinkomsten per jaar met een kleine 2 miljoen euro toe.

Vertaald in nieuwe woningen: 230 woningen extra. Kortom, als beide maatregelen van kracht zijn kunnen we ruim 400 sociale huurwoningen extra bouwen. Mede door de beschikking van de Europese Commissie daalt de mutatiegraad. Dat huurders steeds minder verhuizen komt ook doordat verhuurders, daar waar mogelijk, de huur verhogen als een woning leeg komt. Er is dan ook veel voor te zeggen om de huurverhoging te verschuiven van verhoging bij mutatie naar de reguliere jaarlijkse huurverhoging. De gewone harmonisatie voor vrijgekomen woningen, de 25 extra punten en de 5% extra huurverhoging voor huishoudens met een hoger inkomen, zouden kunnen worden om-

gezet in een jaarlijkse huurverhoging. Voordeel van deze verschuiving is dat mensen eerder geneigd zijn te verhuizen. In de jaren negentig werd de huursom uitgevonden. Met de huursombenadering werd niet langer uitgegaan van een huurverhoging voor afzonderlijke woningen. De totale huursom werd met een bepaald percentage verhoogd. Corporaties kregen de vrijheid om bij verhoging van de huur tussen woningen te differentiëren. De huursombenadering moeten we opnieuw uitvinden. Corporaties zouden dan woningen waar de actuele huur ver onder de maximale huur ligt sterker kunnen verhogen dan woningen die al richting de maximale huur gaan.

Huur op Maat

De Alliantie neemt deel aan het experiment Huur op Maat. Uitgangspunt is dat huurders een reële huur betalen en degenen die dit niet kunnen betalen, een afslag op de huur krijgen. In 2011 wordt het experiment geëvalueerd. Zonder vooruit te willen lopen op de uitkomsten van deze evaluatie, vindt de Alliantie de uitgangspunten van Huur op Maat een wenkend perspectief voor een nieuw huurbeleid. De essentie dat huurders een reële huur betalen en alleen huishoudens die hiertoe niet in staat zijn een korting krijgen, heeft onze steun. Hierbij bevinden wij ons in goed gezelschap. Uit de tussenevaluatie blijkt dat deze gedachte door huurders wordt gewaardeerd, ook door huurders die de reële huur betalen en dus geen korting krijgen. Door Huur op Maat zijn nieuwe wijken, waar de huur meestal hoger is dan die in de woningvoorraad, toegankelijk voor huishoudens met een bescheiden inkomen. Scheef wonen, of beter gezegd, scheef betalen, is niet meer aan de orde. Het is eenvoudiger toe te passen dan de maatregel uit het regeerakkoord om de huur voor huishoudens die meer verdienen dan € 43.000 per jaar extra te verhogen. De bewijslast dat het inkomen te laag is om de reële huur te betalen ligt, in tegenstelling tot het voorstel van de regering, bij de huurder en niet bij de verhuurder.

Verhouding Rijk – corporaties

Het politieke risico spitst zich toe op de aanstaande herziening van de Woningwet. Eind 2005 stuurde voormalig minister Dekker een brief naar de Tweede Kamer, waarin zij de toekomstige verhouding schetst tussen de woningcorporaties en het Rijk. Drie ministers verder lijkt het erop dat deze relatie eindelijk wettelijk wordt geregeld. Binnenkort legt minister Donner namelijk een voorstel tot herziening van de Woningwet aan de Tweede Kamer voor. Het is te hopen dat de nieuwe Woningwet een goede balans vindt tussen ruimte voor ondernemerschap voor corporaties en publiek toezicht. Belangrijk onderdeel van de nieuwe Wet is het in het leven roepen van een Woonautoriteit. Er is volgens mij een reëel risico dat door de nieuwe ordening er sprake is van een 'omhoog schuiven' van mandaten. De Raad van Commissarissen treedt in het mandaat van het bestuur, de Woonautoriteit in dat van de Raad van Commissarissen, enzovoorts.

Zonder iets af te willen doen aan de aanleiding voor deze herziening, vrezen we dat dit de besluitvaardigheid van de corporaties ernstig zal schaden. Een belangrijk aandachtspunt is de positie van deelnemingen van corporaties. Het werken met partners is onlosmakelijk verbonden met stedelijke vernieuwing. Samenwerking met bijvoorbeeld een gemeente of een projectontwikkelaar wordt vaak vormgegeven door het oprichten van een gezamenlijke rechtspersoon. Het beperken van risico's, bijvoorbeeld bij de integrale gebiedsontwikkeling, is een andere reden om activiteiten in een deelneming onder te brengen. De centrale reden is echter vooral praktisch: corporaties willen vanuit hun kerntaken een bijdrage leveren, maar dat is alleen mogelijk in een organisatievorm die de betrokken partijen bindt. De Alliantie heeft in totaal 58 deelnemingen. Activiteiten die wij in een deelneming onderbrengen, zijn veelal kerntaken en kunnen worden beschouwd als dienst van algemeen en economisch belang. Het ministerie van BZK en het Centraal Fonds Volkshuisvesting hebben moeite met deelnemingen, aangezien ze in de veronderstelling verkeren dat op deelnemingen geen goed toezicht gehouden kan worden. Het kunnen inzetten van deelnemingen door corporaties is even essentieel als het goed extern toezicht op deelnemingen uitoefenen. Deelnemingen zijn noodzakelijk. We zorgen ervoor dat ze niet verworden tot vrijplaatsen.

Europa om de hoek

Staatssteun staat centraal in de beschikking van de Europese Commissie. Huishoudens die per jaar meer dan € 33.614 verdienen komen niet meer in aanmerking voor een sociale huurwoning. De Europese Commissie legt de grens bij de huurtoeslag: € 652,52 huur per maand. Deze maatregel heeft de afgelopen tijd veel commotie teweeg gebracht. Huishoudens die net wat meer verdienen dan de norm van de Europese Commissie en jaren op een nieuwe huurwoning wachtten, zagen hun verhuismogelijkheden als sneeuw voor de zon verdwijnen. Door de bepalingen ten aanzien van het passend toewijzen, gaat voor huishoudens met een (laag) middeninkomen op: 'te rijk om te huren en te arm om te kopen'. Deze maatregel heeft dan ook tot gevolg dat de mutatiegraad daalt. In 2010 was deze bij de Alliantie al gedaald naar 6,3%. Verwacht mag worden dat deze in 2011 verder naar beneden gaat. Voor het bouwen en beheren van woningen met een huur boven de huurtoeslag mag geen staatssteun meer worden ingezet. In de praktijk houdt dit in dat voor woningen met een huur hoger dan € 652,52 geen financiering kan worden aangetrokken met borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Middeldure huurwoningen vragen extra aandacht. Juist het middeldure huursegment wordt nu geraakt door de Europese beschikking. In totaal kent 4% van het bezit van de Alliantie een huur boven de grens van de huurtoeslag. Om middeninkomens te kunnen huisvesten en om beweging op de woningmarkt tot stand te brengen, wil de Alliantie meer woningen met een huur tussen € 650 en € 850 per maand realiseren. Van belang

is hierbij de constatering dat het directe rendement deze kosten niet dekt, waardoor voor de helft van de benodigde investering een commerciële lening moet worden aangehouden. Dit betekent dat het eigen vermogen van corporaties moet worden ingezet voor de realisatie van middeldure huurwoningen. Essentieel is dat minister Donner dit bij de herziening van de Woningwet mogelijk maakt.

Zo zijn onze manieren

De Alliantie wil een integere organisatie zijn. Als maatschappelijke organisatie zijn wij ons ervan bewust dat onze aandacht voor integer handelen bovengemiddeld dient te zijn. Vorig jaar besteedden we dan ook opnieuw veel aandacht aan integriteit.

Het kader voor ons integer handelen is vastgelegd in een integriteitscode. In de interne gedragscode - 'Zo zijn onze manieren' – werken we uit hoe we met elkaar, met onze huurders en met onze relaties omgaan. We formuleerden een aanpak voor ongewenste omgangsvormen en hebben hiervoor vertrouwenspersonen en een klachtencommissie in het leven geroepen. Natuurlijk kent de Alliantie een klokkenluidersregeling. Wij ondertekenden de 'gedragscode publiek opdrachtgeverschap'. Deze code is een initiatief van het Platform publiek opdrachtgeverschap en biedt opdrachtnemers bescherming tegen niet-integer handelen van opdrachtgevers. De Alliantie is lid van de belangenorganisatie van projectontwikkelaars NEPROM. In verband hiermee heeft de Alliantie een 'vastgoedtransactieregister'. Hierin wordt de geschiedenis van aangekocht en verkocht vastgoed en ontwikkellocaties vastgelegd. Wij realiseren ons terdege dat we een integere organisatie niet bereiken door alleen codes te ondertekenen en regelingen in het leven te roepen. Een integere organisatie ben je niet op papier, maar in de praktijk. Een integere organisatie is tenminste een transparante organisatie, waar open over integriteitsdilemma's wordt gesproken. Zo hebben wij in 2010 in de managementteams van onze bedrijfsonderdelen gesproken over de dilemma's die we in de praktijk tegenkomen. Daarnaast hebben we 'soft controls' gebruikt om meer inzicht te krijgen in de kwalitatieve aspecten van integriteit. Hiermee gaan we na wat de beleving is van onze medewerkers als het gaat om ons integer handelen in de praktijk. Integriteit is geen project waar een bepaalde periode aandacht aan wordt besteed en dat op enig moment kan worden afgerond. Permanente aandacht voor het onderwerp is geboden.

Organisatie in ontwikkeling

Met als codenaam 'de Alliantie 3.0' startten we in 2010 een traject van organisatieverandering. Uitgangspunt is dat de Alliantie efficiënter, daadkrachtiger en besluitvaardiger kan opereren. De Alliantie heeft regiobedrijven die met gezag in de eigen regio actief zijn. Hier tornen we niet aan en onze regionale verbinding is één van de belangrijkste pijlers van ons werk en onze organisatie. Inzet is om vakmanschap en expertise te bundelen. Dit gebeurt in productiebedrijven, die in opdracht van de regiobedrijven en andere bedrijfsonderdelen, zoals projectontwikkeling, werken. Deze bundeling heeft betrekking op onze stafdiensten, zoals communicatie, P en O, vastgoed, de afdeling markt en strategie, en control. Nieuwe productiebedrijven voor het uitvoeren van het onderhoud en het verbeteren van woningen zien het licht. Procedures en processen in onze regiobedrijven, worden geharmoniseerd en geüniformeerd. Door deze veranderingen worden we samen slimmer en efficiënter.

Jim Schuyt
Bestuurder de Alliantie

Inhoud	IN
Koers op 10: de strategische hoofdlijnen van de Alliantie 	1
Toegankelijke woningmarkt	2
Vitale wijken	3
Maatschappelijke huisvesting	4
Energie en duurzaamheid	5
Klant centraal	6
Lokale verankering (belanghouders)	7
Portefeuille met toekomstwaarde	8
Betrokken medewerkers	9
Communicatie en reputatie	10
Financiële continuïteit	11
De Alliantie in bedrijf	12
Verslag Corporate Governance, Risk Management en Compliance	13
Verslag van de Raad van Commissarissen	14
Verkorte jaarrekening	15
Verantwoording bestuurder	16
Controleverklaring	17
Bijlagen	B

Samen

Dagmar van de Plaats woont met haar vier opgroeiende kinderen in een huurwoning van de Alliantie in de Amersfoortse wijk Vathorst. Onlangs stond ze samen met een aantal buurtgenoten achter de bar tijdens een buurtfestival.

‘Het is heel gezellig, samenleven met mijn vier kinderen. Ik heb daar niet voor niets zelf voor gekozen. Laatst was mijn vriend een weekendje weg met de drie jongsten. Mijn oudste dochter en ik bleven samen thuis. Dat was zo leuk! We hebben samen gekookt, muziek gedraaid, gedanst, lekker samen op bed gelegen. Maar de volgende dag zei mijn dochter: nu mogen ze wel weer terugkomen! Ze haalde mij de woorden uit de mond. We misten de anderen echt! Natuurlijk is het druk en natuurlijk kun je ze wel eens achter het behang plakken. Maar als ik om me heen kijk, denk ik vooral: wat een rijkdom. Ik had er misschien nog wel meer gewild. Hoewel, op kraambezoek ben ik tegenwoordig blij dat ik het kind weer aan de moeder kan geven als het begint te huilen.

Met dat stadium ben ik nu wel klaar. Ook ben ik wel weer klaar voor werk. Ik heb een burn-out gehad, maar ik wil zo graag weer aan de slag. Ik wil weer Dagmar zijn, niet alleen maar ‘mama’. Ik wil collega’s hebben, samenwerken, doelen hebben en halen. Weer midden in de samenleving staan. Hier in de buurt ben ik de enige die niet werkt. Ik wil er weer bij horen, bij die werkende mensen. Laatst heb ik als vrijwilliger meegewerkt aan een festival hier in de wijk. Dat was een goede zet. Dat gaf zoveel energie! En ik heb zoveel mensen leren kennen! Sindsdien kriebelt het heel erg. Fantastisch, die kinderen, maar nu weer aan de slag.’



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 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 Wijdmeren.

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 en heeft woningbezit in de volgende gemeenten:

de Alliantie regio Almere:	Almere, Zeewolde
de Alliantie regio Amersfoort:	Amersfoort, Eemnes, Leusden, Nijkerk en Soest
de Alliantie regio Amsterdam:	Amsterdam
de Alliantie regio Gooi en Vechtstreek:	Blaricum, Bussum, Hilversum, Huizen, Wijdmeren 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 nog jaren de nodige investeringen vergen, zeker gezien het feit dat in verband met de economische recessie het tempo van de stedelijke vernieuwing fors is teruggeschoefd.

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 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 aangeboord. 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 vitale wijken. 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. We hebben in het bijzonder aandacht voor huishoudens met een lager inkomen en huishoudens die om andere redenen moeite hebben om zelf goede huisvesting te vinden.

De energetische kwaliteit van onze woningen willen we sterk verbeteren, niet alleen vanuit het algemeen maatschappelijk belang van energiebesparing en beperking van CO2-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.

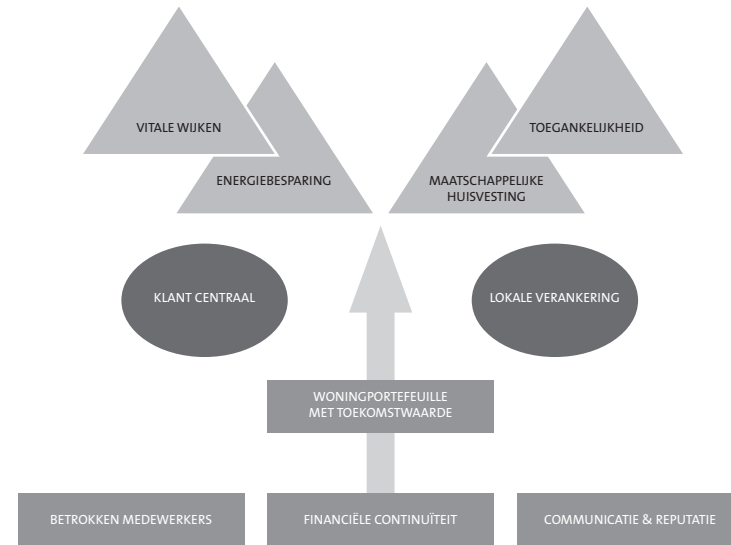
In onze missie zijn de vier maatschappelijke doelen verwoord waar al onze aandacht uiteindelijk op gericht is:

- 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 voor gaan en waar we voor staan. Bovendien laten we zien welke resultaten we willen boeken en hoe we die resultaten meten. De hoofdstukken 2 t/m 11 van dit jaarverslag 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 2010 in dat kader heeft bereikt.



We beginnen met de vier hierboven reeds genoemde maatschappelijke doelen (de hoofdstukken 2 t/m 5), daarna volgen de speerpunten 'de klant' en 'lokale verankering' (de hoofdstukken 6 en 7) en we sluiten af met de vier randvoorwaarden die ons in staat stellen om te doen wat we doen (de hoofdstukken 8 t/m 11).

Een en ander is samengevat in de figuur. De driehoeken duiden de maatschappelijke doelen aan waar de Alliantie haar investeringen en activiteiten op richt. In de rechthoekige 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.

Inhoud	IN
Koers op 10: de strategische hoofdlijnen van de Alliantie	1
Toegankelijke woningmarkt 	2
Vitale wijken	3
Maatschappelijke huisvesting	4
Energie en duurzaamheid	5
Klant centraal	6
Lokale verankering (belanghouders)	7
Portefeuille met toekomstwaarde	8
Betrokken medewerkers	9
Communicatie en reputatie	10
Financiële continuïteit	11
De Alliantie in bedrijf	12
Verslag Corporate Governance, Risk Management en Compliance	13
Verslag van de Raad van Commissarissen	14
Verkorte jaarrekening	15
Verantwoording bestuurder	16
Controleverklaring	17
Bijlagen	B

Je voelt je hier heel veilig

Theaterregisseur Annechien Koerselmans woont bijna zes jaar in een buurt die op dit moment op zijn kop staat: monument Oostenburg op de Oostelijke eilanden in Amsterdam. Ze bewoont tijdelijk een ‘tussenwoning’ tegenover haar eigen woning – over een paar weken kan ze terug.

‘Straks is mijn minihuisje van 35 vierkante meter ineens een serieuze woning van dubbele omvang. Geweldig! En dat terwijl mijn uitzicht over het water al zo’n ruimtelijk gevoel geeft. Toen ik deze woning had geaccepteerd, hoorde ik dat mijn ouders hier ooit een foto hadden gemaakt. Ze dachten: dat zou een mooie plek zijn voor onze dochter. Zelf wist ik niet goed waar ik ging kijken. Kwam ik daar op mijn fiets de hoek om en dacht ik echt: wauw, geweldig. Van de grootscheepse renovatie van nu wist ik toen nog niet, maar dat is allemaal prima. Ik vind het mooi dat een corporatie zich zo om zo’n monument bekommert. En dat ze de bewoners echt betrekken. De renovatie versterkt de band die mensen in dit buurtje toch al hebben. Je verhuist allemaal tegelijk, je helpt elkaar, dat maakt dat je je hier heel veilig voelt. Er woont hier een leuke populatie. Van alles wat. Veel creatieven, maar ook mensen die hier al hun hele leven wonen en de meest fantastische verhalen kunnen vertellen. Op het moment is er nog wat gedoe over bomen en miniparkjes. Onze woningen hebben geen balkons, dus de schaarse groene buitenruimte is ons dierbaar. Als die behouden kan blijven, ben ik hier helemáál gelukkig.’



2 Toegankelijke woningmarkt

2.1 Inleiding

Streven naar een toegankelijke woningmarkt

De Alliantie wil voor mensen met de laagste inkomens en (lagere) middeninkomens de woningmarkt toegankelijk(er) maken. In essentie is het onze inzet om huishoudens mogelijkheden te bieden voor het maken van stappen in hun 'wooncarrière'. 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, als we gezien de economische recessie lastige keuzes moeten maken, prioriteit geven aan het zolang mogelijk op peil houden van de nieuwbouwproductie.

Daarnaast streven we in ons huurbeleid naar een reële prijs-kwaliteit-verhouding, 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-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 primaire² doelgroep.

De ambitie voor het aantal op te leveren woningen in 2010 is gehaald. Het verkooppercentage is in 2010 behoorlijk toegenomen (van 1,3% naar 1,8%). Daarmee naderen we de ambitie jaarlijks 2% van het bezit te verkopen. Er is een relatieve toename te constateren ten aanzien van de toewijzing aan de primaire en laag secundaire inkomensgroepen. Daarmee komen we uit boven onze ambitie. In verband met Europese regelgeving geldt met ingang van 2011 een andere norm. Inkomens boven € 33.614,- komen bij een nieuwe verhuuring in principe niet meer in aanmerking voor een sociale huurwoning. In 2012 zullen we uiteraard de prestatie op dit gebied aan deze nieuwe norm spiegelen.

Doelen toegankelijke woningmarkt	norm	resultaten 2009	resultaten 2010
Opleveren aantal nieuwe woningen (huur en koop) per jaar	1.500	1.064	1.601
Verkopen bestaand bezit naar 2% in 2012	2,0%	1,3%	1,8%
Toewijzing primaire doelgroep en laag secundair inkomen per jaar	85%	84%	88%

¹SEV = Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting ²Zie voor inkomensgrenzen bijlage 9

2.2 Nieuwbouw

Opgeleverde nieuwbouwwoningen

De Alliantie heeft in 2010 een forse bijdrage geleverd aan de nieuwbouwproductie: er werden in totaal 1.601 woningen opgeleverd (huur en koop), waarvan 363 woningen in diverse samenwerkingsverbanden. Rekeninghoudend met de mate waarin de Alliantie in die samenwerkingsverbanden is vertegenwoordigd, kunnen er in totaal 1.496 nieuwbouwwoningen op het conto van de Alliantie worden geschreven. Daarmee voldoet de Alliantie aan de in Koers op 10 geformuleerde ambitie van 1.500 woningen per jaar.

Nieuwbouwwoningen begroot voor 2010

	Amsterdam	Eemvallei	Flevoland	Gooi en Vechtstreek	Totaal	Totaal pro rata
Begroting						
Huurwoningen voor de Alliantie	462	162	40	74	738	738
Koopwoningen	150	129	9	56	344	344
Subtotaal	612	291	49	130	1.082	1.082
Huurwoningen door derden en samenwerkingsverband	0	0	60	0	60	60
Koopwoningen door derden en samenwerkingsverband	370	0	0	0	370	211
Subtotaal derden en samenwerkingsverband	370	0	60	0	430	271
Totaal begroot	982	291	109	130	1.512	1.353

Nieuwbouwwoningen opgeleverd in 2010

	Amsterdam	Eemvallei	Flevoland	Gooi en Vechtstreek	Totaal	Totaal pro rata
Oplevering						
Huurwoningen voor de Alliantie	287	201	173	37	698	698
Koopwoningen	311	108	94	27	540	462
Subtotaal	598	309	267	64	1.238	1.160
Huurwoningen door derden en samenwerkingsverbanden	146	0	60	0	206	206
Koopwoningen door derden en samenwerkingsverbanden	157	0	0	0	157	130
Subtotaal derden en samenwerkingsverbanden	303	0	60	0	363	336
Totaal gereed	901	309	327	64	1.601	1.496
Koopwoningen						
Koopwoningen < € 200.000	0	0	72	0	72	72
Koopwoningen > € 200.000	311	108	22	27	468	390
Waarvan (aantal) koopwoningen met Koopgarant	0	38	65	0	103	103

*) 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.

De Alliantie heeft meer nieuwbouwwoningen opgeleverd dan begroot. De belangrijkste reden daarvoor is het feit, dat in verband met de economische recessie diverse projecten zijn doorgeschoven van 2009 naar 2010. In het jaar 2009 zagen wij daardoor een tegenvallende productie (minder dan begroot). Dat is in 2010 dus goedge maakt.

Van de 904 opgeleverde huurwoningen hadden er 471 stichtingskosten hoger dan € 200.000. Enerzijds is er bewust voor gekozen om deze woningen te bouwen voor de middeninkomens en anderzijds wordt de Alliantie automatisch betrokken bij deze woningen als deze ontwikkeld worden in samenwerkingsverbanden in ontwikkelingsprojecten (VINEX- wijken).

Enkele bijzondere in 2010 opgeleverde nieuwbouwprojecten zijn:

Jamboni (Amsterdam)

In 2010 is in de Staalmanpleinbuurt nieuwbouwproject Jamboni opgeleverd. Jamboni bestaat uit twee delen: Het Hart en De Parade. Met de oplevering van dit nieuwbouwproject wordt de fysieke vernieuwing van deze buurt zichtbaar. In Het Hart zijn 71 huurwoningen en 41 koopwoningen. Naast de woningen zijn er de Professor Einsteinschool, het Community Center Einstein, een moskee, kinderdagverblijf De Blauwe Sprinkhaan en een gymzaal gevestigd. In het community center worden diverse voorschoolse en naschoolse activiteiten voor de leerlingen van de Professor Einsteinschool georganiseerd. Daarnaast doet het community center dienst als buurtontmoetingsruimte.

De Parade bestaat uit vijf woongebouwen en 24 eengezinswoningen. Hiervan zijn enkele in 2010 opgeleverd, waar stadsvernieuwingskandidaten uit de Staalmanpleinbuurt zijn gaan wonen. Hiermee komt de Alliantie haar belofte aan bewoners om te kunnen blijven wonen in hun eigen wijk na. Dit is mogelijk omdat we hebben gebouwd vóór we zijn gaan slopen of renoveren.

Caisson (Amersfoort)

In 2010 is het Caisson opgeleverd; één van de torens in het project de Foortse Brug in Vathorst, Amersfoort. Een project met een lange voorgeschiedenis dat onder lastige marktomstandigheden tot stand is gekomen. Het is een parel in ons nieuwe bezit. Het Caisson heeft 84 huurwoningen: 28 woningen in de vrije sector en 56 sociale huurwoningen. Bovendien is een deel van de woningen bestemd voor maatschappelijke huisvesting. Meer hierover is te lezen in hoofdstuk 4. Onder het gebouw zijn 59 parkeerplaatsen.

Droom 3 (Almere)

Onderdeel van de opgeleverde nieuwbouwwoningen in Almere is het project 'Droom 3' in het Homeruskwartier in Almere Poort. Het project Droom 3 is een combinatie van koop- en huurwoningen waarvan in 2010 54 huurwoningen en 72 koopwoningen zijn opgeleverd. Van de huurwoningen vallen 46 woningen in de sociale sector en 8 woningen in de vrije sector. Het project Droom 3 is een onderdeel van een prijsvraag geweest, waarbij de koopwoningen in medeopdrachtgeverschap zijn ontwikkeld. De kopers konden de plattegrond en gevelindeling van hun woning kiezen. Hierbij is de Alliantie verder gegaan dan in andere bouwprojecten.

Zo hebben de nieuwe bewoners kunnen kiezen uit een op- en uitbouw, voor een dakterras, het aantal slaapkamers, ruimte voor een tweede badkamer en is er een keuze geweest in het type baksteen of kleur van de gevels. Dit concept waarbij de woonwensen van de klant centraal staan is door de Alliantie ontwikkeld.

Wingerd (Blaricum)

In het oude dorp van Blaricum kocht de Alliantie enige jaren geleden grond aan het Kerkpad en de Molenveenseweg om hier woningen te realiseren. Onder de projectnaam 'De Wingerd' is op dit terrein in 2010 een appartementencomplex gebouwd met in totaal 22 huurwoningen. De Wingerd bestaat uit 10 sociale huurwoningen, 12 vrije sector huurwoningen en een ontmoetingsruimte voor Vivium Zorggroep. De woningen zijn gebouwd voor zorgbehoevende ouderen, woonachtig in Blaricum. Met de bouw van deze seniorenwoningen voorziet de Alliantie in een behoefte die al lang in de gemeente Blaricum bestaat.

Nieuwbouwprognose

Na de lichte dip in de productie in het jaar 2009, is 2010 een prima productiejaar geworden. Dat vooruitzicht is er ook voor de jaren 2011 – 2013 als we kijken naar de in aanbouw of ontwikkeling zijnde projecten. In die periode zullen naar verwachting ongeveer 1.600 nieuwe woningen per jaar worden opgeleverd.

Woningen in aanbouw/ontwikkeling tussen 2011-2013

	Amsterdam	Eemvallei	Flevoland	Gooi en Vechtstreek	Totaal	Totaal pro rata
Koopwoningen	1.060	1.448	229	399	3.136	3.136
Huurwoningen	1.398	1.445	129	344	3.316	3.316
Totaal	2.458	2.893	358	743	6.452	6.452
Koopwoningen	530	0	90	665	1.285	643
Huurwoningen	215	0	0	29	244	244
Totaal deelnemingen en samenwerkingsverbanden	745	0	90	694	1.529	887
Totaal in aanbouw/ontwikkeling ultimo 2010	3.203	2.893	448	1.437	7.981	7.339
Totaal in aanbouw/ontwikkeling ultimo 2009	3.611	1.019	1.568	1.329	7.527	6.683
Toename portefeuille in aanbouw/ontwikkeling 2010	-408	1.874	-1.120	108	454	656

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. MAAR VERKOOP IS OOK EEN MIDDEL OM DE TOEGANKELIJKHEID VAN DE WONINGMARKT VOOR MENSEN MET LAGERE EN MIDDENINKOMENS TE VERGROTEN.

Om verkoop aan lagere en middeninkomens te bevorderen wordt een deel van de huurders aangeboden hun 'eigen' huurwoning met korting te kopen. Daarnaast worden ook instrumenten als Koopgarant en de Starterslening ingezet om verkoop aan lagere en middeninkomens te stimuleren waardoor zij wooncarrière kunnen maken.

Verkoop is verder 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 huren naar kopen 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 vrij op naam-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 zijn of haar huurwoning wil kopen beperkt is. Het overgrote gedeelte van de huurwoningen wordt verkocht op het moment dat ze vrijkomen. Zij worden verkocht aan geïnteresseerden die niet eerder een huurwoning van de Alliantie hebben gehad. In totaal zijn in 2010 104 woningen (10,6%) verkocht aan zittende huurders. Dat is beduidend minder dan in voorgaande jaren (2008: 20%, 2009: 18%). De verklaring daarvoor is, dat de huurders die geneigd zijn om hun woning te kopen dat doorgaans direct bij de aanvang van het verkoopproces in het complex doen. De kans dat huurders pas later tot koop van hun woning overgaan is vrij klein. Naarmate er meer complexen langere tijd in verkoop zijn, zal het aandeel huurders dat de eigen woning koopt dus afnemen.

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 Amsterdam was de inzet van Koopgarant nog niet mogelijk in verband met de erfpachtstructuur. Aan het eind van 2010 is hierover overeenstemming met de Belastingdienst bereikt. Vanaf 2011 zal Koopgarant dus ook in Amsterdam kunnen worden ingezet.

Met Koopgarant krijgt 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). 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. Daarna wordt de keuze gemaakt of deze woning 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.

De verkoop met Koopgarant was in 2009 al succesvol. In 2010 is het aantal Koopgarantwoningen verder toegenomen. Naast de 103 nieuwbouwwoningen die met Koopgarant zijn verkocht, zijn in 2010 maar liefst 384 huurwoningen verkocht met Koopgarant. Het succes blijkt tevens uit het feit dat een heel groot deel van de woningen die met Koopgarant zijn aangeboden ook daadwerkelijk zijn verkocht met Koopgarant (dat percentage ligt de laatste twee jaar op 78%).

Dat komt enerzijds doordat met Koopgarant een korting wordt geboden en anderzijds omdat de terugkoopverplichting van de Alliantie zekerheid geeft in een onzekere koopwoningmarkt. De koper loopt daarmee niet het risico dat de woning bij verhuizing onverkooptbaar is.

Koopgarant is niet alleen in trek bij lagere inkomens die het zonder de korting niet of nauwelijks zouden kunnen betalen, maar ook mensen met een relatief hoog inkomen willen hier graag gebruik van maken. Daarom hanteert de Alliantie een inkomensgrens 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 2010 maximaal € 50.000,- bruto gezinsinkomen.

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. In 2010 is slechts drie keer een Starterslening verstrekt.

2.4 Huurbeleid

Het Alliantie huurbeleid

De Alliantie streeft in haar huurbeleid 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 grote gezinnen met lage inkomens, verlaagd om de toegankelijkheid ervan te garanderen. Om de gevolgen van het 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 (HoM) is het huurbeleid dat als SEV-experiment door het ministerie is goedgekeurd voor de periode van drie jaar. De regio Amersfoort en de regio Gooi en Vechtstreek doen mee aan het experiment Huur op Maat. In Amersfoort werkt de Alliantie vanaf 1 oktober 2008 samen met Portaal Eemland voor het gehele bezit met Huur op Maat. Vanaf 1 maart 2009 geldt dit beleid ook voor Eemnes, Soest en Hoevelaken. De Alliantie werkt in Gooi en Vechtstreek 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.

Bij Huur op Maat wordt de woning aangeboden voor een reële huurprijs. Afhankelijk van de hoogte van het huishoudinkomen van de huurder, kan hij/zij in aanmerking komen voor een korting op de huurprijs.

De uiteindelijke te betalen huurprijs van deze vrijkomende woningen wordt dus bepaald door de kwaliteit van de woning en de hoogte van het inkomen van de huurder. Over deze gekorte huurprijs kan huurtoeslag aangevraagd worden. Hoe lager het gezamenlijk inkomen, hoe hoger de korting. 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 inkomensstoets. Deze jaarlijkse toets vindt plaats aan de hand van door de Belastingdienst gecontroleerde inkomensgegevens. Een stijging of daling van het inkomen kan een stijging of daling van de huurprijs betekenen. De huurprijsbepaling van Huur op Maat-woningen is gebaseerd op de huurquoten die impliciet in de huurtoeslag zitten verwerkt en van informatie van het NIBUD.

In februari 2010 zijn de eerste resultaten van dit experiment bekendgemaakt in een evaluatierapport. Uit de evaluatie blijkt dat de keuzevrijheid voor huurders is toegenomen en dat mensen met lage inkomens gebruikmaken van Huur op Maat. Ze kiezen voor kwalitatief betere woningen die zonder Huur op Maat voor hen niet betaalbaar zouden zijn. De korting op de huur die de corporaties geven, komt vooral bij deze huishoudens terecht. Ook blijkt dat meer huurwoningen met Huur op Maat betaalbaar zijn voor huurders met een laag inkomen. Hiermee voldoet Huur op Maat aan de doelstellingen. Voor de eindevaluatie worden de verhuurgegevens tot en met 1 oktober 2010 geanalyseerd. De resultaten hiervan worden in het tweede kwartaal van 2011 verwacht.

2.5 Woningtoewijzingen en doelgroepen

Aan de hand van gegevens van de woningtoewijzingen wordt inzichtelijk gemaakt in welke mate de schaarse sociale huurwoningen worden toegewezen 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

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%	-	-	-

Hoewel de Amsterdamse aanbiedingsafspraken door het collectief van de Amsterdamse corporaties worden gemaakt en die afspraken dus niet 1-op-1 voor elk corporatie gelden, beoordeelt de Alliantie zichzelf alsof de prestatieafpraak ook voor haar afzonderlijk geldt. Net als in 2009 haalden wij de aanbiedingsafpraak in 2010 niet als gevolg van het forse aandeel van vrijesectorhuurwoningen in de opgeleverde nieuwbouw. In 2010 zijn de aanbiedingsaf-

spraken voor de prestaties in Gooi en Vechtstreek en Flevoland ruimschoots gehaald.

De Alliantie Eemvallei heeft geen prestatieafspraken gemaakt met de gemeente door het niet hanteren van een prijs-inkomenstabel. De toewijzingsresultaten over 2010 zijn weergegeven in de onderstaande tabellen³:

Tabel toewijzingen aan de doelgroep van het BBSH (inkomen)

Inkomensklassen	Amsterdam	Eemvallei	Flevoland	Gooi en Vechtstreek	Totaal
Primair inkomen	60%	68%	63%	63%	63%
Laag secundair inkomen	14%	18%	22%	22%	17%
Hoog secundair inkomen	4%	4%	11%	11%	6%
Hogere inkomens	22%	1%	2%	2%	11%
Onbekend	0%	8%	2%	3%	3%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%

³ 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 2010 gemiddeld 63% toegewezen aan de primaire inkomensdoelgroep. Ook de laag secundaire inkomensgroep is een doelgroep van beleid van de Alliantie. Aan deze groep is ongeveer 17% van de woningen toegewezen. Samen vormen zij dus 80% van de nieuwe verhuringen.

Tabel toewijzingen naar huishoudenssituatie

Gezinssamenstelling	Amsterdam	Eemvallei	Flevoland	Gooi en Vechtstreek	Totaal
1- en 2-persoonshuishouden	76%	80%	74%	79%	77%
Grote gezinnen	8%	6%	7%	5%	7%
Kleine gezinnen	16%	14%	19%	15%	16%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%

Ten opzichte van de toewijzingen in 2009 is het aandeel kleine huishoudens iets afgenomen. Opvallend is de afname van het aandeel grote gezinnen (van 15% gedaald naar 7%). Die daling heeft zich in gelijke mate voorgedaan bij de vier werkmaatschappijen van de Alliantie. Het is niet duidelijk waar deze daling door wordt veroorzaakt.

Tabel toewijzingen naar leeftijd (van de hoofdhuurder)

Leeftijdsklassen	Amsterdam	Eemvallei	Flevoland	Gooi en Vechtstreek	Totaal
18 t/m 29 jaar	20%	33%	44%	36%	30%
30 t/m 54 jaar	49%	39%	34%	39%	42%
55 t/m 74 jaar	24%	20%	13%	20%	20%
75 jaar en ouder	6%	8%	9%	5%	8%
Onbekend	1%	0%	0%	0%	1%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%

Qua leeftijdsverdeling vertoont het beeld in 2010 veel gelijkenis met 2009. In beide jaren werd circa 30% van de woningen verhuurd aan 'jongeren' (18 t/m 29 jaar).

de Alliantie Amsterdam

In Amsterdam gelden voor 2010 de prestatieafspraken uit het convenant 'Bouwen aan de stad' (2007-2010). In Bouwen aan de Stad staan de afspraken die vastgelegd zijn tussen de gezamenlijke Amsterdamse corporaties en gemeente Amsterdam.

Afgesproken is dat de Amsterdamse corporaties in de periode 2007 t/m 2010 gezamenlijk 65% van de vrijgekomen (sociale en vrije sector)huurwoningen verhuren aan huishoudens met een inkomen gerekend tot de 'primaire doelgroep' en 85% aan huishoudens met een inkomen tot de voormalige ziekenfondsgrens⁴. 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. De gemaakte prestatieafspraken worden door de gezamenlijke woningcorporaties in Amsterdam over deze periode naar verwachting gehaald.

de Alliantie Eemvallei

Voor de Alliantie Eemvallei geldt dat sinds enkele jaren geen prijs-inkomenstabel 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. Met de gemeente Amersfoort is afgesproken om voor de nieuwe prestatieafspraken over te gaan naar aanbiedingsafspraken. Dat was in 2010 nog niet het geval.

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. In 2010 hanteerden de corporaties een huurinkomentabel voor woningzoekenden. Deze tabel was geënt op de voormalige flatteeringsgrenzen voor de huurtoeslag. Hierdoor kwamen veel huishoudens met een laag inkomen volgens de huurinkomentabel niet in aanmerking voor een sociale huurwoning met een huurprijs hoger dan de toeslaggrens, terwijl ze wel aanspraak konden maken op huurtoeslag. Ook werd in Almere in 2010 geen maximale inkomensgrens gehanteerd om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning. Hierdoor zijn relatief veel huishoudens met een hoger inkomen in de sociale huursector terecht gekomen. Door nieuwe wet- en regelgeving en een veranderende markt is in 2010 gewerkt aan een nieuwe huurinkomentabel die in 2011 wordt ingevoerd.

de Alliantie Gooi en Vechtstreek

De regionale afspraak is dat 60% van de huurwoningen wordt toegewezen aan de primaire doelgroep. Zoals in de tabel is aangegeven, is die afspraak gehaald. Ook de regionale afspraak om 35% van de woningen toe te wijzen aan jongeren tot 30 jaar is in 2010 behaald (36% is toegewezen aan jongeren).

In 2009 is in de regionale werkgroep 'De Brede Kijk' een kader geschetst voor de ontwikkeling van een nieuw woonruimteverdeelsysteem. Daarbij is de regionale woonvisie leidend geweest. Doel van dit nieuwe woonruimteverdeelsysteem is dat het als instrument de dynamiek op de woningmarkt bevordert en waarbij de kansen op betaalbare huisvesting in de regio Gooi en Vechtstreek van de prioriteitsgroepen zoals genoemd in de regionale woonvisie, namelijk jongeren, jonge gezinnen en mensen die zorg nodig hebben, zullen toenemen. In 2010 hebben de raadsleden en consumentenorganisaties positief gereageerd op een concreet voorstel woonruimteverdeelsysteem. In het portefeuillehoudersoverleg is het uitgewerkte voorstel aangevuld met een voorstel voor loting voor jongeren en definitief vastgesteld. De planning is dat in de eerste helft van 2011 besluiten worden genomen door de gemeenteraden waarna bij positief besluit tot invoer kan worden overgegaan.

⁴ De voormalige ziekenfondsgrens is een bruto jaarinkomen van €36.340

2.6 Huurprijsontwikkeling en mutatiegraad

Huurprijsontwikkeling

In onderstaande tabel wordt de gemiddelde huurprijs per woning aan het begin en het einde van 2010 weergegeven, evenals de gemiddelde huursomstijging in percentages en de gemiddelde huurprijs als percentage van maximaal redelijk volgens de puntentelling van het WoningWaarderingStelsel (WWS).

Huurprijsontwikkelingen 2010

	Amsterdam	Eemvallei	Flevoland	Gooi en Vechtstreek	Totaal
Gemiddelde huurprijs per woning per maand op 01-01-2010	414,97	419,27	468,43	443,51	429,22
Gemiddelde huurprijs per woning per maand op 31-12-2010	433,30	432,87	478,93	464,07	445,76
Huursomstijging tussen 01-01-2010 en 31-12-2010	4,4%	3,2%	2,2%	4,6%	3,9%
Gemiddelde huurprijs als % van max. redelijk op 31-12-2010	84,7%	70,0%	77,3%	74,8%	76,9%

De gemiddelde huursomstijging is het gevolg van diverse processen. Zo heeft op 1 juli 2010 de jaarlijkse huurverhoging plaatsgevonden. In het regeerakkoord is het huurbeleid gekoppeld aan inflatie, wat voor 2010 een maximale huurprijsverhoging van 1,2% betekende. Daarnaast betreft het de verhoging van de huurprijzen bij mutatie volgens het Alliantie huurbeleid en de 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 woningen in de vrije sector een verhogende invloed op de huursomstijging in totaal.

Als gevolg van bovengenoemde huurprijsontwikkeling zijn er enkele verschuivingen van woningen die in een andere huurprijscategorie terecht komen.

Ultimo 2010 zag de verdeling van de huurwoningen naar de verschillende prijscategorieën er als volgt uit:

Woningbezit ingedeeld naar huurprijscategorieën op 31 december 2010

	Amsterdam	Eemvallei	Flevoland	Gooi en Vechtstreek	Totaal	
Goedkoop < € 357,37	5.515	3.222	472	1.979	11.188	20%
Betaalbaar € 357,38 - € 511,50	9.923	8.589	3.989	7.727	30.228	54%
Bereikbaar € 511,51 - € 548,18	1.908	1.578	1.235	1.393	6.114	11%
Duur € 548,19 - € 647,53	2.159	1.604	708	1.577	6.048	11%
Geliberaliseerd > € 647,53	1.117	567	296	474	2.454	4%
Totaal	20.622	15.560	6.700	13.150	56.032	100%

Uit de tabel blijkt dat eind 2010 74% van het woningbezit valt binnen de categorieën goedkoop/betaalbaar. Het grootste gedeelte van de huurwoningen (96%) behoort tot de categorie niet-geliberaliseerde huur. Slechts een klein gedeelte (4%) valt in het geliberaliseerde segment. Wel is er een geleidelijke verschuiving te zien: het aandeel goedkope en betaalbare woningen neemt wat af ten gunste van de andere categorieën. Dat is in overeenstemming met de portefeuillestrategie, die als inzet heeft om de dominantie van kleine en gestapelde (dus goedkope) woningen te verminderen ten gunste van grotere en grondgebonden woningen met meer kwaliteit (die daardoor ook duurder zijn). Overigens hoort hier nog wel een kanttekening bij: doordat het moment van de jaarlijkse huurverhoging niet langer gelijk loopt aan de jaarlijkse indexatie van de huurtoeslaggrenzen komt het voor dat woningen die net onder de huurtoeslaggrens liggen door de jaarlijkse huurverhoging er net boven komen te liggen. Hierdoor lijkt het alsof er een verschuiving heeft plaatsgevonden van huurwoningen naar duurdere huurprijscategorieën. Dat wordt dan weer gecorrigeerd bij de volgende indexatie van de huurtoeslaggrens.

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 voor verhuur: de mutatiegraad. Tevens is de vertrekgraad van belang voor het aantal woningen dat verkocht kan worden. Sinds 2009 wordt bij de berekening van de mutatiegraad de definitie⁵ 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 2010

Jaar	Amsterdam	Eemvallei	Flevoland	Gooi en Vechtstreek	Totaal
2008	6,1	6,9	10,2	6,8	7,0
2009*	7,7	6,6	6,5	4,8	6,5
2010*	7,7	5,8	6,7	4,4	6,3

* volgens definitie CFV

⁵ 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.

Uit bovenstaande tabel komt naar voren dat de mutatiegraad voor de Alliantie als geheel met 0,2%-punt is gedaald. Dat betekent dat het aantal vrijkomende woningen nog verder is afgenomen. De doorstroming stagneert dus steeds verder. Er zijn weinig signalen die erop wijzen dat deze ontwikkeling wordt gekeerd. Integendeel: de economische recessie en de invoering van nieuwe toewijzingsregels als gevolg van Europese regelgeving zal er hoogstwaarschijnlijk toe leiden dat veel mensen hun verhuisplannen voorlopig niet kunnen/willen realiseren.

Inhoud	IN
Koers op 10: de strategische hoofdlijnen van de Alliantie	1
Toegankelijke woningmarkt	2
Vitale wijken 	3
Maatschappelijke huisvesting	4
Energie en duurzaamheid	5
Klant centraal	6
Lokale verankering (belanghouders)	7
Portefeuille met toekomstwaarde	8
Betrokken medewerkers	9
Communicatie en reputatie	10
Financiële continuïteit	11
De Alliantie in bedrijf	12
Verslag Corporate Governance, Risk Management en Compliance	13
Verslag van de Raad van Commissarissen	14
Verkorte jaarrekening	15
Verantwoording bestuurder	16
Controleverklaring	17
Bijlagen	B

Voetbal op het plein

Nico de Wit uit Huizen keek jarenlang iedere zomer met de hele buurt naar sportevenementen op het plein in de wijk. Hij blikt tevreden terug.

‘We hebben twintig jaar lang ontzettend genoten. In 1983 kwamen we hier wonen met allemaal jonge gezinnen. Iedereen zo’n beetje dezelfde leeftijd; dan heb je raakvlakken, hè? Al snel bleek dat voetbal ook een raakvlak was. Het begon met dán bij de een, dán bij de ander sport kijken. Al snel liepen de huiskamers vol en stonden we in de tuin, bij slecht weer onder een zeiltje. Toen ontstond het idee: waarom regelen we niet een tv in een tent op het plein? Die tent werd steeds groter, er kwamen barbecues, er kwam een biertap – het was ontzettend gezellig. Maar een aantal jaar terug veranderden een aantal dingen tegelijk. Na de nieuwjaarsbrand in Volendam werden de regels voor dit soort buurtfeesten een heel stuk strenger. Bovendien verhuisden een aantal gezinnen door naar het Vierde Kwadrant. Daar kwamen anderen voor terug, die niet zo het voortouw namen. En tja, de kinderen werden groter. Zij waren toch dé bindende factor in het geheel. En zo is sinds 2004 de boel verwaterd. Daar hebben we vrede mee. We hebben een prachtige tijd gehad, waar we met veel plezier op terugkijken. Nu zitten we gewoon in een andere fase, zo gaat dat nou eenmaal. Onze kinderen zijn nu 18 en 20 – dit jaar kijken we met hen samen voetbal. Niet thuis, niet op het plein, maar in het café. Dat is toch ook heel gezellig?!’



3 Vitale wijken

3.1 Inleiding

IN DE WIJKEN WAAR WIJ BEZIT HEBBEN, WILLEN WE MEER DAN ALLEEN GOEDE EN BETAALBARE WONINGEN. IS DE BUURT 'SCHOON, HEEL EN VEILIG' EN ZIJN ER VOLDOENDE PARKEERPLAATSEN, WINKELS, SPEELPLAATSJES, ACTIVITEITEN VOOR JONGEREN EN WELZIJS- EN ZORGFACILITEITEN?

We streven naar vitale wijken. Daarbij investeren we in al onze wijken in leefbaarheid. Maar enkele zogeheten prioriteitswijken vragen de komende jaren onze bijzondere aandacht. In 2009 zijn deze prioriteitswijken opnieuw vastgesteld. Het zijn:

- de Indische buurt, Slotermeer Noord, de Staalmanpleinbuurt en de Jacob Geelbuurt in Amsterdam;
- Liendert-Rustenburg, Randenbroek-Schuilenburg en Kruiskamp-Koppel in Amersfoort;
- Hilversum Noord in Hilversum;
- De Werven, De Wierden en Stedenwijk in Almere.

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 kan verschillen en 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 sociaal-maatschappelijke positie van wijkbewoners.

3.2 Wijkmonitor

In 2009 zijn voor het laatst de prioriteitswijken vastgesteld. In 2010 zijn hierin geen veranderingen aangebracht. De wijkmonitor is dit jaar dan ook niet aangepast.

3.2.1 HERSTRUCTURERINGSMONITOR (HET STRUCTUUR- EN DYNAMIEKMODEL)

Met de herstructureringsmonitor die door Sinfore en het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) is ontwikkeld, werd gemonitord door het CFV in welke mate corporaties bezit hebben en investeren in wijken met een negatieve structuur en een negatieve dynamiek. 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 drie dimensies (demografie, sociaal-economisch en wonen) wordt in het model een structuur- en een dynamiekcijfer gegeven.

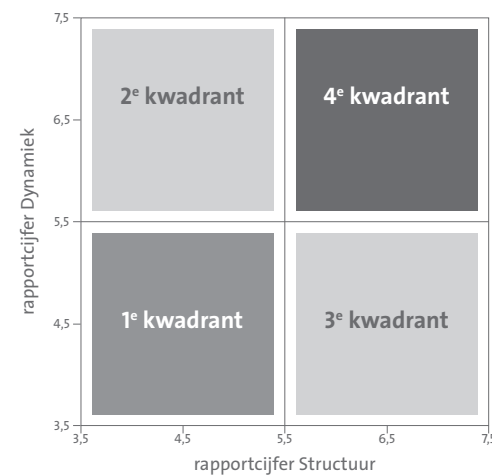
Deze herstructureringsmonitor wordt niet meer actief door het CFV gebruikt voor monitoring, maar is dit jaar speciaal voor de Alliantie gevuld met de laatst beschikbare cijfers.

In de analyse is het model van 2010 vergeleken met het model uit 2008. 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.

Deze matrix is onder te verdelen in 4 kwadranten:

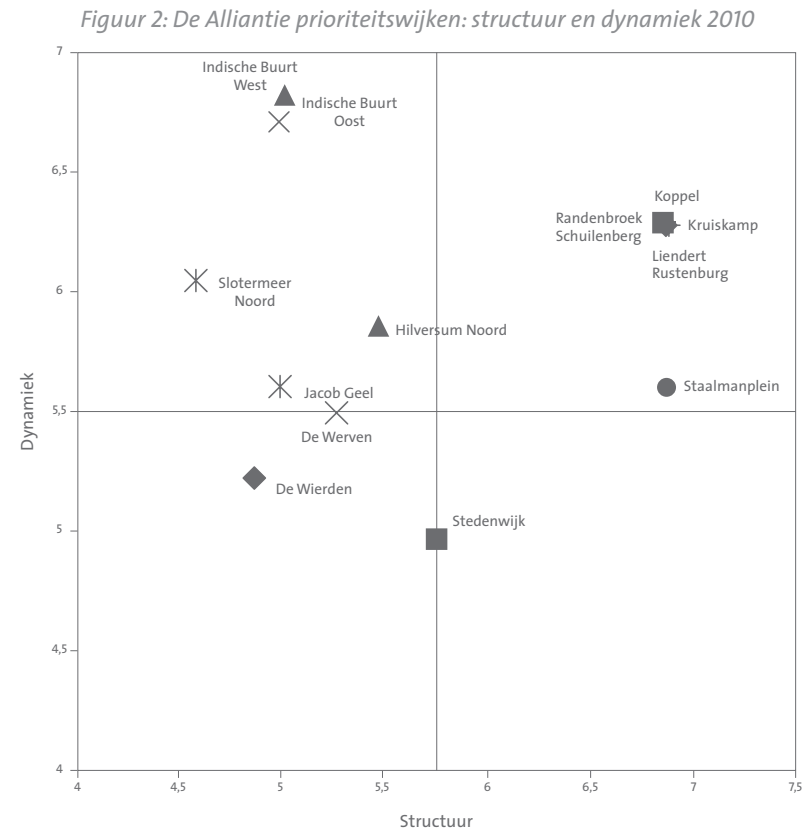
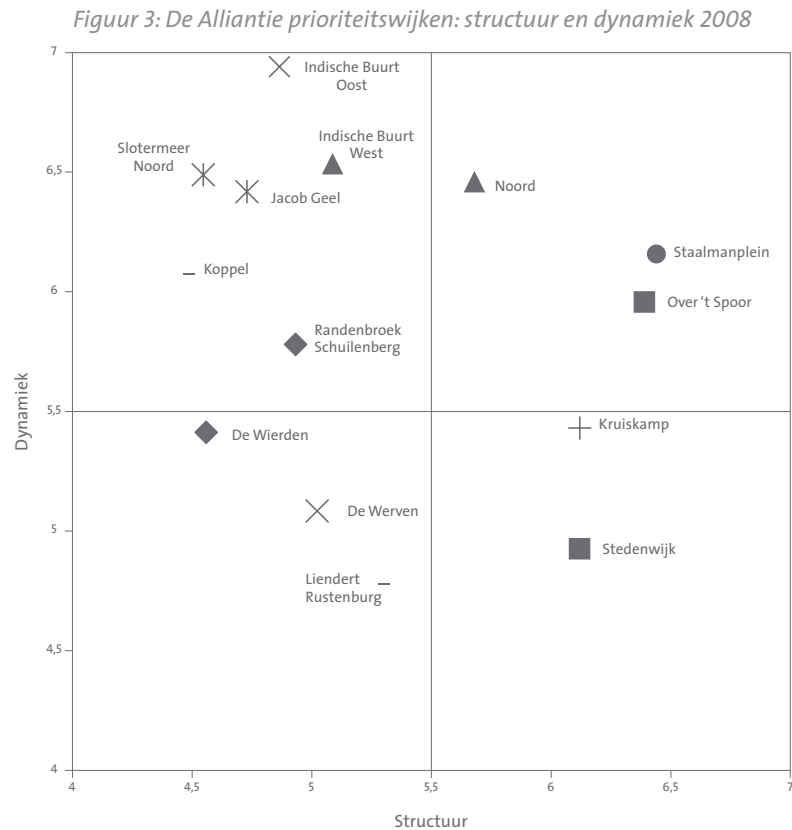
- 1^e kwadrant: slechte score op structuur en een negatieve dynamiekscore.
- 2^e kwadrant: slechte score op structuur maar een positieve score voor dynamiek
- 3^e kwadrant: goede score voor de structuur, maar een negatieve dynamiek.
- 4^e kwadrant: goede score voor zowel structuur als dynamiek.

Figuur : De structuur- en dynamiekmatrix en de 4 kwadranten



Uitkomsten

In de onderstaande matrixen staan de algemene structuur- en dynamiekcijfers voor de prioriteitswijken, voor beide jaren. Dit overzicht laat nog niet in detail zien hoe de wijken zich ontwikkeld hebben, maar geeft wel een goed beeld waar al onze wijken zich bevinden wat betreft algemene structuur en algemene dynamiek. De meeste wijken zitten linksboven: slechte structuur, maar vergeleken met jaren geleden gaat het goed (=positieve dynamiek). Het model van 2010 laat enkele verschuivingen zien ten opzichte van 2008. De meeste wijken zijn zijn wat betreft dynamiek beter geworden en bij sommige wijken is het rapportcijfer voor structuur wat afgenomen⁶.



⁶ 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.

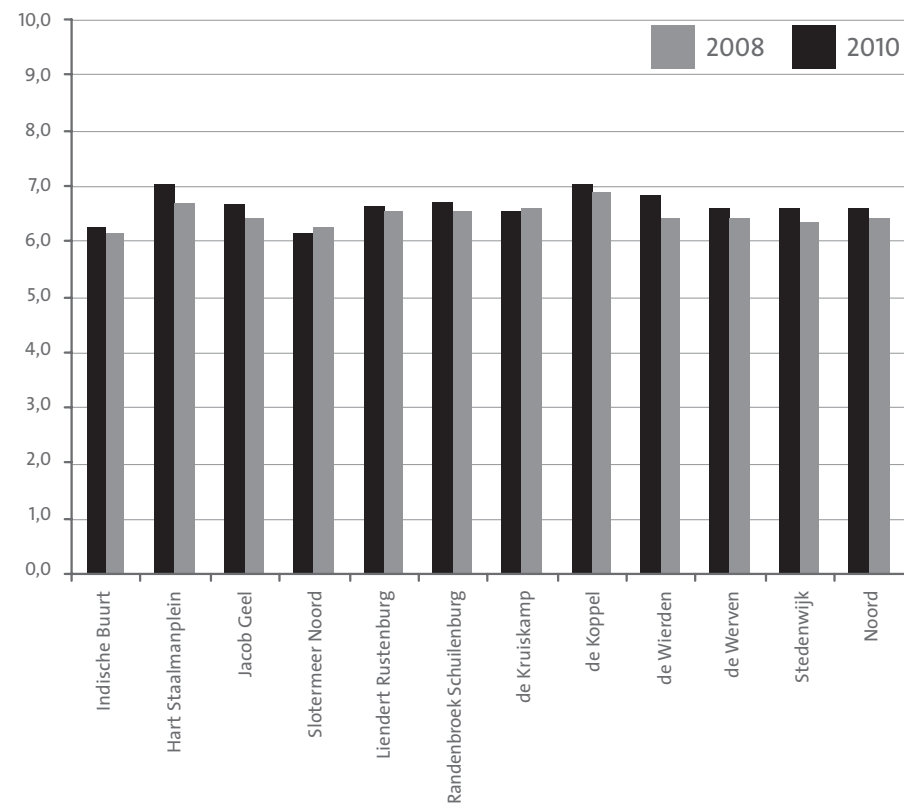
3.2.2. DE LEEFBAARHEIDSMONITOR

In de Axiom-consumentenenquête is een groot aantal vragen opgenomen dat betrekking heeft op de leefbaarheid. Bewoners geven in de vorm van een rapportcijfer hun oordeel over allerlei leefbaarheidsaspecten van hun wijk. 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 2008 en 2010 gebruikt.

Uitkomsten leefbaarheid

In de onderstaande grafiek staat het totaaloordeel van de prioriteitswijken van 2008 en 2010 weergegeven⁷. De leefbaarheid in de meeste prioriteitswijken is iets gestegen. Een enkele wijk is gelijk gebleven of gedaald.

Figuur : De Alliantie prioriteitswijken: rapportcijfer voor de wijk, 2008 en 2010



⁷ Axiom leefbaarheidscijfers komen tot stand door het combineren van verschillende bronnen. Hierdoor kunnen deze cijfers afwijken van andere leefbaarheidscijfers, zoals WIA in Amsterdam.

3.3 De aanpak in de prioriteitswijken

Randenbroek (Amersfoort)

Het bestemmingsplan voor Randenbroek Zuid is in 2010 in procedure gegaan. Binnen die kaders realiseren we daar de komende jaren zo'n 300 koop- en huurwoningen in verschillende prijscategorieën.

Liendert-Rustenburg (Amersfoort)

In Liendert zal de fysieke vernieuwing de komende jaren starten. In 2010 was er een initiatief op het gebied van wijkconomie. In onze flats, de Horsten, is een aantal garages op de begane grond omgebouwd tot werkruimten. De interesse vanuit de wijk was groot; 33 jonge ondernemers schreven zich hiervoor in. Zeven van hen kunnen voor maximaal twee jaar een bedrijfsruimte huren. Naast de impuls die de wijkconomie hiermee krijgt, verwachten we een forse impuls voor de leefbaarheid van het gebied. In het komende jaar willen we dit initiatief samen met de gemeente verder uitbouwen en daarnaast de openbare ruimte rondom de flats verder opknappen.

Veel fysieke projecten staan in de startblokken en de afspraken over deze projecten met de gemeente staan over-eind. In het nieuwe jaar zullen de bezuinigingen van de gemeente duidelijk worden en deze zullen ook het project Amersfoort Vernieuwt beïnvloeden. De Alliantie is in 2010 samen met de gemeente en Portaal gestart met een herijking van het programma en in 2011 wordt dit vervolgd. Dit zal vooral de communicatie over het programma, de organisatie en de sociale projecten beïnvloeden.

Het Hogekwartier is de grootste fysieke ontwikkeling binnen Amersfoort Vernieuwt. Hier realiseren wij zo'n 800 woningen. Voor het Hogekwartier is het bestemmingsplan eind 2010 afgerond. Het wordt in 2011 in procedure gebracht. Eind 2010 zijn we hier eveneens gestart met het overleg met bewoners van de Hoven, die we gaan slopen. Deze bewoners willen we de kans bieden om mee te doen in het traject van ontwerp en realisatie van een nieuwe woning in het gebied.

De Kruiskamp (Amersfoort)

De afgelopen jaren is veel geïnvesteerd in de wijk De Kruiskamp. De contouren voor het nieuwe Kruiskamp worden al goed zichtbaar. Er staan nog twee grote nieuwbouwprojecten op stapel; Parkweelde II en Lemaire. In 2010 is gestart met de bouw van Parkweelde II en is het project Lemaire voorbereid. Zodra het bestemmingsplan voor dit project de procedure heeft doorlopen, kan de bouwvergunning worden verstrekt. We starten naar verwachting medio 2011 met dit, voorlopig, laatste woningbouwproject in Kruiskamp.

Hilversum Noord

In 2006 is gestart met het proces van vernieuwing van de prioriteitswijk Hilversum Noord. De Alliantie heeft in 2010 een belangrijke bijdrage geleverd aan de vernieuwing van de wijk: er is gestart met de bouw van 120 huur- en koopwoningen aan de Erfgooiersstraat en 80 huur- en koopwoningen aan de Ten Boomstraat. Deze woningen leveren een belangrijke bijdrage aan de verbetering van de kwaliteit van het woningbezit en bieden vanwege de goede toegankelijkheid van de woningen met name de oudere bewoners van Hilversum Noord de mogelijkheid om door te stromen.

In 2010 is besluitvorming geweest over de toekomst van de portiekwoningen aan de Jacob van Campenlaan en Erfgooiersstraat. Deze woningen worden gerenoveerd en aan starters verkocht en verhuurd.

Tenslotte heeft het project Lopes Dias een belangrijke nieuwe impuls gekregen. Gezondheidszorgvoorzieningen zullen hun intrek nemen in het wijkcentrum en er is een (ISV-)subsidie beschikbaar voor de inrichting van het gebouw en de openbare ruimte.

Zie ook paragraaf 4.6.

Indische Buurt (Amsterdam)

De Alliantie is al een decennium lang in de Indische Buurt bezig met het renoveren van ongeveer 2.000 woningen. Bij deze aanpak gaat het om renovatie op hoog niveau in combinatie met een differentiatie van de woningvoorraad in zowel oppervlakte, kwaliteit als prijs. Belangrijk uitgangspunt bij de verbetering van de woningvoorraad in de Indische Buurt is dat er vooral gerenoveerd wordt met behoud van de oorspronkelijke architectonische details. De vernieuwing van de Indische buurt wordt integraal aangepakt, samen met stadsdeel Zeeburg en collega-corporaties. Deze samenwerking is vastgelegd in het convenant Vernieuwing Indische Buurt 2007-2010. In 2010 hebben de betrokken partijen, als vervolg op dit convenant, het Hoofdlijnenakkoord Indische Buurt 2010-2014 getekend. Met het tekenen van dit akkoord wordt de succesvolle samenwerking gecontinueerd.

Op wijkniveau leveren we een bijdrage door het bouwen van het nieuwbouwblok Borneohof waarin een bibliotheek, fitnesscentrum en horeca zijn gerealiseerd. Verder gebeurt dit door het toevoegen van horeca in de renovatiepanden aan het Javaplein. Ook heeft de Alliantie een bijdrage geleverd aan de kwaliteitsverbetering van en variatie in het winkelaanbod van de Javastraat door het huisvesten van een boekhandel en een designwinkel.

Het versterken van de sociaal-economische positie van de bewoners wordt gerealiseerd door de 'achter de voordeur'-aanpak. Dit gebeurt met behulp van bewonersconsultanten die op huisbezoek gaan bij.

Voortvloeiend uit afspraken in het convenant Vernieuwing Indische Buurt hebben we in 2010 11 vastgoedobjecten aangekocht van stadsdeel Oost. Het doel is om het gebruik, het beheer en de ontwikkeling van de gebouwen te optimaliseren. Daarnaast worden opbrengsten door stadsdeel Oost in de vernieuwing van de buurt gestoken. Op 16 december 2010 is de borgingsovereenkomst ondertekend; hierin staan afspraken over de borging van de maatschappelijke huisvesting en de ontwikkelingsmogelijkheden van de aangekochte panden.

Zie ook paragraaf 4.6.

Jacob Geelbuurt (Amsterdam)

In de Jacob Geelbuurt is in 2010 hard gewerkt aan een vernieuwingsplan voor de buurt. Bij de planvorming is het planteam (bewoners en ondernemers die mee willen denken over de vernieuwing) nadrukkelijk betrokken. Onderdeel van het plan is de realisatie van een Community Center ter vervanging van de huidige Huizingaschool in de buurt en de vernieuwing en/of verbetering van de woningen van de Alliantie in de buurt.

Op verzoek van de Alliantie is er eind 2010 een extra onderzoek gestart naar de toekomstige stedenbouwkundige opzet van de buurt.

Naast het planteam dat meedenkt over het vernieuwingsplan, is er ook het 'Betere Buurtteam', opgericht in 2009, dat actie onderneemt om het wonen nu te verbeteren. Daarnaast organiseert het Betere Buurtteam een wekelijkse ontmoetingsplek voor bewoners.

Staalmanpleinbuurt (Amsterdam)

De komende tien jaar vernieuwt de Alliantie de Staalmanpleinbuurt. Het belang van de huidige bewoners staat hierbij voorop, zij moeten kunnen profiteren van de vernieuwing.

Bewoners krijgen de garantie dat ze in hun eigen wijk kunnen blijven wonen. Omdat we bouwen vóórdát we slopen of renoveren, 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 er ook voor zorgen dat onze huurders straks zélf koper kunnen 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 mooie bomen zoveel mogelijk behouden.

In 2010 zijn de eerste drie huurcomplexen in de Staalmanpleinbuurt opgeleverd en verhuurd, namelijk Het Hart en een deel van De Parade. Tevens is in 2010 begonnen met de voorbereidingen voor de ontwerpfase van de nieuwbouwwoningen voor fase 1 van het Hoefijzer. Het adviesteam Wonen heeft een Programma van Eisen opgesteld en er is een architectenselectie geweest. Begin 2011 start het ontwerpproces samen met de bewoners.

Slotermeer Noord (Amsterdam)

Het centrale thema van de vernieuwingsplannen voor Slotermeer Noord is vooruitkomen van zittende bewoners door middel van wooncarrière in de buurt. Daarnaast hebben de plannen direct invloed op de openbare ruimte, die we als corporatie mee ontwikkelen in het kader van 'Herziening Parkstad 2015'. De plannen hebben ook invloed op de leefbaarheid, veiligheid, sociale samenhang en woonomgeving van de bewoners. Er is 3 jaar aan deze plannen gewerkt met 5 corporaties, het stadsdeel en bewoners. In 2010 is samen met de bewonerscommissie een participatieplan opgesteld voor de Nieuwenhuysen-Struijckbuurt. Dit participatieplan wordt na afronding nog enkele malen ter goedkeuring voorgelegd aan het stadsdeel en aan de gemeenteraad. De daadwerkelijke start van de vernieuwingsplannen wordt daarom niet eerder dan in 2016 verwacht.

De Wierden (Almere)

In de wijk de Wierden in Almere Haven werkt de Alliantie samen met de gemeente en Ymere aan een integrale wijkaanpak. Hiervoor is in 2010 een samenwerkingsovereenkomst getekend door de drie partijen, waarmee ze zich meerjarig verbinden aan de gezamenlijke inzet in de wijk. De wijkaanpak richt zich op een sociale aanpak gecombineerd met een zogeheten 'groen- en roodstrategie'. Deze drie strategieën versterken elkaar en kunnen niet los van elkaar gezien worden.

De sociale aanpak richtte zich in 2010 vooral op activiteiten vanuit bewoners, zoals de opening van de weggeefwinkel (een initiatief van een buurtbewoner waar gratis spullen verkregen kunnen worden) en de uitvoering van de kunstwandelaroute voor en door bewoners in samenwerking met kunstenaars.

De groenstrategie bestaat uit groot onderhoud, het vormgeven van een buurtbeheersysteem en een beheer op maat-project. Dit beheer op maat-project motiveert, stimuleert en ondersteunt bewoners bij het actief beheren van de dagelijkse openbare ruimte in de buurt van hun woning. Met de Universiteit van Wageningen is een verkenning gedaan naar het toepassen van stadslandbouw in de Wierden. De roodstrategie bestaat uit de renovatie van de woningen en nieuwbouw van woningtypen die nu ontbreken. De doelstelling van de roodstrategie is bouwen voor de buurt zodat doorstroming op gang komt en de wijk weer aantrekkelijk wordt gemaakt voor gezinnen en middeninkomens. De nieuwbouwlocaties worden zoveel mogelijk samen met de huidige bewoners ontwikkeld. In 2010 is voor de wijk een beeldkwaliteitsplan ('het stijlboek') gemaakt. Dit stijlboek is de referentie voor het toekomstbeeld waar de verschillende partijen naartoe werken om de kwaliteitsbeeld van de wijk te versterken. Het bestaat uit regels op wijk-, buurt- en straatniveau, deelt de wijk op in drie sfeergebieden en versterkt de locatiemarketing van de wijk de Wierden.

Stedenwijk (Almere)

Ook in Stedenwijk is samen met de gemeente en de drie corporaties in 2010 verder gewerkt aan de integrale wijkaanpak op sociaal, fysiek en economisch vlak. De bewoners staan samen met het netwerk van maatschappelijke partners in de gehele aanpak centraal. De Alliantie heeft in voorgaande jaren in Stedenwijk groot onderhoud uitgevoerd waardoor een flinke impuls aan de wijk is gegeven. Daarbij levert de Alliantie jaarlijks een bijdrage aan de playground in de wijk, waar wijkbewoners, veelal jongeren, onder begeleiding van professionals sport beoefenen. Dit is één van de grote succesfactoren in de revitalisatie van de wijk.

De Alliantie heeft in 2010 PION (Periodieke Inspectie Onderhoudsbeurt) als pilot uitgevoerd in Stedenwijk. Alle huurders in de wijk zijn uitgenodigd voor de inspectie en 78 procent heeft hier gehoor aan gegeven. Dit betekent dat de Alliantie bij 393 huishoudens op bezoek is geweest. Niet alleen zijn kleine reparaties uitgevoerd, maar ook is in het kader van de integrale wijkaanpak gekozen om het PION-bezoek te combineren met het uitdelen van een vragenlijst. De huurders zijn gevraagd naar de woonbeleving in Stedenwijk en naar de mate waarin ze in staat zijn hun huur te voldoen. Hieruit bleek dat veel bewoners de woonomgeving als positief waardeerden, maar dat veel huurders moeite hebben met het betalen van hun huur. Dit is in overeenstemming met de wijkanalyse waaruit blijkt dat veel huurders afhankelijk zijn van een uitkering.

De aanpak in de Vogelaarwijken

Het ministerie van VROM heeft begin 2007 voor de aanpak van de Vogelaarwijken ('van probleemwijk naar prachtwijk', of zoals later genoemd, 'van aandachtswijk naar krachtwijk') in Nederland 40 wijken aangewezen als aandachtsgebied. In Amsterdam gaat het om in totaal 18 postcodegebieden in de wijken Noord, Nieuw West, West binnen de ring, Oost en Zuidoost. In Amersfoort gaat het om de wijk Kruiskamp. In 2009 is de wijkaanpak voor de Vogelaarwijken verder uitgewerkt.

Amsterdam

In Amsterdam is de Alliantie werkzaam in twee Vogelaarwijken: Oost (de Indische buurt) en in Nieuw West (Slotermeer, Overtoomse Veld, de Jacob Geelbuurt en (een deel van) de Staalmanpleinbuurt. Ten behoeve van de wijkaanpak zijn in juni 2008 de zogenoemde 'Buurt Uitvoeringsprogramma's' (BUP's) vastgesteld⁹. In het kader hiervan heeft de Alliantie in 2010 de volgende projecten/activiteiten ingebracht.

⁹ De Amsterdamse corporaties hebben ervoor gekozen om de aanvraag voor de bijzondere projectsteun gezamenlijk in te dienen.

Indische Buurt

Indische Buurt	Achter de voordeur/huis aan huis.
Indische Buurt	Wijkmeesters Vogelaarbuurt.
Indische Buurt	Aanvalsplan Javastraat: versterking van de buurteconomie.
Indische Buurt	Proces- en communicatiekosten wijkaanpak, conform convenant partijen.
Indische Buurt	Realiseren maatschappelijke invulling in poortgebouwtjes Van der Pek-blok.
Indische buurt	Bijdrage leefbaarheidsprojecten (postzegelparkjes, schoonmaakhelden).
Indische Buurt	Renovatie 33 sociale huurwoningen waarvan 50% bestemd voor begeleid wonen voor jongeren en 3 bedrijfsruimten.

Nieuw West

Geuzenveld - Sloterveer	Aanpak leefbaarheid: o.a. tegengaan verloedering (semi-) openbaar gebied en bedrijfsruimten omzetten in maatschappelijk vastgoed met een buurtfunctie.
Geuzenveld - Sloterveer	Tegen sociale overlast: o.a. bestrijding onderhuur en ander oneigenlijk gebruik en opstellen leefregels.
Geuzenveld - Sloterveer	(Sport) Activiteiten voor kinderen ('goud van de buurt') met als doel alternatieven bieden voor rondhangen en stimuleren van talentontwikkeling, etc.
Geuzenveld - Sloterveer	Activiteiten voor ouderen: tegengaan vereenzaming en organiseren van activiteiten.
Geuzenveld - Sloterveer	Wijkbeheerder met eigen kantoor in de buurt.
Slotervaart	Wijkmeester Overtoomse Veld Noord.
Slotervaart	Studenten van Staal: inzet studenten bij sociaalculturele activiteiten Staalmanpleinbuurt.
Slotervaart	Talentontwikkeling in creatieve broedplaats Studio oh3 Staalmanplein.
Slotervaart	Staalmeesters: inzet, ondersteuning en coaching wijkmeesters/complexbeheerders Staalmanpleinbuurt.
Slotervaart	Portiek-/galerijgesprekken oud- en nieuwbouw Staalmanpleinbuurt.
Slotervaart	Conceptontwikkeling wijkrestaurant Staalmanpleinbuurt.
Slotervaart	Participatietraject Staalmanpleinbuurt en Jacob Geel buurt.
Slotervaart	Extra inzet opbouwwerk Jacob Geel buurt.
Slotervaart	Wijkmeester Jacob Geel buurt.
Slotervaart	Ondersteuning bewoners: communicatie Staalmanpleinbuurt en Jacob Geel buurt bij vernieuwings- en uitwerkingsplan.

Amersfoort

In Amersfoort is de wijk De Kruiskamp een Vogelaarwijk. In deze wijk is de laatste jaren veel geïnvesteerd in woningen, woonomgeving, activiteiten en sociaal beheer. De contouren van het einddoel voor De Kruiskamp worden langzaam zichtbaar. In 2010 is gestart met de nieuwbouw van Parkweelde 2 met 80 koopwoningen. Ook is begonnen met de voorbereiding voor de bouw van het appartementencomplex Lemaire. Op de plek waar in 2009 de portiekflats aan de Van Randwijcklaan zijn gesloopt, zullen eind 2011 in totaal 58 huurappartementen worden opgeleverd.

Naast de nieuwbouw is in 2010 verder gewerkt aan het verstevigen van de sociale structuur en de vormgeving van de gebouwde omgeving. In onderstaande tabel is weergegeven in welke trajecten de Alliantie heeft geparticipeerd. Ook is geïnvesteerd in jeugd- en jongerenwerk. Deze jongerenactiviteiten zijn vooral gericht op sport en creativiteit.

Amersfoort, AV wijken, Kruiskamp en Soesterkwartier	AV-teams	Huisbezoeken. Signaleren van sociale problemen van bewoners, begeleiding naar hulpverlenende instanties, activering.
Amersfoort, AV-wijken en Kruiskamp	Buurt Toezicht Teams	Dit zijn koppels die toezicht houden op zowel sociaal als fysiek vlak, bewoners aanspreken en zichtbaar zijn voor de buurt.
Amersfoort, Kruiskamp	Meedoen in Kruiskamp	Duurzaam netwerk van bewoners.
Amersfoort, Kruiskamp	Kunst in de wijk	O.a is een kunstwerk in de Van Obdamstraat opgeleverd.
Amersfoort, Kruiskamp	Buitenruimte ABC-school Vlindervallei	Diverse voorzieningen, waaronder tien klaslokalen, een nieuwe sportzaal en een Buitenkast. De buitenruimte rondom de school gaat meer als 'huiskamer' functioneren.
Amersfoort, Kruiskamp	Veiligheidsmaatregelen Boegbeeld	O.a. het plaatsen van camera's om overlast en vernielingen door jongeren tegen te gaan.

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 € 5 À € 7 MILJOEN PER JAAR.

Uitgaven leefbaarheid (1.000 euro) in 2010*

	Amsterdam	Eemvallei	Flevoland	Gooi en Vechtstreek	Totaal
Individueel niveau	1.688	1.477	68	566	3.799
Wijkniveau	684	0	556	0	1.240
Totaal	2.372	1.477	624	566	5.039

Ook in 2010 is weer een veelheid aan leefbaarheidsprojecten uitgevoerd. Een overzicht daarvan wordt gegeven in bijlage 3. Hieronder enkele aansprekende projecten.

Leefbaarheid in Gooi & Vechtstreek

In 2010 zijn in de Oostermeent in Huizen de portiekafsluitingen aanbesteed. Ook aan het complex Oude Amersfoortseweg in Hilversum is het portiek afgesloten. Enkele gemeenschappelijke tuinen en snippergroen zijn opnieuw ingericht. Onder andere is, samen met bewoners, RIBW en Visio, gestart met de herinrichting van de binnentuin Loefzij-Gemeenlandslaan in Huizen ter afronding van de grote complexrenovatie. Bijzonder aan deze herinrichting is dat deze (deels) geschikt gemaakt wordt voor visueel gehandicapten.

In 2010 is gestart met een nieuwe systematiek van werken aan leefbaarheid door het opstellen van gebiedsplannen. Doel van deze systematiek is om op basis van een nulmeting gericht leefbaarheidsinterventies in gebieden te kunnen inzetten, en tijdens de looptijd de effectiviteit daarvan te meten. Er zijn gebiedsplannen opgesteld voor de Erfgooiersstraat/Dasselaarstraat in Hilversum en Weidehof en omgeving in Bussum. Deze systematiek is een pilot in het kader van het project Maatschappelijk Rendement.

Boerderijtuin Wattstraat (Amersfoort)

Sinds 2006 huurt Stichting Kwintes 8 van de 12 voormalige seniorenwoningen voor haar cliënten die hier met veel plezier wonen. De groenstrook in het midden van het hofje was verwilderd en is in de herfst van 2010 omgetoverd tot een boerderijtuin, met informatiebord over de historie en de beplanting. Stichting Kwintes heeft het initiatief hiertoe genomen. Er was buurtbudget van de gemeente Amersfoort beschikbaar en ook de Alliantie heeft financieel bijgedragen aan dit project.

Almere Haven (Almere).

Almere Haven is het oudste stadsdeel van Almere waar de Alliantie relatief veel bezit heeft. Almere Haven is opgebouwd uit zeer groene woonerven en kent een hoog aandeel sociale woningbouw. Het stadsdeel heeft, als gevolg van de vergrijzing, te maken met krimp van de bevolking.

De woningvoorraad in Almere Haven is eenzijdig en sluit onvoldoende aan bij de ontwikkelingen. Er zijn zo goed als geen seniorenwoningen in de wijken en de voorzieningen zijn verouderd. In de aanpak van Almere Haven zal de Alliantie experimenteren met vormen van duurzame gebiedsontwikkeling: Cradle 2 Cradle, procesinnovaties in klant en gebruikersrollen, stadslandbouw en grondwarmtewinning. De Alliantie wil afspraken met de gemeente voor de aanpak van zowel de woonwijken de Wierden, de Werven en de Hoven als het centrumgebied met haar voorzieningen. In 2010 heeft de Alliantie met meerdere partijen en organisaties gesproken om extra aandacht te vestigen op het gebied. Ook heeft een groep jonge architecten zich in een onderzoekslab op Almere Haven gestort met als aangrijpingspunt: de geconstateerde slijtage nodigt uit tot ingrijpen.

IJburg (Amsterdam)

IJburg is een nieuwe wijk van Amsterdam. In de eerste jaren was het een pionierswijk waar de bewoners bij het wonen in deze wijk een dorpsgevoel hadden. Inmiddels is deze wijk uitgegroeid tot een echte stadswijk met de bijbehorende ergernissen, zoals zwerfvuil en kleine vernielingen. Daarnaast was er niet voorzien dat er in deze wijk zoveel gezinnen met kinderen zouden komen. Om vervuiling tegen te gaan heeft het stadsdeel het initiatief genomen met het project Schoonmaakhelden. De schoonmaakhelden zijn kinderen die wekelijks onder begeleiding van een volwassen vrijwilliger zwerfvuil weghalen in hun eigen buurt. Daarnaast is de Alliantie gestart met het project BlokkIDz in twee complexen. In dit project dragen kinderen de medeverantwoordelijkheid voor de leefbaarheid in de complexen. Kinderen doen samen met de wijkbeheerder een schouw in en rondom deze twee complexen en helpen de wijkbeheerder de binnentuin en het trappenhuis netjes te houden.

Oud West (Amsterdam)

De Alliantie heeft de afgelopen 10 jaar in Oud West een grootschalige stedelijke vernieuwing uitgevoerd met renovatie op hoog niveau en sloop/ nieuwbouw. In 2010 is deze vernieuwing afgerond. Op 29 september 2010 is dit gevierd tijdens de bijeenkomst Wijkvernieuwing van Oud naar Nieuw West. Bij deze bijeenkomst waren bewoners, ondernemers én andere maatschappelijke partners in Oud West aanwezig. Daarnaast zijn ook betrokkenen uit Nieuw West uitgenodigd, waar nog veel te doen is. Tijdens deze bijeenkomst was er onder meer een paneldiscussie met specialisten uit de politiek, het bedrijfsleven en maatschappelijke organisaties. Het thema was: 'wanneer is stedelijke vernieuwing een succes en welke lessen kunnen wij leren uit het verleden?'

Inhoud	IN
Koers op 10: de strategische hoofdlijnen van de Alliantie	1
Toegankelijke woningmarkt	2
Vitale wijken	3
Maatschappelijke huisvesting 	4
Energie en duurzaamheid	5
Klant centraal	6
Lokale verankering (belanghouders)	7
Portefeuille met toekomstwaarde	8
Betrokken medewerkers	9
Communicatie en reputatie	10
Financiële continuïteit	11
De Alliantie in bedrijf	12
Verslag Corporate Governance, Risk Management en Compliance	13
Verslag van de Raad van Commissarissen	14
Verkorte jaarrekening	15
Verantwoording bestuurder	16
Controleverklaring	17
Bijlagen	B

Bloemen, borrels en barbecues

De heer W. Lucas woont in 'blok A' aan de Boomgaardweg in Almere Stad.

Een gezellig blok – mede dankzij zijn initiatieven.

‘Van huis uit heb ik meegekregen dat het normaal is dat je je inzet. Voor het verenigingsleven, voor je buurt. Want als je nooit eens iets organiseert, zeg je alleen ‘hoi’ tegen elkaar en dat is het dan. Kijk, iemand moet het voortouw nemen – en zo iemand ben ik. Al jaren hoor, ook al voor we hier woonden. Ik ben jaren voorzitter geweest van de biljartclub die ik zelf heb opgericht. En ik heb in huurdersvereniging Podium gezeten. Tegenwoordig doen mensen dat niet meer zo makkelijk. Sporten, daar hebben ze tijd voor. Maar niet voor een vereniging. Ik werkte ook van 7 tot 7 en deed het er gewoon allemaal bij! Nou ja, het zal de tijd wel zijn. Toen we hier acht jaar geleden kwamen wonen, nodigden we de burens uit om eens te converseren over hoe we ons hier allemaal gingen handhaven. Er is daarna een leuke eenheid ontstaan. Je drinkt eens wat samen, je zorgt voor een bloemetje bij een huwelijksfeest of een begrafenis. Zo houd je het samen leefbaar. Ooit is het idee aan mijn brein ontsproten om de boel een beetje op te fleuren. We hebben samen bloembakken gekocht die we ieder voorjaar aan de galerij hangen. Met geraniums en wat wit spul. Dat is toch leuk?! Dit jaar is het lang koud geweest, dus de bakken zijn vertraagd. Maakt niet uit, ik ben druk genoeg met de organisatie van een barbecue ter ere van onze nieuwste blokbewoners.’



4 Maatschappelijke huisvesting

DE ALLIANTIE HEEFT OOG VOOR DE ZWAKSTEN IN DE SAMENLEVING. DAAROM HEBBEN WE MAATSCHAPPELIJKE HUISVESTING ALS ÉÉN VAN ONZE MAATSCHAPPELIJKE DOELEN OPGENOMEN IN KOERS OP 10. MAATSCHAPPELIJKE HUISVESTING DEFINIËREN WE DAARIN ALS VOLGT: HUISVESTING VOOR MENSEN DIE NIET ZELFSTANDIG HUN WEG KUNNEN VINDEN OP DE WONINGMARKT VANWEGE FYSIEKE, SOCIALE, VERSTANDELIJKE OF PSYCHIATRISCHE PROBLEMATIEK OF EEN OPEENSTAPELING DAARVAN.

4.1 Inleiding

Om de diversiteit aan groepen binnen maatschappelijke huisvesting beter inzichtelijk te maken is in 2010 een tweedeling gemaakt. De nieuw indeling bestaat uit maatschappelijke opvang of het 'souterrain' en beschermd wonen. Bij maatschappelijke opvang gaat het om woonvoorzieningen en woningen voor begeleid zelfstandig wonen voor dak- en thuislozen. Bij beschermd wonen zijn er verschillende woonvormen voor bewoners met een verstandelijke beperking of psychiatrische problematiek eventueel in combinatie met een lichamelijke beperking. Daarnaast heeft de Alliantie op het gebied van Wonen en Zorg een beperkt aantal intramurale eenheden en woningen in een kleinschalige setting met verpleeg- of verzorgingshuiszorg. Deze doelgroep is toegevoegd aan 'Wonen en Zorg' met de naam 'Verpleging en verzorging'. Onder 'Wonen en Zorg' vallen ook rolstoelwoningen en seniorenwoningen.

4.2 Maatschappelijke huisvesting

De Alliantie heeft in 2010, zoals hierboven aangegeven, een tweedeling gemaakt binnen maatschappelijke huisvesting in maatschappelijke opvang en beschermd wonen. In dit jaarverslag worden de cijfers nog weergegeven voor het totaal van maatschappelijke huisvesting. In het jaarverslag over 2011 wordt niet alleen de tekst ingedeeld naar de herschikking, maar ook de cijfers.

In onderstaande tabel staan de aantallen verhuurde woningen en onzelfstandige eenheden voor maatschappelijke huisvesting.

Huisvesting voor bijzondere doelgroepen en bijzondere woonvormen op 31-12-2010

	Amsterdam	Eemvallei	Flevoland	Gooi en Vechtstreek	Totaal
Woningen voor bijzondere doelgroepen	250	249	294	9	802
Eenheden voor bijzondere doelgroepen in bijzondere woongebouwen	240	205	75	163	683

Eind 2010 zijn er 802 woningen verhuurd aan zorginstellingen of aan een ouderinitiatief en 683 onzelfstandige eenheden in woonvoorzieningen. Ten opzichte van 2009 is er een groei van ruim 14% in de huisvesting voor bijzondere doelgroepen/woonvormen. In Koers op 10 heeft de Alliantie zich ten doel gesteld om op het gebied van maatschappelijke huisvesting in 3 jaar tijd met 300 eenheden te groeien. In 2010 is het gestelde doel gehaald. Het uitgangspunt bij de nieuw vast te stellen doelstelling voor maatschappelijke huisvesting is dat we meer willen doen dan ons evenredig aandeel. Om op die manier ons 'hart voor wonen' en het oog hebben voor de zwaksten echt zichtbaar te maken. Hierna beschrijven we een aantal bijzondere projecten op het gebied van het souterrain.

BIJ DAK- EN THUISLOZEN WORDT ER NIET DIRECT GEDACHT AAN JONGEREN. TOCH BLIJKT BINNEN DEZE GROEP SPRAKE VAN ‘VERBORGEN’ DAK- EN THUISLOOSHEID. OM DIT AAN TE PAKKEN HEEFT DE ALLIANTIE MEEGEWERKT OM WONEN-WERKEN-LEREN, WONEN EN BEGELEIDING VOOR JONGEREN DIE DREIGEN UIT TE VALLEN, TE REALISEREN IN AMSTERDAM. EEN PROJECT MET DEZELFDE OPZET IS IN DE REGIO GOOI EN VECHTSTREEK HELAAS NIET VAN DE GROND GEKOMEN. WEL HEBBEN WE ONS UITERSTE BEST GEDAAN OM DE BETROKKEN JONGEREN ALSNOG AAN WONEN MET BEGELEIDING TE HELPEN. DAARIN ZIJN WE SUCCESVOL GEWEEST. VERDER ZIJN ONZE GEZAMENLIJKE INSPANNINGEN VOOR HET PROJECT DISCUS BELOOND MET DE ‘ZILVEREN WOONLADDER’.

4.3 Souterrain

Enkele voorbeelden van projecten voor het souterrain van de woningmarkt:

Discus (Amsterdam)

Discus Amsterdam is een project voor dak- en thuislozen. Het is een gezamenlijk initiatief van De Alliantie Amsterdam, JellinekMentrum (tegenwoordig Arkin) en HVO-Querido. De rolverdeling is helder: de Alliantie levert de woningen, de GGZ-instelling de behandeling en HVO-Querido de maatschappelijke begeleiding van mensen die jaren op straat woonden.

Mensen worden, na soms jaren op straat te hebben geleefd, ‘in de kraag gevat’ door HVO-Querido. De eerste stap is het krijgen van een woning. Die woning moet iets worden wat ze niet meer willen verliezen, iets waar ze moeite voor doen. Vanaf de eerste dag is alles erop gericht dat cliënten zo zelfstandig mogelijk wonen. Ze krijgen daarbij ondersteuning, maar ze moeten het zelf doen.

Het project heeft zich in de praktijk bewezen; er is minimale uitval. In 2010 heeft de Alliantie het project Discus voorgedragen voor de Zilveren Woonladder 2010. De Zilveren Woonladder is een prijsvraag van de SEV voor het beste initiatief voor het souterrain van de woningmarkt. Het doel van de prijsvraag is om in nieuwe samenwerkingsvormen vernieuwende, praktijkgerichte oplossingen te bedenken. Het project ‘Discus’ heeft, als één van drie genomineerden, een zilveren woonladder uitgereikt gekregen, maar was helaas niet de winnaar.

Daniël Stalpertstraat (Amsterdam)

De Alliantie heeft in Amsterdam een pand verhuurd aan HVO voor Wonen-Werken-Leren. Hiermee heeft een pand, dat over 3 jaar gesloopt gaat worden, een nieuwe invulling gevonden. Het project is gestart op 1 februari 2010. In dit project wordt samengewerkt met de gemeente en het ROC.

Wonen-Werken-Leren is een project voor jongeren van 18-23 jaar met problemen op school. Vaak zijn moeilijkheden thuis, geen vaste verblijfplaats hebben en een slechte invloed uit de directe omgeving oorzaak van de problemen van de jongeren.

Door dit tijdig te signaleren en ze een woonplek onder begeleiding te bieden hopen de samenwerkende instanties uitval op school en andere problemen te voorkomen. De jongeren die deelnemen, zijn verbonden aan het ROC van Amsterdam. Het doel is dat de deelnemers, na dit traject, een startkwalificatie hebben behaald en in staat zijn om zelfstandig(er) te kunnen wonen, leren en werken. Het gaat om een – niet vrijblijvend – traject van maximaal 1,5 jaar per jongere.

Alternatief voor Kamers met Kansen (Hilversum)

In 2009 heeft, na 2 jaar voorbereiding, het RIBW besloten om niet door te gaan met de ontwikkeling van een project Kamers met Kansen in Hilversum. Door de stopzetting in Hilversum, kwam ook het project Kamers met Kansen in Weesp tot een voortijdig einde. Dit had tot gevolg dat een aantal kwetsbare jongeren tussen wal en schip dreigde te vallen. Om dit te voorkomen is, in samenwerking met RIBW en Dudok Wonen, in Hilversum alsnog huisvesting met begeleiding voor deze jongeren gevonden.

4.4 Beschermd wonen

Naast het souterrain wil de Alliantie woonvormen bieden die bedoeld zijn voor mensen die permanent aangepaste huisvesting en/of begeleiding nodig hebben. Voorbeelden hiervan zijn woonvoorzieningen voor mensen met een verstandelijke of psychiatrische beperking, eventueel in combinatie met een lichamelijk beperking. Hieronder vallen ook particuliere initiatieven zoals een verzoek van ouders voor huisvesting voor hun gehandicapte kind(eren).

Twee voorbeelden van projecten voor beschermd wonen:

Woonmere (Almere)

In Almere Poort heeft de Alliantie in 2010 een woon-leefcomplex opgeleverd met 17 appartementen en een gemeenschappelijke ruimte voor (zwaar) gehandicapte jongeren. Het project komt voort uit een initiatief van ouderen die een woongroep wilden realiseren waar hun meervoudig gehandicapte kinderen zelfstandig konden wonen. Met hun plannen zijn ze bij de Alliantie terechtgekomen. Na bijna vier jaar overleg met de gemeente is het project van de grond gekomen. De appartementen zijn geheel op maat gebouwd, waarbij voortdurend overleg met de toekomstige bewoners is geweest over de indeling, de voorzieningen en de inrichting van het complex. Bijzonder is de aanleg van een compleet thuisnetwerk, waardoor bewoners de mogelijkheid hebben om onder andere de lift, voordeur, gordijnen, radio en televisie draadloos te bedienen. De bedrijfsruimte in de plint wordt samen met Interakt Contour voor een groot deel in gebruik genomen als dagbesteding voor de cliënten.

Vooronder (Huizen)

Het Vooronder bestaat uit 30 duplexwoningen en maakt onderdeel uit van het complex Loefzij-Gemeenlandslaan, voornamelijk gericht op huisvesting voor ouderen. Deze woningen stonden lang op de nominatie voor sloop en nieuwbouw, maar in 2009 is een nieuwe bestemming gevonden voor huisvesting van 16 bewoners met een verstandelijke en visuele beperking (samen met Visio) en 14 jongeren met autisme (begeleid wonen in samenwerking met RIBW). De 14 RIBW-woningen zijn in 2010 opgeleverd.

De overige 16 woningen zijn in het voorjaar van 2011 geschikt voor bewoning. Bijzonder in dit project is dat de bewoners van het complex Loefzij-Gemeenlandslaan zelf hebben aangegeven voorkeur te hebben voor een invulling van deze 30 woningen door bijzondere doelgroepen. Eind 2010 kwam dit goed tot uiting in een gezamenlijke bewoners-bijeenkomst met de oudere bewoners van het complex en toekomstige bewoners van het Vooronder.

4.5 Wonen en zorg

Naast de maatschappelijke huisvesting heeft de Alliantie woningen en woonvormen voor ouderen en mensen met een lichamelijke beperking. Voorbeelden hiervan zijn woonvoorzieningen voor dementerende senioren of rolstoelwoningen. In onderstaande tabel staan de aantallen nultredenwoningen waaronder woningen voor ouderen en rolstoelwoningen.

Kengetallen wonen en zorg op 31-12-2010

	Amsterdam	Eemvallei	Flevoland	Gooi en Vechtstreek	Totaal
Nultredenwoning	6.719	4.904	1.681	3.035	16.339
Woningen voor ouderen en rolstoelwoningen	1.678	2.362	865	1.774	6.679

Enkele voorbeelden van projecten Wonen en zorg:

Regeling 'Van hoog naar laag' (Amsterdam)

Er zijn veel oudere huurders in Amsterdam die al tientallen jaren in hun woning wonen. Ze willen niet verhuizen. Maar hun woning is steeds minder geschikt voor hen vanwege de trappen en omdat ze steeds slechter ter been zijn. Daarom introduceert de Alliantie in Amsterdam 'Van hoog naar laag'. Deze regeling is voor onze oudere bewoners die niet de vertrouwde buurt willen verlaten, maar wel graag gemakkelijker wonen. Het gaat om een voorrangregeling waarbij huurders van 65 jaar of ouder die op de 2e etage of

hoger wonen voorrang krijgen op woningen in hun buurt die op de 1e etage of begane grond gelegen zijn. Om de stap om te verhuizen makkelijker te maken, krijgen huurders die van de regeling 'Van hoog naar laag' gebruik maken een korting op hun nieuwe huur.

Foortse Brug (Amersfoort)

In Amersfoort Vathorst wordt al een aantal jaar gebouwd aan de Foortse Brug. Dit project bestaat uit 4 woontorens met daarbij ook laagbouw en eengezinswoningen. In 2010 is de derde woontoren Het Caisson opgeleverd, een complex met 84 huurappartementen. In 2011 wordt de vierde toren De Pijler opgeleverd.

Twee torens zijn met name gericht op zorg en comfort en bieden huisvesting aan bijzondere doelgroepen. In Het Caisson wonen 6 cliënten van Amerpoort met een licht verstandelijke beperking. Zij wonen zelfstandig en krijgen ambulante begeleiding. Ook wonen er 12 cliënten van Stichting Fokus met een lichamelijke beperking. Daarnaast zijn 12 woningen voor 55+-ers met een zorgindicatie. Voor alle doelgroepen geldt dat zij zorg en begeleiding krijgen vanuit het zorgsteunpunt dat in het Caisson is gesitueerd.

Hier is naast de zorg- en dienstverlening van de Amerpoort en Fokus ook personeel van Beweging 3.0 aanwezig voor bewoners met een zorgindicatie. In de plint is een aantal

ruimtes voor medische dienstverlening of commerciële activiteiten. Zo komt er een arts die gespecialiseerd is in de behandeling van spataders en huidziekten, een mondhygiënist en is er een centrum voor dagbesteding. Daarnaast is overleg met een kapper en een pedicure om zich in het pand te vestigen. In woontoren De Pijler wordt een grote algemene ruimte gehuurd door Beweging 3.0. Het doel was om hier een restaurant te starten en vanuit deze ruimte allerlei welzijnsactiviteiten uit te voeren. Vanwege de beperkte financiële middelen heeft Beweging 3.0 echter moeten besluiten om hiervan af te zien. In 2011 worden mogelijkheden verkend voor een andere invulling van de ruimte, waarmee wel zoveel mogelijk recht wordt gedaan aan het zorg- en welzijnskarakter van de woontorens.

4.6 Maatschappelijk vastgoed

DE VERBETERING VAN DE VITALITEIT VAN BUURTEN EN WIJKEN VRAAGT INSPANNINGEN OP HET GEBIED VAN WONINGEN, DE WOONOMGEVING EN LEEFBAARHEID. OOK DE VERHUUR VAN BEDRIJFSONROEREND GOED KAN DAARAAN BIJDAGEN. BEDRIJFSONROEREND GOED DAT EEN SPECIEKE MAATSCHAPPELIJKE FUNCTIE HEEFT, WORDT OOK WEL 'MAATSCHAPPELIJK VASTGOED' GENOEMD. TE DENKEN VALT AAN (BREDE) SCHOLEN, BUURTCENTRA, 'BROEDPLAATSEN', MOSKEËN EN BEDRIJFSRUIMTES VOOR ALLERLEI VORMEN VAN HULPVERLENING EN OPVANG.

Aankoop maatschappelijk vastgoed Indische Buurt (Amsterdam)

De Alliantie heeft in 2010 vijf panden met bestemming maatschappelijk vastgoed aangekocht in de Indische Buurt in Amsterdam. Deze aankoop is onderdeel van het Hoofdlijnenakkoord Indische Buurt 2010-2014. Dit akkoord is in het kader van de stedelijke vernieuwing door het stadsdeel Oost en woningcorporaties Ymere, Eigen Haard en de Alliantie getekend. Onderdeel van dit akkoord is dat de corporaties het maatschappelijk

vastgoed van (voormalig) stadsdeel Zeeburg aankopen. Doel hiervan is het gebruik, het beheer en de ontwikkeling van de gebouwen te optimaliseren. Daarnaast worden de opbrengsten door stadsdeel Oost in de vernieuwing van de buurt gestoken. In de borgingsovereenkomst staan de afspraken over de borging van de maatschappelijke huisvesting en de ontwikkelingsmogelijkheden van deze panden.

Haak-In (Indische Buurt, Amsterdam)

Het Van der Pek-blok is een rijksmonument van de sociale woningbouw uit begin 1900. Het is gerenoveerd. De poortgebouwtjes waren ooit de ruimte voor de huismeester en werden onder meer gebruikt voor de opslag van tuingereedschap. De Alliantie schreef een prijsvraag uit voor een nieuwe bestemming van de poortgebouwtjes die een positieve betekenis voor de buurt en de directe omgeving zou opleveren. De Haak-In van Corrie van Huisstede is de prijswinnaar. In de Haak-In hergebruikt deze kunstenaar plastic tassen (afval) op een creatieve manier.

In poorthuisje nummer 68 bevindt zich het atelier, waar men zelf kan leren haken met plastic tassen. In poorthuisje nummer 70 is de galerie ondergebracht, waar zij haar plastic kunstwerken tentoonstelt.

Corrosia (Almere)

In 2010 is verder nagedacht over de transformatie van het gebouw Corrosia. Corrosia biedt, naast kantoorruimte voor de Alliantie, ruimte aan een aantal maatschappelijke instellingen. Het gebouw ligt aan het centrale (markt)plein in Almere Haven en had in zijn oorspronkelijke opzet de functie van publieke ruimte. Tegenwoordig is het plein, op dagen dat er geen markt is, een grote, ongezeilde open ruimte waar de publieksfunctie van het gebouw Corrosia niet zichtbaar is. Deze functies zijn goed verstopt achter blinde gevels en ook in het gebouw laat de weg zich niet eenvoudig wijzen. Als er niets gebeurt sterft Corrosia een stille dood en verliest Almere Haven een belangrijke publieke functie. De Alliantie heeft als eigenaar van het gebouw het initiatief genomen om de levendigheid en de publieksfunctie van het gebouw en het plein te herstellen. In 2010 raakten de huidige maatschappelijke partners in het gebouw met potentiële

nieuwe partners in gesprek over samenwerking bij het vaststellen van de ambities, het voorlopig ontwerp en de financiering van Corrosia. In het najaar was een overleg met wethouders en betrokken maatschappelijke partners over de toekomstvisie van Corrosia en de inzet van verschillende partijen. In 2011 zal blijken in hoeverre het geschetste toekomstbeeld daadwerkelijk gestalte krijgt.

De Vore (Eemnes)

Begin 2010 is het complex De Vore in Eemnes opgeleverd. In dit complex zijn twee algemene ruimtes en woningen voor mensen met een zorgindicatie en voor mensen met een niet-aangeboren hersenafwijking. Het is de bedoeling om deze twee algemene ruimtes te gaan gebruiken als WMO-loket, als ontmoetingsplek en als uitvalsbasis voor de zorgpartijen Vivium en Sherpa. Deze zorgpartijen leveren de benodigde zorg aan de cliënten die in het complex wonen. Echter, problemen in de financiering zowel vanuit de gemeente als vanuit de zorgpartijen hebben ertoe geleid dat de ruimtes tot nu toe wel ingericht zijn, maar nog niet als zodanig kunnen worden gebruikt.

Woondienstencentrum Lopes Dias (Hilversum)

In de herstructureringswijk Hilversum Noord wordt gewerkt aan de ontwikkeling van een centraal, en voor de omwonenden aantrekkelijk, wijkservicecentrum in combinatie met ouderenwoningen (bestaand) en intramurale zorgwoningen. In het centrum Lopes Dias komt ruimte voor welzijnswerk, thuiszorg, Centrum voor Jeugd en Gezin, kinderdagverblijf, huisartsen, apotheek, fysiotherapie, kapper, bibliotheek en een jongeren centrum. Met deze invulling wordt dit centrum niet alleen een voorzieningencentrum voor de ruim honderd bewoners van het voormalig Vierkerkenhuis, maar belooft het ook het bruisend middelpunt van Hilversum Noord te worden. De verschillende instellingen werken samen aan een uniek, op de wijk toegesneden voorzieningen- en activiteitenprogramma.

Inhoud	IN
Koers op 10: de strategische hoofdlijnen van de Alliantie	1
Toegankelijke woningmarkt	2
Vitale wijken	3
Maatschappelijke huisvesting	4
Energie en duurzaamheid 	5
Klant centraal	6
Lokale verankering (belanghouders)	7
Portefeuille met toekomstwaarde	8
Betrokken medewerkers	9
Communicatie en reputatie	10
Financiële continuïteit	11
De Alliantie in bedrijf	12
Verslag Corporate Governance, Risk Management en Compliance	13
Verslag van de Raad van Commissarissen	14
Verkorte jaarrekening	15
Verantwoording bestuurder	16
Controleverklaring	17
Bijlagen	B

Ons eerste huis

Leonie Mulder en Dennis Brundel vormen ruim vijf jaar een stel. Ze hebben net de sleutel gekregen van hun eerste huis aan de Wethouder de Klerkhof in Blaricum. Leonie vertelt.

‘Het is zo spannend, maar ook ontzettend leuk. Net een uurtje geleden kregen we de sleutel. We wonen allebei nog bij onze ouders thuis, Dennis in Huizen en ik in Blaricum. We reageerden al langer op het ene na het andere huis, maar visten steeds achter het net. Toen lazen we over deze nieuwbouwwoningen. Je kwam alleen voor deze woningen in aanmerking als je aan een aantal eisen voldeed. Zo moet een van de bewoners al in Blaricum wonen.

Het was voor mij geen voorwaarde om in Blaricum te blijven. Een andere plek in het Gooi was ook goed. Maar nu we eenmaal weten dat we hier terecht kunnen, is het toch wel ideaal. Blaricum is een gezellig dorp. Er hangt hier een heel leuk sfeertje. We hebben een veranda – met kerkzicht – en een tuin. We verheugen ons er echt op daar straks lekker te ontbijten. Voor de tuin heb ik al een heel plan in gedachten. Laat het maar snel goed lente worden, dan kunnen we aan de slag. Maar nu eerst nog even rondlopen en kijken wat we zoal moeten doen voor we volgende week kunnen verhuizen.’



WE MAKEN ONZE WONINGEN EN WOONWIJKEN DUURZAMER EN ENERGIEZUINIGER. DAT DRAAGT BIJ AAN HET BEPERKEN VAN DE WOONLASTEN VAN ONZE KLANT, HET VERBETERT HET WOONCOMFORT VAN ONS WONINGBEZIT EN DE AFNAME VAN DE UITSTOOT VAN HET BROEIKASGAS CO₂. OOK STAAN WE AAN DE VOORAVOND VAN HET VERDER VERDUURZAMEN VAN ONZE ORGANISATIE, WAARBIJ WE GAAN VAN DUURZAME PROJECTEN NAAR DUURZAAM ONDERNEMEN.

5 Energie en duurzaamheid

Investeren in duurzaamheid biedt kansen. Duurzaam ondernemen impliceert de zoektocht naar kwaliteit, doelmatigheid en effectiviteit. Wij sturen daarbij op een balans tussen de kosten, de maatschappelijke en financiële effecten: de duurzame businesscase.

5.1 Inleiding



5.2 Energie en duurzaamheid

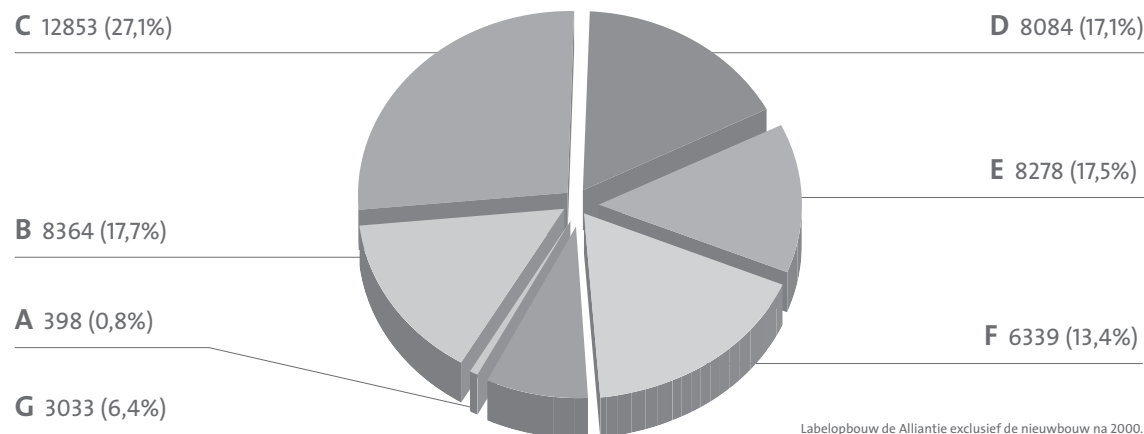
Zowel bij onderhoudswerkzaamheden aan woningen als bij woningverbetering en renovatie zijn in 2010 maatregelen genomen die de CO₂-uitstoot terugdringen. We treffen isolerende maatregelen in wanden, de vloeren, daken, brengen dubbel glas aan en vervangen slecht renderende CV-ketels bij groot onderhoud en renovatie. Bij deze woningen is een besparing van 25 tot 35% op het energieverbruik. Ook zijn 674 nieuwbouwwoningen opgeleverd met Label A+ en hoger.

Energieprestatie van gebouwen: sturen op labels

Onze woningen krijgen een energielabel. Het energielabel geeft onze woningen een 'energie-index', waarmee we de energiezuinigheid van ons woningbestand kunnen bepalen. Met dit label krijgen we inzicht in de energetische prestaties van onze portefeuille.

Zo zijn we bezig onze portefeuille systematisch energetisch te verbeteren. Onze ambitie is om 40% van onze woningportefeuille binnen 15 jaar op minimaal een label B te krijgen. In de komende jaren zullen we ons richten op ons investeringsprogramma in de bestaande voorraad om onze doelstelling te behalen.

Verdeling energielabels



Labelopbouw de Alliantie exclusief de nieuwbouw na 2000.

Alternatieve energiebronnen

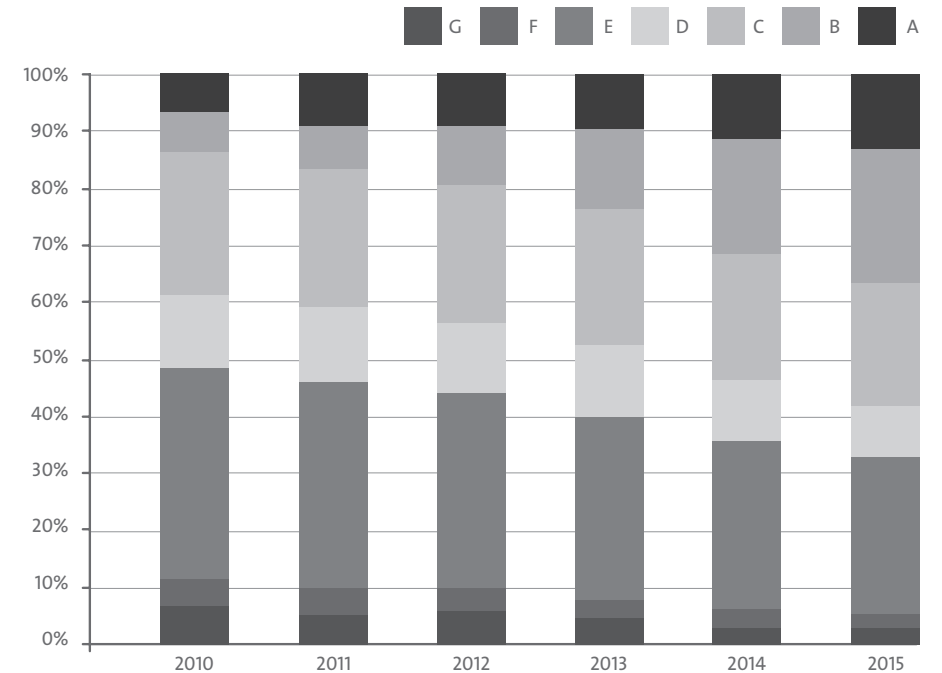
We zijn ons bewust van de noodzaak alternatieve energiebronnen aan te boren ter vervanging van de traditionele energiebronnen. We wekken steeds vaker zelf duurzame energie op met zonnepanelen op de daken van onze woningen. We plaatsen energiebesparende zonneboilers die zonnewarmte benutten voor het produceren van warm tapwater. Daarnaast doen we onderzoek naar het mogelijk toepassen van WKO of alternatieve energiebronnen.

Energielabel en WWS

Als we het goed organiseren weegt de lagere energierekening op tegen de verhoging van de huurprijs die het gevolg kan zijn van investeringen in duurzaamheid. De energietechnische investering in de woningvoorraad zorgt voor een win-winsituatie. Naar verwachting gaat het energielabel in de loop van 2011 onderdeel uitmaken van het WWS. Door het energieprestatielabel in het Woningwaarderingstelsel (WWS) op te nemen zal de energieprestatie van een woning invloed hebben op de maximaal redelijke huurprijs. In 2010 is gewerkt aan de voorbereiding van de invoer van de nieuwe regelgeving.

Label B werkgroep

Om een praktische invulling te geven aan haar duurzame ambities heeft de Alliantie in 2010 de werkgroep Label B in het leven geroepen.



Labelstappen beweging van 2010-2015

Redenerend vanuit de woonlasten van huurders is het logisch om onze CO2-doelstellingen te vertalen in 'labels'. Deze hebben immers een directer verband met de woonlasten van onze klanten.

De Alliantie heeft als doel om op termijn alle woningen op het niveau label B te brengen. Dit is een omvangrijke en kostbare operatie waarvoor een haalbaar plan wordt gemaakt. De werkgroep Label B heeft tot doel het in kaart brengen van het te doorlopen proces om de energieprestaties te verbeteren en het stellen van prioriteiten bij complexen die aangepakt moeten worden. De uitkomst zal een overzichtelijke methode zijn om de ambitie om te zetten in een realistische planning. Daarbij houden we rekening met het rendement, te behalen door een huurverhoging. Uitgangspunt is dat de huurverhoging niet hoger zal worden dan de energiekostenverlaging van de bewoner. Dit vraagt om nieuwe, slimme bouwmethoden en het goed betrekken van de huurders.

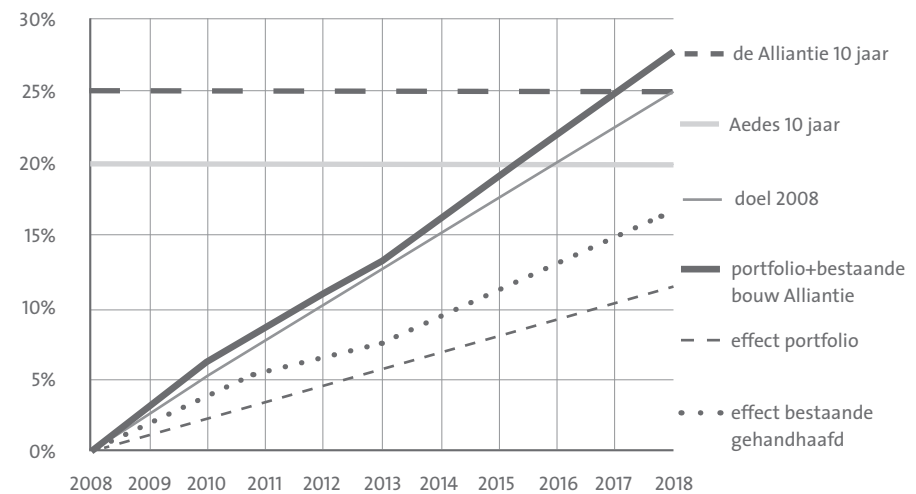
CO2-uitstoot

Naast het sturen op de labelprestaties van onze portefeuille meten we tevens de CO2-uitstoot. Aedes heeft met de Woonbond een convenant gesloten, convenant Energiebesparing Corporatiesector, waarbij een CO2-reductie is afgesproken in 10 jaar (start 2008) van 20%. De ambitie van de Alliantie is om deze doelstelling met 5% te verhogen en de CO2-uitstoot van de woningvoorraad met 25% te reduceren (2,5% per jaar). 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. Uit de eerste doorrekening van de behaalde CO2-reductie 2008-2010 komt naar voren dat de reductie in deze periode op net 6,1% uitkomt. Met een aandeel van het portfolio-effect (sloop, verkoop, nieuwbouw) van 2,2% en onderhoudsverbeteringen van 3,9%.

Deze resultaten komen boven de doelstelling van 2,5% per jaar uit. Vanaf 2011 tot 2015 is het effect van het temporiseren zichtbaar bij de bestaande bouw, het portfolio-effect wordt weinig beïnvloed. In 2010 hebben we daarom de ambitie geformuleerd om per 2013 jaarlijks € 20 mln extra energetische investeringen in de bestaande voorraad te doen. Daarmee buigt de neergaande trend weer naar het niveau van de achterliggende jaren. Zonder deze impuls wordt de doelstelling niet gehaald.

Grafiek prognose CO2 reductie 2008-2018



Vervangen open verbrandingstoestellen

De afgelopen jaren hebben we veel open verbrandingstoestellen in woningen vervangen door gesloten toestellen. We hebben de ambitie om de komende jaren alle open verbrandingstoestellen in onze woningen te vervangen. Door onvoldoende luchttoevoer of onjuiste instelling van branders van keukengeisers, gaskachels en de wat oudere cv-ketels en badgeisers kan koolmonoxide in de woning ontstaan.

Open verbrandingstoestellen halen hun verbrandingslucht immers uit de ruimte waar het toestel staat opgesteld. Omdat het open toestellen zijn kunnen bij onvoldoende ventilatie en niet goed werkende rookgasafvoer rookgassen en koolmonoxide in de woning terecht komen. Nu we onze woningen steeds beter isoleren kan het gebruik van open verbrandingstoestellen extra veiligheidsrisico's met zich meebrengen. Om het risico van koolmonoxide in de woning uit te sluiten is vervanging van de open toestellen de enige oplossing. De nieuwe gesloten gastoestellen hebben bovendien een beter rendement, waardoor ze energiezuiniger zijn.

Nog aanwezige open verbrandingstoestellen per regiobedrijf

Amersfoort	100
Gooi en vechtstreek	1800
Amsterdam	490
Almere	0
Totaal	2390

De afgelopen vijf jaar hebben we ca. 7000 open verbrandingstoestellen vervangen. Er resteren er nog bijna 2400 die we de komende drie jaar zullen vervangen. De toestellen worden projectmatig vervangen in combinatie met geplande verbeterprojecten (renovatie). Voor de overige toestellen stellen we een speciaal vervangingsprogramma op. Een aantal open toestellen kan niet vervangen worden omdat de huidige huurder dit weigert. Deze zullen op het moment van verhuizing vervangen worden.

Duurzaamheid

Naast onze doelstelling om energie te besparen en de CO₂-uitstoot te beperken hebben we de ambitie de Alliantie breder te verduurzamen. Daarvoor hebben we in 2010 een bedrijfsbrede discussie gevoerd op de SAM-dag (Samenwerken Aan Morgen) op 11 november 2010. Tijdens deze bijeenkomst hebben medewerkers zich positief uitgesproken over de noodzaak onze maatschappelijke verantwoordelijkheid te nemen en een duurzame organisatie te zijn. Deze wens zal in 2011 worden omgezet in bedrijfsbrede ambities. Ook op het vlak van de bedrijfsvoering worden stappen gezet. De facilitaire afdeling verduurzaamt door actief onze facilitaire bedrijfsprocessen te verbeteren in het gebruik van energie en materialen. Zo zijn er elektrische scooters aangeschaft en zijn (bijna) alle vestigingen overgestapt naar Fair Trade koffie met het Max Havelaarkeurmerk. Dit wordt verder uitgebreid in 2011 met energiescans voor onze vestigingen, inkoop van verantwoord papier, dubbelzijdig printen, duurzame catering, afvalscheiding, duurzame mobiliteit, groenbeheer en gebruik van verantwoorde schoonmaakmiddelen.

Duurzaamheidsnet

Om de medewerkers van de Alliantie meer te betrekken en de kennisuitwisseling te verbeteren over het onderwerp duurzaamheid is er een duurzaamheidsnet 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 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.

Enkele voorbeelden van projecten op het gebied van energiebesparing en duurzaamheid:

Renovatie 17 woningen (Saenredamstraat, Amsterdam)

In 2010 is gestart met de (hoogniveau) renovatie van 17 woningen en één bedrijfsruimte aan de Saenredamstraat in Amsterdam. De woningen zijn van een label G naar een label A+ en zelfs A++ gegaan. Dit doormiddel van HR++-glas, combiketels, lage temperatuurverwarming, PV-panelen, zonnecollectoren met buizen en vraaggestuurde ventilatie. Hiervoor is extra budget beschikbaar gesteld. Het project wordt in de zomer van 2011 opgeleverd. Na oplevering zal het energieverbruik van de bewoners worden gemonitord.

Pilotproject 'Energetische maatregelen op basis van mutatie' (Jacob van Lennepstraat, Amsterdam)

In het kader van de pilot 'Energetische maatregelen op basis van mutatie' is een woning bij mutatie binnen een vastgesteld budget met energielabel G naar label A gegaan. Zo is er gekozen voor dubbel glas, een HR-ketel en hoogwaardige isolatie. Bovendien zijn er goede ketenaafspraken gemaakt met de aannemer en onderaannemers. Zodat niemand elkaar in de weg liep en er geen wachttijden en overlappingsen waren.

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 tenminste één stookseizoen.

Om het werkelijk verbruik van de installaties te meten zijn in de woningen tussenmeters voor zowel gas als elektra geplaatst en wordt de gebruikerstevredenheid onderzocht. Op deze manier kunnen we het energiegebruik, comfort en de technische consequenties van deze installaties in kaart brengen en vergelijken.

Renovatie Zeeheldenbuurt (Huizen)

In september 2010 is gestart met de renovatie van 148 sociale huurwoningen in de Zeeheldenbuurt in Huizen. Er komt HR++-glas, vloer-, dak- en muurisolatie. De bewoners gaan iets meer aan huur betalen, maar veel minder aan energie. De verwachte energiebesparing is ruim 44%.

Inhoud	IN
Koers op 10: de strategische hoofdlijnen van de Alliantie	1
Toegankelijke woningmarkt	2
Vitale wijken	3
Maatschappelijke huisvesting	4
Energie en duurzaamheid	5
Klant centraal 	6
Lokale verankering (belanghouders)	7
Portefeuille met toekomstwaarde	8
Betrokken medewerkers	9
Communicatie en reputatie	10
Financiële continuïteit	11
De Alliantie in bedrijf	12
Verslag Corporate Governance, Risk Management en Compliance	13
Verslag van de Raad van Commissarissen	14
Verkorte jaarrekening	15
Verantwoording bestuurder	16
Controleverklaring	17
Bijlagen	B

Leven aan het Jotterpad

*Rhodé van Ledden woont sinds twee jaar in de 'Gooise'
nieuwbouw aan het Jotterpad in Huizen.*

'Het was superspannend, ik was de allereerste bewoner in het buurtje. Dat werd slecht slapen in het begin – ik hoorde van alles! Dan dacht ik: jatten ze nou de nieuwe spullen van de burens, die nog niet in hun huis wonen? Inmiddels kan ik er smakelijk om lachen, hoor! Nieuwbouw kaal en onpersoonlijk? Juist niet! Je hoeft in nieuwbouw geen sporen van vorige bewoners uit te wissen. Je kunt de woning vanaf het begin helemaal persoonlijk maken. Het is meteen eigen. Ik hoefde hier helemaal niet te wennen; hiervoor woonde ik letterlijk twee straten verderop. Deze woning kwam precies op het juiste moment. Ik was net gescheiden en kon hier opnieuw mijn leven opbouwen. Inmiddels ben ik zo gesettled dat ik hier nooit meer weg wil!'



6 Klant centraal

WE STREVEN NAAR TEVREDEN KLANTEN. DUS STAAT, IMPLICIET OF EXPLICIET, DE KLANT CENTRAAL IN ONZE BEDRIJFSVOERING. WE BESCHOUWEN ONZE KLANT ALS 'MEDEPRODUCENT VAN HET WONEN'. IN 2010 IS HET PROJECT MIJN WONING ALLIANTIEBREED INGEVOERD. WE LUISTEREN NAAR DE KLANT, BIEDEN KEUZES EN BETREKKEN DE KLANT BIJ ZAKEN DIE VAN BELANG ZIJN, ZOWEL WAT DE WONING BETREFT ALS DE WOON-OMGEVING. DAT KLINK MOOI, MAAR UITERAARD LOOPT NIET ALTIJD ALLES VAN EEN LEIEN DAKJE. MAAR JUIST ALS ER SPRAKE IS VAN PROBLEMEN, ZOALS KLACHTEN OF ACHTERSTAND IN HUURBETALING, DAN ZOEKEN WE CONTACT MET DE KLANT EN TRACHTEN WE GEZAMENLIJK EEN OPLOSSING TE VINDEN. DE KLANTEN STELLEN WE TEVENS IN DE GELEGENHEID OM KENNIS TE NEMEN VAN ONZE STATUTEN, REGLEMENTEN, JAARREKENING, JAARVERSLAG EN ANDERE STUKKEN DIE VAN WEZENLIJK BELANG ZIJN. DIE STAAN OP INTERNET OF ZIJN OPVRAAGBAAR.

In dit hoofdstuk beschrijven we onze klanttevredenheidsonderzoeken (Woonbench en Mijn mening), Mijn Woning, onze manier van inspectie en onderhoud van de woning, hoe we omgaan met klachten, ontruiming, huurachterstanden, woonfraude en overlast.

6.1 Inleiding

De Alliantie is deelnemer aan de Woonbench. Dit is een meerdimensionale benchmark onder negen woningcorporaties. Dit onderzoek wordt eens per twee jaar uitgezet onder een deel van onze klanten. Het geeft ons een goed beeld van hoe wij scoren op de diverse onderdelen ten opzichte van andere corporaties. Daarnaast krijgen we goed in beeld welke onderdelen beter of juist minder scoren dan de vorige meting. In het najaar van 2010 is bij de Alliantie het tweede Woonbench klanttevredenheidsonderzoek uitgevoerd. De hieronder genoemde resultaten hebben betrekking op de totaalscore van de vier werkmaatschappijen samen.

Uit de Woonbench 2010 blijkt dat onze klanten de Alliantie met een 6,9 iets boven gemiddeld waarden. De gemiddelde score van alle deelnemende corporaties bedraagt een 6,8. De Alliantie is vierde in de rangorde van deelnemers.

In 2008 heeft de Alliantie ook deelgenomen aan dit onderzoek. In vergelijking met de vorige benchmark is de score met 0,3 verbeterd. Er zijn corporaties die hoger scoren in deze benchmarkronde. Op basis hiervan kan worden vastgesteld dat de Alliantie de kwaliteit van de dienstverlening aan klanten kan verbeteren.

Voor alle deelnemende corporaties is per onderdeel (o.a. woning huren, woning onderhouden, behandeling van klachten) onderzocht hoe de Alliantie hier op scoort. Dit resulteert in sterke punten en potentiële verbeterpunten:

6.2 Woonbench 2010

Doelen toegankelijke woningmarkt	Score 2010	Gemiddelde score benchmark 2010	Trend eigen score 2008-2010
Sterke punten			
Uitvoeren van (groot) onderhoud	8,0	7,4	Stijgend
Potentiële verbeterpunten			
(proces rond) Betrekken van de woning	6,9	7,2	Gelijk
Behandelen van overlastklachten	3,9	4,2	Gelijk
(proces rond) Zoeken van een woning	6,6	6,8	Stijgend

In de Woonbench geven klanten ook aan hoe belangrijk zij de verschillende onderdelen vinden. Als deze belangsscores worden gekoppeld aan de scores van de Alliantie, dan ontstaat de zogenaamde prioriteitenmatrix. Deze prioriteitenmatrix dient als handvat om snel de mogelijke verbeterpunten voor de Alliantie in kaart te kunnen brengen. De Alliantie-prioriteitenmatrix voor 2010 ziet er als volgt uit:

<p>Handhaven wenselijk:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fysieke bereikbaarheid - (proces rond) Betalen van de huur - (proces rond) Betrekken van de woning 	<p>Handhaven essentieel:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Algemene organisatie - (wijze van) Uitvoeren (groot) onderhoud - (wijze van) Uitvoeren (kleine) reparaties
<p>Verbeteren wenselijk:</p> <ul style="list-style-type: none"> - (proces rond) Zoeken van een woning 	<p>Verbeteren essentieel:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Behandelen (overlast)klachten - Zelf aanpassen van de woning

De conclusie luidt dat onze klanten ons met een hoger cijfer waarderen dan bij de meting van 2008. De kanttekening is dat er een aantal onderdelen is met een duidelijke verbeterpotentie. Als klanten zeer veel waarde hechten aan deze onderdelen, is verbetering op deze onderdelen essentieel om betere scores te behalen. Het is niet goed mogelijk om deze verbeterde scores toe te kennen aan verbeterpunten die vanaf 2009 zijn doorgevoerd. Het vergt vaak een lange

adem om het effect van nieuw beleid of een gewijzigde procedure in cijfers terug te zien. Zo is in 2010 Mijn Woning ingevoerd, een meer klantgerichte werkwijze voor het verhuren van woningen. Relatief weinig klanten hebben hier ten tijde van de Benchmark-meting ervaring mee opgedaan, zodat het (positieve) effect van dit beleid voorlopig niet zichtbaar is.

In 2011 zal het (interne) Platform Woondiensten verbeterpunten formuleren naar aanleiding van deze meting. In de komende metingen van de Woonbench hopen we het effect van deze (en eerder doorgevoerde) wijzigingen in beleid en procedures terug te zien.

6.3 Mijn mening

Het klantonderzoek Mijn mening is in 2010 volop in beweging. Een belangrijke verandering ten opzichte van voorgaande jaren was de introductie van het PION (Periodieke Inspectie en Onderhoudsbeurt)-proces. Vragen over PION zijn geïntegreerd in de vragenlijst Mijn reparatieverzoek. Hierdoor kan ook dit proces geëvalueerd worden.

Mijn mening heeft een aantal rapportages opgeleverd; in december zijn de drie rapportages Mijn nieuwe huurwoning, Mijn reparatieverzoek en Mijn vorige huurwoning opgeleverd. Ook zijn in 2010 de evaluatierapporten gepubliceerd van nieuwbouw- en renovatieprojecten die in 2009 zijn uitgevoerd. De uitkomsten zijn aanleiding geweest voor wijzigingsvoorstellen in werk- en procesafspraken bij nieuwbouw en renovatieprojecten. Hieronder worden kort de belangrijkste resultaten weergegeven.

Het proces rondom het huren van een woning is beter gewaardeerd dan in 2009. Het nieuwe beleid Mijn Woning kan hier een positieve bijdrage aan hebben geleverd.

Het proces rondom een reparatieverzoek of PION-melding is verbeterd ten opzichte van 2009 en scoort in 2010 het rapportcijfer 7,2. De introductie van PION kan de reden zijn voor deze verbetering. De meeste huurders verkiezen PION namelijk boven een regulier reparatieverzoek. Eén van de opvallende punten uit de meting is dat een reparatieverzoek soms verschillende keren gemeld wordt voordat het daadwerkelijk wordt opgelost. Dit wordt een speerpunt in de afhandeling van reparatieverzoeken.

Het proces rondom het opzeggen van de woning wordt beduidend minder goed beoordeeld dan in 2009. Het is niet duidelijk waarom. Dit vergt nader onderzoek.

Ook de woning zelf scoort hoog met het rapportcijfer 7,5, en dan met name de grootte en de indeling van de woning. Het hebben van een nieuwe woning is vaak een positieve stap, wat je ook terugziet in de cijfers.

In 2010 is ook het klantoordeel gemeten van meerdere nieuwbouw- en renovatieprojecten. De klanten waarderen de projecten gemiddeld met een voldoende. Wel zijn er verschillen tussen projecten die variëren in gemiddelde rapportcijfers per project van een 6,6 tot een 8,4. De uitkomsten zijn gebruikt om, waar nodig, onze diensten en producten te verbeteren.

Waardering van het proces...	Mijn mening 2010	Mijn mening 2009	Vershil
Huren van een woning	7,0	6,8	+0,2
Reparatiebezoek/PION	7,2	7,0	+0,2
Opzeggen van een woning	6,6	7,0	-0,4

IN 2010 IS MIJN WONING ALLIANTIEBREED INGEVOERD. DE KERN VAN MIJN WONING IS DAT WE ONZE NIEUWE KLANTEN MEER ZEGGENSCHAP GEVEN OVER DE KWALITEIT VAN DE WONING DIE ZIJ GAAN BETREKKEN. WIJ FACILITEREN DE KLANT BIJ HET REALISEREN VAN ZIJN WOONWENSEN. DE KLANT KAN DAARBIJ EEN BEROEP DOEN OP ONS VAKMANSCHAP EN ONZE ERVARING.

6.4 Mijn Woning

Mijn Woning heeft tot aanzienlijke veranderingen geleid in het verhuurproces. Ten eerste zijn de functies van de medewerkers in het verhuurproces gewijzigd; er zijn nu medewerkers klantbeheer, woonadviseurs en technisch specialisten, waarbij vooral de functie van woonadviseur nieuw is. Ten behoeve van de kennis- en competentieontwikkeling van de woonadviseurs is een intensieve in-company leerlijn opgezet. Daarnaast heeft Mijn Woning geleid tot nieuwe werkprocessen en procedures en aanpassingen van software en systemen.

De invoering van Mijn Woning heeft niet overal gelijktijdig plaatsgevonden. In de regio Amersfoort is Mijn Woning als eerste ingevoerd. Daar heeft eind 2010 een eerste procesevaluatie plaatsgevonden, met onderstaande eerste resultaten:

- de nieuwe werkwijze heeft in zijn algemeenheid het beoogde effect. Het heeft geleid tot een andere klantbenadering. Hierbij is de techniek niet meer leidend, wordt er beter wordt geluisterd naar de klant en vraag en aanbod worden beter op elkaar afgestemd.
- de klant ervaart Mijn Woning als positief. Vooral het hebben van één aanspreekpunt en het krijgen van meer informatie leiden tot positieve reacties. De eerste resultaten van de Mijn Mening-enquêtes wijzen erop dat de klanttevredenheid rond het mutatieproces gestegen is na invoering van Mijn Woning. Zo is de waardering van de klant voor de dienstverlening rondom de verhuur van de woning na de invoering van Mijn Woning gestegen van 6,8 naar 7,3. De waardering voor het contact met de medewerkers is gestegen van 7,2 naar 7,6. De oplevering van de woning wordt nu gewaardeerd met het rapportcijfer 7,0 terwijl dat daarvoor 6,3 was.
- de medewerkers waarderen hun nieuwe functie over het algemeen positief ten opzichte van hun oude functie. Dit geldt met name voor de woonadviseurs.

Een totaalevaluatie op de doelstellingen van Mijn Woning en de behaalde resultaten zal in 2011 uitgevoerd worden. In 2011 zal verder worden gewerkt aan het verfijnen van de processen binnen alle regio's en aan het meten van de effecten (zowel wat betreft klantoordeel als de financiële aspecten). In 2011 geldt Mijn Woning voor alle nieuwe verhuringen.

6.5 PION; Periodieke Inspectie en Onderhoudsbeurt

Bij de Alliantie Amsterdam wordt sinds 2007 gewerkt met PION, de periodieke inspectie- en onderhoudsbeurt. Het is een nieuwe manier van uitvoeren van niet-planmatig onderhoud. Eens 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 woning blijft hierdoor up-to-date en voldoet aan de veiligheidseisen.

Van de onderhoudswerkzaamheden gaat ook een preventieve werking uit; grotere problemen in of aan de woning worden voorkomen doordat zaken tijdens de PION-werkzaamheden al worden aangepakt. De meerwaarde voor de klant is evident; de PION-werkzaamheden worden veelal op een door de klant gekozen tijdstip uitgevoerd en de kans op onverwachte mankementen in de woning wordt kleiner. Tijdens de PION-beurt heeft de klant ook de gelegenheid eventuele overlastproblemen en dergelijke te melden aan de medewerker van de Alliantie.

Door de positieve ervaringen in Amsterdam is PION in 2010 organisatiebreed geïmplementeerd. In de regio Gooi & Vechtstreek is PION na een pilot van 800 woningen ingevoerd voor alle huurwoningen. In de regio Almere heeft een eerste pilot met 500 woningen plaatsgevonden, wat in 2011 zijn vervolg krijgt. In de regio Amersfoort zijn in 2010 de voorbereidingen getroffen om begin 2011 een pilot

met PION te starten. De PION-pilots in de regio's Almere en Amersfoort worden uitgevoerd door de servicedienstmedewerkers vanuit de regio Gooi en Vechtstreek. In 2010 is er Alliantiebreed aan 19.806 huurders de mogelijkheid geboden om een PION-beurt in hun woning uit te laten voeren. Hiervan is gebruik gemaakt door 12.189 huurders. In onderstaande tabel zijn de PION-beurten uitgesplitst per regio:

Huurders waarbij PION-werkzaamheden hebben plaatsgevonden, hebben via het klantonderzoek Mijn mening hun oordeel kunnen geven. Hieruit blijkt dat 87% van de benaderde huurders (zeer) tevreden is over het totale PION-proces, zowel in Amsterdam als Gooi en Vechtstreek (score tussen 6 en 10). Bij 50% van de huurders is de score zelfs 8 en hoger.

PION in 2010

Doelen toegankelijke woningmarkt	Aantal aangeschreven huurders	% woningen waar een PION is uitgevoerd	Bijzonderheden
Regio Gooi & Vechtstreek	3.093	80%	
Regio Amsterdam	16.213	58%	
Regio Almere	500	78%	In de vorm van een pilot, verdere uitrol in 2011
Regio Amersfoort	0	-	Start pilot 2011
Totaal	19.806		

6.6 Omgaan met klachten

‘Waar gewerkt wordt, worden fouten gemaakt’. Het kan gebeuren dat een klant niet tevreden is over ons beleid of de wijze waarop wij dit beleid uitvoeren, en klaagt. Ons uitgangspunt is ‘een klacht is een gratis advies’. Van klachten kunnen we leren. De meeste klachten worden door de betreffende afdeling in behandeling genomen en direct in de organisatie opgelost. Als een klant zich meldt met een niet opgeloste klacht, wordt deze 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. Pas wanneer de partijen er ondanks goed overleg niet uitkomen, wordt de klacht officieel ingediend bij een klachtencommissie. De Alliantie heeft een klachtenreglement waarin de samenstelling en werkwijze van de klachtencommissie staat. Hieronder volgt een overzicht van klachten per regio.

Tabel: Aantal klachten klachtencoördinator en klachtencommissie 2010

	Amsterdam	Amersfoort	Almere	Gooi en Vechtstreek
Gemelde klachten bij klachtencoördinator	32	36	14	57
Hiervan behandeld door klachtencommissie	0	14	1	2
Hiervan ongegrond verklaard	0	0	0	1

de Alliantie regio Almere

In 2010 zijn in totaal 14 klachten geregistreerd door het klachtenmeldpunt. De klachten lopen uiteen van de wijze van bejegening door medewerkers en uitvoerend personeel van derden tot onvolkomenheden bij het betrekken van nieuwbouwwoningen en de afhandeling daarvan. De meeste klachten worden door de Alliantie zelf opgelost. Dit kan zijn door het treffen van voorzieningen of het maken van afspraken, zodat de klant zich geholpen voelt. Er is in 2010 één klacht door de klachtencommissie in behandeling genomen en afgehandeld. Dit betrof een klacht over de manier waarop de Alliantie een overlastklacht heeft behandeld en afgedaan. De klacht is gegrond verklaard. Het door de klachtencommissie uitgebrachte advies is door de Alliantie opgevolgd.

de Alliantie regio Amersfoort

In de regio Amersfoort zijn in totaal 36 klachten bij de klachtencommissie ingediend. Daarvan zijn er 14 ontvankelijk verklaard en in behandeling genomen. De ingediende klachten hebben betrekking op drie terreinen: beleid of handelwijze van de Alliantie, onderhoud en overlast. Bij 5 klachten is de klager (gedeeltelijk) in het gelijk gesteld, bij 5 klachten is de klager niet in het gelijk gesteld en 4 klachten zijn gedurende de zitting ingetrokken of is er een overeenstemming bereikt.

de Alliantie regio Amsterdam

Bij de Alliantie regio Amsterdam zijn in 2010 32 klachten ingediend bij de klachtencoördinator. Geen van de in 2010 ingediende klachten zijn bij de klachtencommissie terechtgekomen.

de Alliantie Gooi en Vechtstreek

Er zijn 57 klachten via het klachtenmeldpunt bij de klachtencoördinator binnengekomen. Daarvan konden 55 klachten door de organisatie worden opgelost. De overige twee klachten zijn in behandeling genomen door de klachtencommissie. Eén klacht ging over het beheer van woningen boven een winkelcentrum. De klachtencommissie heeft deze klacht ongegrond verklaard. De andere klacht betrof de staat waarin een woning werd opgeleverd aan een huurder. Nadat er een hoorzitting is geweest met de klachtencommissie heeft de klager deze klacht officieel teruggetrokken.

6.7 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 deze 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 2010 te maken kregen met ontruimingen en huurachterstanden. Bij ontruimingen 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.

ONTRUIMINGEN EN HUURACHTERSTAND

De Alliantie Amsterdam

In 2009 is in Amsterdam het stedelijke convenant 'Vroeg erop af' gestart. Corporatiehuurders met twee maanden huurachterstand kunnen gemeld kunnen worden bij de maatschappelijke dienstverlening. Dit met als doel vroegtijdige ondersteuning te bieden bij het oplossen van betalingsproblemen. De Alliantie heeft in 2010 283 huurders aangemeld. In totaal zijn er bij de Alliantie regio Amsterdam 47 woningen ontruimd in 2010. Bij 37 ontruimingen ging het om huurachterstand en in 10 zaken was er sprake van onderhuur.

De Alliantie Eemvallei

Bij de regio Amersfoort zijn in 2010 38 niet-vrijwillige huisuitzettingen geweest; 35 vanwege een huurachterstand en 3 vanwege overlast. Dit is minder dan in 2009, toen nog 49 woningen werden ontruimd.

De Alliantie Flevoland

In Almere is het aantal ontruimingen in 2010 nagenoeg gelijk gebleven aan vorig jaar, namelijk 35. Dit is opmerkelijk aangezien het aantal huishoudens met schulden en huurachterstand sterk is toegenomen in 2010.

Deze toename werd zichtbaar door het hoge aantal aanzeggingen dat plaatsvond en het hoge aantal doorverwijzingen naar een deurwaarder. Om deze reden heeft de Alliantie in 2010 extra veel inspanningen geleverd om huisuitzettingen te voorkomen. Zo zijn meerdere interventiegesprekken gevoerd en is voor 44 huurders een intensief traject uitgezet waardoor in veel gevallen ontruiming is voorkomen.

In 2010 is er veel overleg geweest met de ketenpartners over de aanpak van schuldhulpverlening binnen Almere en de toepassing van het convenant 'preventieve huisuitzettingen'. Hierin is constructief gewerkt aan het voorkomen van rechtszaken waarbij huurders voor de keuze werden gesteld om de schulden te betalen of de woning te laten ontruimen. Het aantal rechtszaken is hierdoor drastisch gedaald.

De Alliantie Gooi en Vechtstreek

In 2010 heeft de Alliantie Gooi en Vechtstreek 18 woningen laten ontruimen. Van de ontruimingen op basis van huurachterstand waren zeven bewoners niet meer aanwezig in de woning. Daarnaast zijn van twee huurders, die deelnamen aan het 'tweede kans-beleid', de woning ontruimd. Het 'tweede kans-beleid' biedt huurders de mogelijkheid om, ondanks grote huurachterstand, gehuisvest te kunnen blijven waaraan een aantal afspraken zijn verbonden. Die afspraken werden niet nagekomen.

Sinds 2010 zijn we een pilot gestart voor vroegtijdige signalering van huurachterstanden. Daarvoor is een maatschappelijk werker Incasso aangetrokken. Deze functionaris richt zich onder andere op huurders met onregelmatig betalingsgedrag. Dit kan een indicatie zijn voor toekomstige huurachterstanden. De pilot draait nog te kort om het effect ervan zichtbaar te maken.

In onderstaande tabel staan de ontruimingen per vestiging weergegeven.

Niet-vrijwillige ontruiming in 2010

	Amsterdam	Eemvallei	Flevoland	Gooi en Vechtstreek	Totaal
Huurachterstand	37	35	33	16	121
Wietplantage	0	0	1	1	2
Woonfraude	10	0	1	0	11
Overlast	0	3	0	1	4
Totaal	47	38	35	18	138

Woonfraude

Het woonfraudeteam in 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 2010 heeft het woonfraudeteam 345 dossiers opgepakt en afgerond. In 143 gevallen leidde dit tot een huuropzegging. In 10 gevallen heeft er een ontruiming plaatsgevonden op grond van woonfraude.

In de regio Gooi en Vechtstreek is in 2010 het project woonfraude gestart. Dit blijkt succesvol, want hierdoor zijn in 2010 35 woningen vrijgekomen. Door signalen van woonfraude serieus op te pakken en succesvol aan te pakken groeit het aantal signalen hierover gestaag. Het project wordt in 2011 voortgezet en in juni 2011 geëvalueerd.

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.

Inhoud	IN
Koers op 10: de strategische hoofdlijnen van de Alliantie 	1
Toegankelijke woningmarkt	2
Vitale wijken	3
Maatschappelijke huisvesting	4
Energie en duurzaamheid	5
Klant centraal	6
Lokale verankering (belanghouders) 	7
Portefeuille met toekomstwaarde	8
Betrokken medewerkers	9
Communicatie en reputatie	10
Financiële continuïteit	11
De Alliantie in bedrijf	12
Verslag Corporate Governance, Risk Management en Compliance 	13
Verslag van de Raad van Commissarissen	14
Verkorte jaarrekening	15
Verantwoording bestuurder	16
Controleverklaring	17
Bijlagen	B

Kruiskamp topwijk

Anton den Dunnen kende Amersfoort niet, toen hij hier vier jaar geleden een mooi huis vond. Maar zijn collega's fronsten de wenkbrauwen toen ze hoorden dat hij in de Kruiskamp ging wonen. 'Wij wisten niet dat deze wijk niet zo goed bekend stond.' Inmiddels woont hij hier vier jaar – met veel plezier.

'Een splinternieuw appartementengebouw, midden in een bouwput. Overal kranen, sloopwerken en bouwactiviteiten. Een wijk volop in beweging, dat vonden wij van de Kruiskamp. Inmiddels is dit deel van de wijk opgeleverd en echt: het is er fantastisch wonen. Een nette buurt, met parkjes en speeltuinen, een mooie waterpartij, een Krajicek Court voor de jeugd, een goede mix van koop- en huurwoningen, een duurzaam aangelegd kunstveld voor de buurtvoetballertjes en zelf kijken we uit over een groen volkstuincomplex. Er is echt helemaal niks mis met de Kruiskamp.'

Buitenmens

'Zelf hoef ik geen volkstuin – ik heb geen groene vingers. Wel hebben we op onze galerij gezamenlijk plantenbakken aangeschaft, dat geeft een groene aanblik. En we hebben wat plantjes op het balkon, maar daar houdt het wel mee op. Toch ben ik een buitenmens. Ik hou van lopen – en ik fotografeer. Wat dat betreft was die lange witte winter fantastisch. Watervogels die anders te schuw zijn, kon je nu aardig benaderen. Maar ook de ontluikende natuur is weer prachtig. Wat dat betreft heeft ieder seizoen zijn eigen charme.'



7 Lokale verankering (belanghouders)

STEEDS VAKER ZIEN WE VERSCHUIVINGEN IN DE GEOGRAFISCHE SCHAAL WAAROP WONINGMARKTPROCESSEN ZICH MANIFESTEREN. DIE OVERSCHRIJDEN DIKWILS DE - MIN OF MEER TOEVALLIGE - GEMEENTEGRENZEN. OOK VOLKSHUISVESTELIJKE AFSPRAKEN EN PRESTATIES KRIJGEN IN TOENEMENDE MATE EEN REGIONALE DIMENSIE. DAT BETEKENT DAT WE ALS ALLIANTIE VERDER MOETEN KIJKEN DAN DE GEMEENTEGRENZEN ALS HET GAAT OM ONZE MAATSCHAPPELIJKE TAAK. LOKAAL WORDT IN TOENEMENDE MATE REGIONAAL. TEGELIJKERTIJD HEEFT DE ALLIANTIE IN 2010 DE KRACHT VAN DE REGIOBEDRIJVEN, ONZE WERKMAATSCHAPPIJEN, OPNIEUW BENADRUKT. IN ONZE REGIOBEDRIJVEN LEGGEN WE DE CONTACTEN MET ONZE HUURDERS EN KOPERS, ONZE SAMENWERKINGSPARTNERS EN DE LOKALE OVERHEID. DIT ZIJN ONZE BELANGHOUDERS. MET HEN WERKEN WE SAMEN AAN HET REALISEREN VAN ONZE DOELSTELLINGEN.

7.1 Inleiding

7.2 Belanghoudersparticipatiemodel

In 2010 is verder gewerkt aan de manier waarop we als Alliantie belanghoudersparticipatie vorm geven. In 2009 is het belanghoudersparticipatiemodel opgezet waarin verschillende belanghoudersgroepen ingedeeld zijn in vier categorieën (primaire, secundaire, tertiaire en quartaire). De mate van invloed die de belanghouder heeft op ons beleid en de impact van ons beleid op de belanghouder bepaalt tot welke categorie een belanghouder behoort. Zo rekenen we overheden en huurdersorganisaties tot de primaire categorie belanghouders omdat met hen een gemeenschappelijk en wederkerig (maatschappelijk) belang bestaat op nagenoeg alle thema's. Onze maatschappelijke partners in de regio rekenen we tot de secundaire categorie, belanghouders zoals opinieleiders tot de tertiaire categorie en leveranciers of afnemers tot de quartaire categorie.

Participatiematrix

	1. Primaire	2. Secundaire	3. Tertiaire	4. Quartaire
1. Producteren				
2. Coproducteren	√			
3. Adviseren	√	√		
4. Consulteren	√	√	√	
5. Informeren	√	√	√	√

↑
Invloed

←
Impact

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, coproducteren en producteren. Wanneer de mate van invloed en de mate van impact tegen elkaar afgezet worden ontstaat participatiematrix.

In 2010 was extra aandacht voor de borging van de bijeenkomsten en overleggen met onze belanghouders. De bijeenkomsten en belangrijkste overleggen worden vastgelegd in de kwartaalrapportages en het jaarverslag. Hierin monitoren we niet alleen op de bijeenkomsten en overleggen, maar leggen we hierover intern ook verantwoording af. Zo is de afspraak dat we ons eens in de vier jaar laten visiteren, waarbij we als resultaat een gemiddeld rapportcijfer dat hoger is dan een 7 nastreven. In elk regiobedrijf organiseren we jaarlijks een belanghoudersbijeenkomst en voeren we op lokaal/regionaal niveau regelmatig overleggen met onze primaire belanghouders waarbij wederzijdse belangen worden uitgewisseld.

Onze verantwoording over de belangrijkste bijeenkomsten en overleggen in 2010 komt in de volgende paragraaf aan bod.

7.3 Belanghoudersparticipatie

In 2010 hebben we op meerdere niveaus en op verschillende manieren contact gelegd met onze belanghouders. In deze paragraaf worden de belangrijkste bijeenkomsten van 2010 toegelicht waarbij onderscheid gemaakt wordt tussen de belanghoudersbijeenkomsten met een thematische inslag en ontmoetingen met belanghouders die meer in overlegvorm hebben plaatsgevonden.

Bijeenkomsten met belanghouders

In 2009 is met belanghouders in de verschillende regio's gesproken over de metropoolontwikkeling. In dit licht is in 2010 gekozen voor twee regio-overstijgende bijeenkomsten waarin met een kleine groep primaire en secundaire belanghouders is gediscussieerd over regionale samenwerking.

Amersfoort/ Gooi en Vechtstreek

De regiobedrijven in Amersfoort en Gooi en Vechtstreek hebben in Soest gesproken met 15 vertegenwoordigers uit de zorg, het onderwijs, bedrijfsleven en gemeentelijke overheid. De Alliantie benadrukte aan het begin van het gesprek het belang van regionale samenwerking tussen verschillende sectoren. Waar lokale overheden vaak moeizaam te bewegen zijn om over de grenzen van hun werkgebied heen te kijken, is de Alliantie in sommige opzichten op een hoger schaalniveau actief. Bovenregionale problemen vragen soms om oplossingen die op datzelfde schaalniveau plaatsvinden. De genodigden bevestigden dat sommige problemen om een (boven)regionale aanpak vragen, maar benadrukte dat er tegelijkertijd ook aandacht moet zijn voor de lokale opgave.

Amsterdam/Almere

In Amsterdam is een rondetafelgesprek georganiseerd over regionale samenwerking in het gebied Amsterdam/Almere. Aan tafel zaten twee wethouders van beide gemeenten, een ontwikkelaar en een wetenschapper. De Alliantie heeft in het gesprek aangegeven dat ze haar euro daar wil investeren waar deze het meeste (maatschappelijk) rendement oplevert. De afwegingen die op dit schaalniveau door de Alliantie gemaakt worden, staan soms op gespannen voet met de wensen van de gemeentebestuurders. Zij gaven aan dat zij verwachten dat bewonersinitiatieven in de toekomst veel meer nadruk gaan krijgen, waardoor het werken van onderaf belangrijker wordt.

Enneüs Heermalezing Nazit over metropoolregio

Naast de regionale bijeenkomsten organiseert de Alliantie jaarlijks de Enneüs Heermalezing. Met deze lezing wil de Alliantie een bijdrage leveren aan de maatschappelijke discussie over hoe om te gaan met de corporatie als hybride organisatie. De lezing wordt jaarlijks druk bezocht door een brede groep belanghouders. In 2009 stond het thema 'de metropoolregio' centraal, waarover in 2010, met ruim vijftig vertegenwoordigers uit diverse sectoren, waaronder huurders, gemeenten, corporaties, bedrijven en de creatieve sector een zogeheten 'nazit' is gehouden. In groepen is gediscussieerd over verschillende stellingen die betrekking hadden op de relatie tussen de economische ontwikkelingen, het wonen en leven in de metropool, de samenhang tussen verschillende schaalniveaus en de lokale verankering van de regiobedrijven van de Alliantie. Na de discussie hebben de verschillende groepen belanghouders hun adviezen uitgebracht aan de directie van de Alliantie.

Lezing over de woningmarkt in 2050

In 2010 was het thema van de lezing: de woningmarkt in 2050. Twee vooraanstaande gastsprekers (Jan Latten en Nanne de Ru) hebben hun toekomstbeelden geschetst, waarna hierover met de zaal is gediscussieerd. Deze discussie ging over de vraag hoe we omgaan met de bestaande woningvoorraad. De vraag naar woningen stijgt weliswaar ook de komende jaren nog, maar we hebben vooral te maken met een 'verkeerde' voorraad. De verkeerde soort woningen of op de verkeerde locatie. Aan het eind werd door één van de gastsprekers het belang van investeringen in de openbare ruimte benadrukt. Dat is de plek waar mensen van verschillende bevolkingsgroepen elkaar ontmoeten en hierin investeren zou het beste middel zijn om segregatie van bevolkingsgroepen te beperken.

Overige bijeenkomsten

In de regiobedrijven zijn op eigen initiatief ook belanghoudersbijeenkomsten georganiseerd of bijgewoond. Zo heeft de Alliantie in Huizen een bijeenkomst georganiseerd met de nieuwe raadsleden met als doel om kennis te maken en met elkaar in gesprek te gaan over de gezamenlijke ambities en opgaven in de gemeente. In Amsterdam heeft de Alliantie deelgenomen aan een paneldiscussie met bestuurders en vertegenwoordigers van gemeente, corporaties en huurdersorganisaties over de toekomst van de woningmarkt.

Een overzicht van de belangrijkste belanghoudersbijeenkomsten is terug te vinden in bijlage 7.

Overleggen met belanghouders

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

Een overzicht van de belangrijkste overleggen met de diverse belanghouders is opgenomen in bijlage 8.

7.4 Prestatieafspraken en convenanten

IN DE VERSCHILLENDE REGIO'S WAAR WE WERKZAAM ZIJN MAKEN WE PRESTATIEAFSPRAKEN OVER DE LOKALE OF REGIONALE 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 2010 heeft de directie uitgebreid gesproken over de prestatieafspraken die we in de regio's met verschillende gemeenten maken. Gemeenten zijn met onze huurders de belangrijkste belanghouders waarmee we afspraken maken. Essentieel bij deze afspraken is de wederkerigheid, die op dit moment in veel prestatieafspraken ontbreekt. Corporaties verplichten zich tot het leveren van prestaties zonder dat daarbij altijd duidelijk is wat de gemeente hiervoor over heeft. De Alliantie wil meer op deze wederkerigheid gaan sturen bij het maken van nieuwe prestatieafspraken. Dit zal door de financiële positie van gemeenten niet eenvoudig worden.

In deze paragraaf staan de afspraken die in 2010 zijn gemaakt.

de Alliantie Amsterdam

Convenant Bouwen aan de Stad II

Eind 2010 is er, vanwege het aflopen van Bouwen aan de Stad, een nieuw convenant opgesteld, Bouwen aan de Stad II. Dit convenant is in februari 2011 bekrachtigd. In dit convenant leggen de gemeente Amsterdam, de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties, de stadsdelen en de huurdersvereniging in Amsterdam diverse prestatieafspraken vast. Deze afspraken gelden voor de periode 2011 tot en met 2014. De afspraken rond verkoop van sociale huurwoningen zijn vastgelegd in het 'Convenant Splitsen' en 'Verkoop Sociale Huurwoningen 2008 tot en met 2016'. In Bouwen aan de Stad II is opgenomen dat dit convenant wordt verlengd tot en met 2020.

Bij de aanbiedingsafspraken in Bouwen aan de Stad II is de Europese Beschikking het uitgangspunt. Er is afgesproken om op jaarbasis te monitoren of er per markt-drukgebied minimaal 7.500 woningen worden verhuurd met een huurprijs lager of gelijk aan € 554,76. Daarnaast zijn er voor verschillende doelgroepen uitgangspunten vastgelegd. Deze doelgroepen zijn ouderen, mensen met een lichamelijke of psychiatrische beperking, dak- en thuislozen, studenten, jongeren en grote gezinnen. Verder is in het akkoord opgenomen om de komende 10 jaar 24.000 tot 36.000 woningen te bouwen in Amsterdam. Het beoogde percentage van 30% sociale huurwoningen in het nieuwbouwprogramma wordt over de hele periode per marktgebied gemonitord.

Tot slot investeren corporaties extra in energiebesparing en krijgen zij meer mogelijkheden om te verkopen. Het tot stand brengen en houden van gedifferentieerde wijken is één van de uitgangspunten van het akkoord.

Hoofdlijnenakkoord Indische Buurt

In 2010 hebben stadsdeel Oost en woningcorporaties Ymere, Eigen Haard en de Alliantie in het kader van de stedelijke vernieuwing het Hoofdlijnenakkoord Indische Buurt 2010-2014 getekend. Hierin zijn de gezamenlijke ambitie en werkwijze (in lijn met voorgaande jaren) en een nadere concretisering van de gezamenlijke aanpak opgenomen. Een belangrijk onderdeel van de samenwerking is dat de corporaties investeren in gebouwen voor maatschappelijke activiteiten. De drie corporaties kopen 24 stadsdeelpanden op met commerciële en maatschappelijke functies. Van de totale verkoopopbrengst van tien miljoen euro investeert het stadsdeel ruim vijf miljoen in de Indische Buurt. De beschikbaarheid van voldoende en kwalitatief goede gebouwen voor sociale activiteiten wordt zekergesteld met de Borgingsovereenkomst.

Convenant preventie woninginbraken Sloterparkwijk

In de Sloterparkwijk, gelegen in stadsdeel Nieuw West, is het aantal woninginbraken de afgelopen jaren aanzienlijk toegenomen. Om woninginbraken te voorkomen is er gestart met een pilotproject 'Preventie woninginbraken Sloterparkwijk'. Met de inzet van SelectaDNA is het doel om woninginbraken met minimaal 35% af te laten nemen en de subjectieve veiligheid met 20% te doen toenemen ten opzichte van 2009. Selecta DNA is een onzichtbare vloeistof voorzien van een unieke code. De bewoner kan hiermee zijn of haar goederen markeren en registreren, waarna deze code gekoppeld is aan zijn of haar adres.

de Alliantie Eemvallei

Jaarcontract Amersfoort

Voor 2010 is een jaarcontract opgesteld met de gemeente Amersfoort en Portaal Eemland. De belangrijkste thema's hierin zijn: het huisvesten van de aandachtsgroepen van beleid, de kwaliteit van woningen en woonomgeving, wonen, zorg en welzijn, bewonersparticipatie en gebiedsgerichte afspraken. 2010 is het laatste jaar van het koepelcontract 2006-2010. Beide contracten worden geëvalueerd en op basis van de nieuwe woonvisie van de gemeente Amersfoort wordt in 2011 een nieuw koepelcontract afgesloten. Dit contract zal gebaseerd zijn op aanbiedingsafspraken. Voorgesteld is de looptijd van het koepelcontract te koppelen aan de raadsperiodes, zodat telkens de nieuw geïnstalleerde raad over het koepelcontract kan besluiten.

Prestatieafspraken Soest, Nijkerk, Eemnes

In Soest zijn begin 2010 de nieuwe prestatieafspraken ondertekend. Hierin zijn afspraken gemaakt over de omvang van de sociale voorraad in de gemeente, de investeringen in woningen en openbare ruimte en over het verkopen van huurwoningen.

In de gemeenten Nijkerk en Eemnes hebben de gemeenteraadsverkiezingen en de nieuwe colleges van B&W geleid tot een vertraging in de totstandkoming van de prestatieafspraken. In Nijkerk is in de tweede helft van 2010 overeenstemming bereikt over de inhoud van de prestatieafspraken, die in 2011 ondertekend zijn. De afspraken hebben vooral betrekking op de omvang van de kernvoorraad, investeringen in leefbaarheid, woonomgeving, veiligheid en

milieu. Ook de verandering van het systeem van woonruimteverdeling is aan bod gekomen. In Eemnes zijn de besprekingen voor nieuwe prestatieafspraken voorlopig opgeschort. Deze worden wellicht voortgezet in 2011.

de Alliantie Flevoland

Prestatieafspraken Almere

Almere kent geen prestatieafspraken met de gemeente en over het onderwerp wonen bestaat geen bestuurlijk overleg meer met de gemeente en corporaties. De verschillende onderwerpen op het gebied van wonen zijn in 2010 besproken in het Platform wonen. Het Platform bestaat uit een breed scala aan partijen, waaronder maatschappelijke organisaties en een vertegenwoordiging van de inwoners van Almere. Hoewel de gemeente in 2009 de woonvisie heeft opgesteld willen de corporaties een stap verder. De Almeerse corporaties zijn van mening dat het concretiseren van een visie op wonen in Almere alleen mogelijk is als de gemeente hier samen met de corporaties integrale afspraken over wil maken.

Convenant woonruimteverdeling

In het Platform wonen heeft de woonruimteverdeling centraal gestaan. In 2010 hebben corporaties en de gemeente verder gediscussieerd over een nieuw woonruimteverdeelsysteem, waarbij de corporaties en gemeente niet op één lijn liggen. Hierdoor en door de nieuwe Europese wetgeving is het convenant woonruimteverdeling, opgesteld in 2007, onder druk komen te staan. In 2011 zal bekeken worden in hoeverre het convenant aangepast dient te worden.

Convenant bouwvolume

Verder heeft de Alliantie in 2010 het convenant bouwvolume ondertekend. Met dit convenant onderschrijven verschillende partijen de noodzaak tot het continu beschikbaar stellen van bouwvolume voor opleidingen in de provincie Flevoland. Het beschikbaar stellen van leerling-bouwplaatsen moet de instroom van leerlingen bouwkunde minimaal op peil houden en voorkomen dat jongeren buiten de arbeidsmarkt komen te staan. Het gaat om het begeleiden van leerlingen die opgeleid worden tot vakkrachten en het middenkader. In 2011 worden hier ook HBO-studenten bouwkunde aan toegevoegd. De gezamenlijke corporaties in Flevoland hebben toegezegd om tenminste 20 opleidingsplaatsen (23% van het totaal) per jaar beschikbaar te stellen.

de Alliantie Gooi en Vechtstreek

Woonvisie gewest Gooi en Vechtstreek

In 2010 is een stuurgroep ingesteld om de in 2008 door de regiogemeenten opgestelde regionale woonvisie uit te werken in regionale prestatieafspraken. De Alliantie neemt deel aan deze stuurgroep en de werkgroepen die deelaspecten uitwerken. Een van die deelaspecten is het ontwikkelen van een nieuw woonruimteverdeelsysteem, waarover in 2010 belangrijke besluiten zijn genomen. Gekoppeld aan een nieuw woonruimteverdeelsysteem wordt gekeken naar nieuwe regionale prestatieafspraken.

Pilot Wonen bij je werk

Eind 2009 is de pilot 'Wonen bij je werk' gestart, waarover drie Gooise woningcorporaties en vier zorg- en onderwijsinstellingen afspraken met elkaar hebben gemaakt. Doel van het project is om voor het behoud van een vitale regio, jongeren in zogenoemde 'strategische' beroepen sneller toegang te geven tot de woningmarkt. Dat betekent dat jongeren van buiten de regio, die werkzaam zijn in het onderwijs of in de zorg, voorrang krijgen bij het vinden van woonruimte.

In 2010 zijn voor deze beroepsgroepen tien woningen gereserveerd. Uit de tussentijdse evaluatie bleek dat niet alle organisaties er in geslaagd zijn om geschikte kandidaten te vinden. Zo blijken medewerkers uit de zorg doorgaans meer uit de eigen regio te komen. Voor sommige docenten werkzaam aan een scholengemeenschap in Huizen, blijkt deze voorrangsregeling wel degelijk een uitkomst te bieden. In 2011 wordt 'Wonen bij je werk' geëvalueerd.

Prestatieafspraken Huizen

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.

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)
- Huurdersbelangenvereniging [HBV] (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 AAHA¹⁰. 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.

In 2010 is gestart met de vernieuwing van de Huurdersbelangen Vereniging (HBV) in Almere. De leeftijd van de zittende bestuurleden was erg hoog en het lukte niet nieuwe bestuursleden aan te trekken. AAHA heeft zich het lot van de HBV aangetrokken en een bestuurslid vrijgemaakt om als ad interim-voorzitter de vernieuwing vorm te geven. In samenwerking met de Alliantie Flevoland is een campagne opgezet waarin nieuwe bestuursleden zijn geworven. Dit heeft tien aanmeldingen opgeleverd. Eind 2010 is een introductiedag voor de aspirant-bestuursleden verzorgd en inmiddels zijn zij officieel benoemd.

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 in bijlage 8.

Bewonerscommissies

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

¹⁰ 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 Amsterdam

De bewonerscommissies worden in Amsterdam twee keer per jaar uitgenodigd voor het zogenoemde voorjaars- en najaarsoverleg. Beide overleggen staan in het teken van leefbaarheid en het onderhoud aan een complex. In het voorjaarsoverleg komen aan de orde de afrekening van de servicekosten en het planmatig onderhoud. Bij beide overleggen wordt gekeken of actiepunten zijn afgehandeld. Enkele bewonerscommissies brengen op verzoek een advies uit op het voornemen tot verkoop in het complex. Verder is met de bewonerscommissies gesproken over de uitkomsten van een onderzoek naar de samenwerking. Gezamenlijk is gekeken naar de aanpak van knelpunten. Op basis van de aangedragen oplossingen is een manifest opgesteld.

de Alliantie Eemvallei

Er zijn twee momenten per jaar waarop de Alliantie Eemvallei de bewonerscommissies uitnodigt om hen te informeren over actuele zaken én om met elkaar van gedachten te wisselen over ontwikkelingen en dilemma's. In het voorjaarsoverleg worden onderwerpen besproken die Alliantiebreed van belang zijn, zoals het huurbeleid en ontwikkelingen in de volkshuisvesting. In het najaarsoverleg wordt meer op wijk- en buurtniveau gesproken over gerichte plannen en ontwikkelingen. De belangrijkste onderwerpen in 2010 waren het huurbeleid, de resultaten van Huur op Maat, een terug- en vooruitblik op Koers op 10, de financiële situatie van de Alliantie en het activiteitenplan voor 2011.

de Alliantie Gooi en Vechtstreek

In 2010 was intensief overleg met bewonerscommissies en bewonerspanels. Het proces afrekening servicekosten is herzien, waarbij de bewoners(commissies) centraal zijn komen te staan. Uitgangspunt van het nieuwe proces is dat de verleende service en diensten die via de huur in rekening worden gebracht, feitelijk van de huurder zijn. Het is dan ook de huurder(s)vertegenwoordiging die leidend moet zijn bij de beoordeling van de inhoud en kwaliteit van dit pakket aan service en diensten. Het proces voor de afrekening van service en diensten binnen de Alliantie in de regio Gooi en Vechtstreek is op basis hiervan opnieuw ingericht en wordt vanaf 2011 in praktijk gebracht.

de Alliantie Flevoland

Het bewonersplatform Podium, opgericht ten tijde van de fusie, heeft zichzelf opgeheven. Het bestuur is tot de conclusie gekomen onvoldoende meerwaarde te kunnen bieden ten opzichte van het beleid van de Alliantie. De belangrijkste activiteit van het Podium, een jaarlijks uitje met een grote groep huurders, heeft in juni 2010 voor het laatst plaatsgehad.

Projectmatige bewonersparticipatie

Naast de reguliere overleggen met de huurdersverenigingen en de bewonerscommissies vindt er ook bewonersparticipatie op wijkniveau plaats en zijn er klantenpanels.

Staalmanpleinbuurt (Amsterdam)

De vernieuwing in de Staalmanpleinbuurt is in volle gang. Vanaf het begin zijn de bewoners hier intensief bij betrokken. In 2010 is de Alliantie begonnen met de voorbereidingen voor de ontwerpfase van de nieuwbouwwoningen voor de eerste fase genaamd Hoefijzer. Het adviesteam Wonen, samengesteld uit betrokken bewoners uit de buurt, heeft een Programma van Eisen opgesteld en er is een architectenselectie geweest. In 2011 is het ontwerpproces gestart, samen met de bewoners.

Homeruskwartier (Almere)

De Alliantie stimuleert particuliere initiatieven van huurders en kopers omdat dit zowel de klanttevredenheid als de betrokkenheid van bewoners bij hun omgeving vergroot. Om deze reden is met de gemeente en de Rabobank een achtervangconstructie voor particuliere bouwgroepen in het Homeruskwartier in Almere Poort tot stand gebracht. Deelnemers aan bouwgroepen kunnen tussentijds uitvallen. Met deze constructie wordt voorkomen dat daarmee de ontwikkeling van het bouwproject in gevaar komt. De constructie zelf bestaat uit twee onderdelen: een fonds van waaruit rente kan worden betaald en het onder voorwaarden afnemen van woningen die niet verkocht kunnen worden.

Soesterkwartier (Amersfoort)

In de Bomenbuurt in het Soesterkwartier is de afgelopen periode flink geïnvesteerd in de leefbaarheid, de kwaliteit van de woningen én de woonomgeving. De gemeente en de Alliantie dragen hier hun steentje aan bij. De gemeente renoveert een speelplek, legt een pannaveld aan en zorgt voor een goede hondenuitlaatplaats. De Alliantie renoveert woningen en ondersteunt bewoners van de Denstraat bij het aanpakken van hun voortuinen. Het televisieprogramma 'De Tuinruimers' leverde in 2010 een extra impuls aan deze opknappbeurt voor de buurt. Er is een gezamenlijk ontmoetingsplek gemaakt, de zogeheten beptuin. Ook is aan alle bewoners laten zien op welk manier zij een ombouw kunnen maken voor de kliko's, die aan de straatkant staan en als rommelig worden ervaren.

Klantenpanel servicekosten (Gooi en Vechtstreek)

In het voorjaar waren er twee klantenpanels met huurders over de servicekosten. We wilden in eerste instantie achterhalen in hoeverre onze huurders de geboden service daadwerkelijk ervaren als dienstverlening. Daarnaast is tijdens het gesprek gesproken over de wensen die huurders hebben om de diensten eventueel verder uit te breiden. De informatie uit beide panels is gebruikt om het proces rond de servicekosten beter te stroomlijnen.

Jacob Geel (Amsterdam)

Er is een 'planteam' van bewoners dat meedenkt over een vernieuwingsplan voor de buurt en een groep bewoners verenigd in het 'Betere Buurtteam' voor leefbaarheid. In 2010 is er samen met het planteam hard gewerkt aan het vernieuwingsplan. Het 'Betere Buurtteam' heeft een aantal zaken aangekaart bij de verantwoordelijke instanties. Dit ging onder andere over de inzameling van grof vuil en het parkeren. Ook is een ontmoetingsplek mogelijk gemaakt waar bewoners wekelijks bij elkaar kunnen komen.

De Wierden (Almere)

In 2010 is een aantal projecten gestart waarbij de belangen van bewoners bij de integrale wijkaanpak een prominente plek hebben. Zo is het beeldkwaliteitsplan voor de Wierden opgesteld. Hierin wordt beschreven hoe bestaande en nieuwe woningen eruit moeten gaan zien in de Wierden. De kwaliteiten die de wijk heeft worden behouden en versterkt. Deze kwaliteiten zijn niet door een architect opgelegd, maar zijn samen met bewoners in beeld gebracht. De resultaten van het beeldkwaliteitsplan zijn direct toepasbaar voor de bewoners van de wijk. Zo kunnen bewoners kiezen uit verschillende mogelijkheden om hun eigen huis te verbouwen en de directe woonomgeving aan te passen. Daarnaast is in 2010 met wijkbewoners gesproken die werkzaamheden in de openbare ruimte op zich willen nemen om zo de kwaliteit van de openbare ruimte naar een hoger niveau te brengen.

Dit project heet: 'samen beheren wij de wijk'. Om de integrale wijkaanpak kracht bij te zetten zijn reguliere overleggen ingesteld met de gemeente, corporaties en een groep actieve bewoners die zich de buurtprofessionals noemen. Samen wordt gezocht naar oplossingen en acties om de wijk schoon, heel en veiliger te maken en worden problemen die zich voordoen besproken en direct aangepakt.

Zeeheldenbuurt (Huizen)

De 148 woningen in de Zeeheldenbuurt (Huizen) worden aan de buiten- en binnenzijde grondig gerenoveerd. Tegelijkertijd worden verbeteringen aangebracht die een energiebesparing voor de bewoners opleveren. Veel bewoners ondervinden door de omvang van de werkzaamheden in meer of mindere mate overlast. Een goed participatie- en communicatietraject met een goede en intensieve bewonersbegeleiding is bij een dergelijk omvangrijk project cruciaal om de uitvoering tot ieders tevredenheid te laten verlopen. De Alliantie heeft hier aandacht aan geschonken door renovatiebrochures uit te brengen en een website te ontwikkelen voor de bewoners. Ook worden regelmatig nieuwsbrieven verspreid en kunnen bewoners twee keer per week met vragen of klachten terecht bij het spreekuur in een modelwoning. Er is gekozen voor een hoge personele inzet vanuit de Alliantie om bereikbaar te zijn voor bewoners en om klachten en vragen slagvaardig af te handelen.

Klantenpanel Mijn woning (Amsterdam)

In een klantenpanel is in april 2010 met een aantal huurders gesproken over de nieuwe manier van verhuren door de Alliantie, Mijn woning. Er is gesproken over de gewenste keuzevrijheid voor aanpassingen in de woning bij nieuwe verhuringen en de hoeveelheid tijd bewoners hieraan willen besteden. De belangrijkste conclusies uit het klantenpanel zijn dat men de geboden keuzevrijheid waardeert en dat men het liefst wijzigingen aanbrengt in keuken, badkamer en toilet.

Inhoud	IN
Koers op 10: de strategische hoofdlijnen van de Alliantie	1
Toegankelijke woningmarkt	2
Vitale wijken	3
Maatschappelijke huisvesting	4
Energie en duurzaamheid	5
Klant centraal	6
Lokale verankering (belanghouders)	7
Portefeuille met toekomstwaarde 	8
Betrokken medewerkers	9
Communicatie en reputatie	10
Financiële continuïteit	11
De Alliantie in bedrijf	12
Verslag Corporate Governance, Risk Management en Compliance	13
Verslag van de Raad van Commissarissen	14
Verkorte jaarrekening	15
Verantwoording bestuurder	16
Controleverklaring	17
Bijlagen	B

Koken, schilderen, dichten

Bert (links) en Chris (rechts) wonen in een woongroep aan het Maarten Mossaartpad in Amersfoort. Dankzij deze woonvorm kunnen ze zelfstandig wonen.

Ze worden begeleid door Symfora, een organisatie voor geestelijke gezondheidszorg.

Het is een mooie lenteochtend. Bert en Chris zitten met een paar medebewoners op hun terras. Chris vertelt dat hij hier sinds vier jaar woont, Bert al zeven jaar. Bert: 'Ik ben een mensenmens, ik heb graag mensen om me heen. Hier vind ik het gezellig.' Chris en Bert zijn kameraden. 'Het klikt goed tussen ons. We eten altijd met de hele groep en koken om beurten. Bert en ik koken altijd samen. We doen samen boodschappen, kijken samen tv en gaan wel eens ergens koffie drinken.'

Verhuizen...

Bert: 'Chris is de laatste bewoner die erbij gekomen is. Er zijn weinig wisselingen in de groep. Dat is wel zo rustig. En zo leer je elkaar goed kennen. Onze buurt is ook rustig.' Chris: 's Ochtends niet hoor, maar overdag wel.' Bert: 'Die rust, die heb ik ook wel nodig.' Chris: 'Maar het is afwachten wat er gaat veranderen als we naar Vathorst verhuizen. Want dat gaat binnen een paar jaar gebeuren. Iedereen krijgt een eigen appartementje, dat is misschien wel oké. Maar nu vind ik het klinken of het ver weg is.'

Dichtbundel

Het WK voetbal interesseert beide heren niet. Chris: 'Dat mensen de straat versieren, dat vind ik wel leuk; dat sfeertje. Maar het voetbal zelf, ach... Zelf zou ik liever een beroemde kok zijn dan profvoetballer.' Bert: 'Ik ben meer van het tekenen, schilderen en dichten. Ik heb zelf een dichtbundel uitgegeven. En ik zing. En ik bestudeer Griekse mythen en sagen.' En wanneer hebben de heren voor het laatst gekookt? Chris: 'Gister.' Bert: 'Broodjes hamburger met sla.'



8 Portefeuille met toekomstwaarde

ALS WONINGCORPORATIE HEBBEN WE ALS DOEL ONZE KLANTEN NU EN IN DE TOEKOMST OP EEN GOEDE WIJZE TE HUISVESTEN. DAARVOOR STUREN WE OP FUNCTIONELE, TECHNISCHE EN KWALITATIEVE PARAMETERS BINNEN ONZE PORTEFEUILLE DIE AANSLUITEN BIJ DE WENS VAN ONZE KLANT. WANNEER WONINGEN IN ONZE PORTEFEUILLE NIET MEER VOLDOEN AAN DE GESTELDE EISEN ZAL IN EERSTE INSTANTIE ONDERZOCHT WORDEN OF WE MET EEN INVESTERING DE WONING WEER OP NIVEAU KUNNEN BRENGEN.

8.1 Inleiding

Indien dit niet zo is kan gekozen worden voor verkoop of voor het slopen en nieuw bouwen van woningen op locatie. Een alternatief hiervoor is vernieuwbouw, waarbij woningen door een grootschalige renovatie op nieuwbouwkwaliteit gebracht worden. Deze laatste twee opties worden dikwijls gekozen wanneer we waarde hechten aan de locatie. Het verkopen van woningen genereert financiële middelen om nieuwe, kwalitatief betere woningen aan onze portefeuille toe te voegen door het aankopen of zelf ontwikkelen van woningen.

8.2 Waardeontwikkeling

De Alliantie woningportefeuille

De Alliantie woningportefeuille kent een stijging in de taxatiewaarde van 5,1%. De waarde in verhuurde staat bedraagt eind 2010 € 6,8 mld. De autonome groei van de portefeuille bedraagt 2,6%, wat inhoudt dat het totaal aan mutaties in de portefeuille heeft gezorgd voor een waardegroei van 2,5%. Het directe rendement¹¹ in de portefeuille bedraagt 4,2% en laat ten opzichte van het voorgaande jaar een lichte verbetering zien. De combinatie van de waardegroei en het directe rendement geven

aan dat de portefeuille van de Alliantie als geheel een stabiel beeld vertoont. In de portefeuille die wij aanhouden in het dure segment wordt een grotere invloed van de huidige marktsituatie onderkend. De volgende paragraaf gaat daar nader op in. De leegstand in de woningportefeuille is ten opzichte van het voorgaande jaar gestegen van 2,1 naar 3,4%. Deze stijging kunnen wij koppelen aan de verkoopambitie van de Alliantie. Als gevolg van een langere doorlooptijd van verkopen versus verhuur neemt het leegstandspercentage toe.

¹¹ Direct rendement wordt in dit geval gedefinieerd als contracthuur/ waarde in verhuurde staat.

Herwaardering vastgoedbeleggingen Woningfonds

De uit taxatie van het bezit volgende herwaardering van de vastgoedbeleggingenportefeuille in de enkelvoudige jaarrekening 2010 heeft geresulteerd in een afboeking van de portefeuille voor een bedrag van circa € 45,3 miljoen, waar in de begroting nog rekening is gehouden met een last van nihil. Deze afboeking is als volgt onder te verdelen:

- Een afwaardering van € 23,2 miljoen op opgeleverde woningen in 2010 met een stichtingskostenniveau van € 105 miljoen.
- Een afwaardering op bezit van 2010 voor een bedrag van € 11,1 miljoen op een totaal bezit van € 131 miljoen per 1 januari.
- Een afwaardering van € 11,0 miljoen voor vastgoedbeleggingen in ontwikkeling.

Door de kredietcrisis zijn de leegwaarden van de woningen in de uitbreidingsgebieden IJburg in Amsterdam, Poort in Almere en Vathorst in Amersfoort gedaald, in het bijzonder in het middeldure en dure huursegment. In een enkele situatie is de leegwaarde zelfs onder de stichtingskosten gedaald.

Bij verhuur van opgeleverde woningen wordt de herwaardering verlaagd door het relatief beperkte aanvangsrendement van deze portefeuille en de additionele investeringen, die noodzakelijk waren om de objecten verhuurklaar te maken.

Gooi en Vechtstreek

De marktwaardestijging van 4,3% zit voor een groot deel in de aangescherpte taxatieparameters, waardoor de marktwaarde van de portefeuille meer zuiver is bepaald. Door de mutatiegraad scherper te analyseren worden de pieken en dalen uit de waarderingen gehaald en ontstaat een genuanceerder beeld van de vastgoedportefeuille. De leegwaarde is in 2010 met gemiddeld 0,2% gedaald, wat onder het

regionaal gemiddelde ligt. Dat heeft onder meer te maken met de populariteit van de goedkopere appartementen, die zelfs licht in waarde stegen.

Van de huurpotentie is gemiddeld 78,1% van de beleidshuur gerealiseerd. In het jaar 2010 was voor de regio Gooi en Vechtstreek de leegstand met 2,8% ook binnen de normen. De feitelijke mutatiegraad daalde in 2010 van 6,7 naar 6,1 procent. Hiermee lijkt de woningmarkt steeds meer op slot te raken.

In 2010 zijn enkele nieuwbouwprojecten in Hilversum gestart die in 2011 en 2012 worden opgeleverd. Daarnaast zijn twee complexen in 2010 opgeleverd.

Flevoland

De marktwaarde is met € 20 miljoen toegenomen tot € 703 miljoen. De waardestijging van de portefeuille heeft met name plaatsgevonden in Almere Poort en Zeewolde, terwijl in Almere Buiten, Haven en Stad een waardedaling heeft plaatsgevonden. De waardestijging is vooral toe te schrijven aan de toevoegingen (nieuwbouw) en de dalingen aan onttrekkingen (verkoop). De autonome groei van de portefeuille is beperkt geweest in het afgelopen jaar conform het beeld dat de markt in Almere en Flevoland laat zien. De leegwaarde van de gehele portefeuille is met 4% toegenomen terwijl de taxatiewaarde met 3% toeneemt.

8.3 Vastgoedsamenstelling

De vastgoedportefeuille van de Alliantie heeft gedurende 2010 niet de dynamiek gekend die we graag zouden willen zien. Dit komt doordat we de programmering die we in 2009 aangepast hebben, in 2010 doorgezet hebben onder invloed van de economische situatie. Evenals in 2009 hebben we evenwichtige keuzes gemaakt in de investeringen die we doen en het moment waarop we deze investeringen doen. Naar verwachting zal deze trend zich de komende jaren nog voortzetten.

Wanneer de portefeuille als geheel wordt beschouwd zien we een lichte daling in van het aantal wooneenheden ten opzichte van het voorgaande jaar. Dit past bij de systematiek

waarbij desinvesteringen, voortkomende uit de verkoop van woningen die niet bij onze portefeuille passen, worden aangewend om nieuwe kwalitatief beter en grotere woningen terug te bouwen. De portefeuille krimpt daardoor licht maar stijgt in oppervlak en woonkwaliteit. Dit past bij onze doelstelling een portefeuille met toekomstwaarde te realiseren waarmee we nu en in de toekomst kunnen voldoen aan de wensen van onze klant. Daarnaast is er een stijging in het aantal veelal kostbare parkeerplaatsen welke voortkomt uit de hoge gebouwde parkeernormen bij binnenstedelijke nieuwbouw projecten.

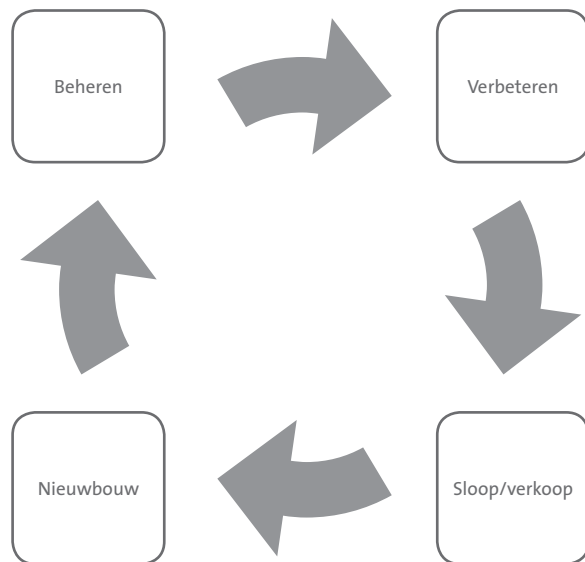
De samenstelling van de vastgoedportefeuille, verdeeld naar werkmaatschappij, is als volgt:

Samenstelling vastgoed op 31 december 2010

	Amsterdam	Eemvallei	Flevoland	Gooi en Vechtstreek	Totaal	Totaal 2009
Zelfstandige woningen	20.622	15.560	6700	13.150	56.032	56.305
Onzelfstandige woningen	377	108	49	22	556	621
Standplaatsen	0	128	0	0	128	128
Bijzondere woonvorm	31	27	0	163	221	154
Totaal Wooneenheden	21.030	15.823	6.749	13.335	56.937	57.208
Garages/parkeerplaatsen	3.337	1.467	140	889	5.833	5.489
Bedrijfsruimten	767	195	192	36	1.190	1.085
Overig	111	35	12	4	162	158
Spaceboxen	0	60	0	0	60	60
Koopgarantwoningen	0	483	375	160	1.018	531
Totaal overige (verhuur)eenheden	4.215	2.240	719	1.089	8.263	7.323
Totaal (verhuur)eenheden	25.245	18.063	7.468	14.424	65.200	64.531
Vastgoed overige verbindingen	0	304	0	75	379	325
Totaal (verhuur)eenheden	25.245	18.367	7.468	14.499	65.579	64.856

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.

Door te investeren op het juiste moment, de juiste locatie en door het realiseren van de juiste producten tegen de juiste investeringen ontwikkelt het woningbezit van de Alliantie zich in een opwaartse waardespiraal. Het sturen op deze waardeontwikkeling in kwaliteit en geld wordt gedaan op basis van de vastgoedcyclus. Iedere woning doorloopt in principe de vier fasen: beheren, verbeteren, sloop/ verkoop en nieuwbouw. Hierna beschrijven we de verschillende fasen van de levenscyclus van ons vastgoed en onze inspanningen op dat gebied in 2010.



8.3.1 NIEUWBOUW DOOR AANKOPEN OF ONTWIKKELEN

Het aankopen of ontwikkelen van woningen draagt zorg voor adequate aanvulling in de portefeuille met goede, op de vraag van de klant afgestemde woningen. Voor 2010 hadden wij geprognoseerd om 738 huurwoningen en 344 koopwoningen te bouwen. Deze productie wordt verzorgd door de Alliantie Ontwikkeling. Een overzicht van productie inclusief deelnemingen is hieronder opgenomen. In 2010 hebben wij 698 woningen aan de portefeuille toe kunnen voegen en 513 woningen voor de markt gebouwd. Een onderverdeling naar werkmaatschappij is opgenomen in onderstaande tabel. Dit hogere aantal koopwoningen komt door een verschuiving van productie uit 2009 naar 2010.

Nieuwbouwwoningen begroot voor 2010

	Amsterdam	Eemvallei	Flevoland	Gooi en Vechtstreek	Totaal	Totaal pro rata
Begroting						
Huurwoningen voor de alliantie	462	162	40	74	738	738
Koopwoningen	150	129	9	56	344	344
Subtotaal	612	291	49	130	1.082	1.082
huurwoningen door derden en samenwerkingsverbanden	0	0	60	0	60	60
koopwoningen door derden en samenwerkingsverbanden	370	0	0	0	370	211
Subtotaal derden en samenwerkingsverbanden	370	0	60	0	430	271
Totaal (verhuur)eenheden	982	291	109	130	1.512	1.353

Nieuwbouwwoningen opgeleverd voor 2010

	Amsterdam	Eemvallei	Flevoland	Gooi en Vechtstreek	Totaal	Totaal pro rata
Oplevering						
Huurwoningen voor de alliantie	287	201	173	37	698	698
Koopwoningen	311	108	94	27	540	462
Subtotaal	598	309	267	64	1.238	1.160
huurwoningen door derden en samenwerkingsverbanden	146	0	60	0	206	206
koopwoningen door derden en samenwerkingsverbanden	157	0	0	0	157	130
Subtotaal derden en samenwerkingsverbanden	303	0	60	0	363	336
Totaal gereed	901	309	327	64	1.601	1.496
Koopwoningen < € 200.000	0	0	72	0	72	72
Koopwoningen > € 200.000	311	108	22	27	468	390
Waarvan (aantal) koopwoningen met koopgarant	0	38	65	0	103	103

We hebben 40 huurwoningen minder opgeleverd dan verwacht en 169 koopwoningen meer opgeleverd dan verwacht.

Door crisis minder verkoop en minder in aanbouw

De crisis heeft zijn weerslag gehad op de woningmarkt. De markt herpositioneert zich in verkoopaantallen en verkoopprijzen. Inmiddels hebben we ons investerings- en desinvesteringsprogramma hierop ingericht. Daartegenover heeft de crisis een dempend effect op de bouwkosten. Welke op termijn naar verwachting extra investeringsruimte zal creëren. Daarnaast proberen we ook onze producten te optimaliseren om concurrerend te kunnen blijven.

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

de Alliantie Amsterdam

In 2010 hebben we 463 nieuwbouwwoningen opgeleverd in Amsterdam, 425 in de sociale huur en 38 in de vrije sector. Daarnaast 289 parkeerplekken en circa 1700 m² BOG, waarvan 400 m² met een maatschappelijke bestemming. De opgeleverde nieuwbouw betrof 2 complexen in de Staalmanpleinbuurt, een van onze prioriteitswijken, evenals het Andreas Ensemble in Nieuw West. Verder de 2e fase ISA-locatie in Buitenveldert, specifiek bedoeld voor senioren, een blok op IJburg en enkele woningen in de Pijp. De in 2010 beoogde oplevering van de woningen in het Borneohof in de Indische Buurt en de blokken 61c en 63 op IJburg zijn vertraagd tot de eerste helft van 2011. De vroeg ingevalen winter, vertraging in de aanleg van nutsvoorzieningen en problemen in de bouw zijn hiervan de oorzaak.

Start bouw was het afgelopen jaar beperkt tot twee projecten op de valreep van 2010. Dit betrof sloop/nieuwbouw Willy Sluiter in Nieuw West met 154 woningen. Dit project heeft een belangrijke functie in de vernieuwing van de wijk Overtoomse Veld. We hebben een achtervangregeling voor onverkochte woningen bij oplevering, die dan in verhuur worden genomen. Van dit complex hebben we na 50 jaar afscheid genomen met het kunstwerk 'Verwoest huis' van Marjan Teeuwen, dat veel publiciteit heeft gehad. Daarnaast was de start bouw van 16 grote eengezinswoningen voor de primaire doelgroep in blok 66 op IJburg, die we hebben aangekocht van Blauwhoed. Voortvloeiend uit afspraken in het convenant Vernieuwing Indische Buurt hebben we 11 vastgoedobjecten

aangekocht van stadsdeel Oost. De panden liggen in een van onze prioriteitswijken waar we gedurende 15 jaar fors investeren. Maatschappelijk vastgoed vervult bij de vitalisering van de wijk een belangrijke rol. Vijf van de elf objecten voorzien in huisvesting van maatschappelijke functies. Zes objecten hebben een commerciële functie (buurtwinkels) en hier waren we reeds eigenaar van de bovenliggende woningen.

de Alliantie Gooi en Vechtstreek

In 2010 heeft de Alliantie 35 woningen opgeleverd in twee complexen. In Weesp hebben we 13 appartementen opgeleverd en verhuurd in de vrije sector. Dit is ons eerste bezit in Weesp. Met deze oplevering en verwerving van bezit probeerde de Alliantie een eerste voet aan de grond te krijgen in Weesp waar we mogelijk ons werkgebied verder willen uitbreiden.

Daarnaast zijn in Blaricum 22 appartementen in de sociale en vrije sector huur opgeleverd en verhuurd. Voor een kleine gemeente als Blaricum een belangrijk project omdat het oudere bewoners in staat stelt om in hun eigen omgeving oud te worden. Vivium levert er zorg en diensten.

de Alliantie Eemvallei

In de regio Amersfoort zijn in 2010 309 nieuwbouwwoningen opgeleverd. 201 in de huur voor eigen portefeuille en 108 koopwoningen. Van deze koopwoningen zijn er 38 met Koopgarant verkocht. Van de 201 huurwoningen zijn er 150 in Amersfoort opgeleverd, 43 in Eemnes en 8 in Leusden. De woningen in Eemnes zijn onderdeel van een woonzorgcomplex en zijn verhuurd aan mensen met een CIZ-indicatie. De 150 woningen in Amersfoort zijn alle in Vathorst gerealiseerd. 84 appartementen in de Foortse Brug en 66 eengezinswoningen in de Velden en Frivoli.

de Alliantie Flevoland

In de begroting van 2010 waren oorspronkelijk 40 op te leveren nieuwbouwwoningen opgenomen. In 2009 zijn er van diverse projecten die oorspronkelijk in 2009 zouden worden opgeleverd, woningen opgeleverd in 2010. In 2010 zijn in totaal 121 sociale huurwoningen en 112 vrije sector huurwoningen toegevoegd aan de portefeuille, waarvan 125 eensgezinswoningen en 108 meergezinswoningen.

Onderdeel van de hierboven genoemde productie is het bijzondere project Droom 3 in Homerus kwartier in Almere Poort. Het project Droom 3 is een combinatie van koop- en huurwoningen. In 2010 zijn hiervan 54 huurwoningen opgeleverd, waarvan 46 woningen in de sociale sector en 8 woningen in de vrije sector huur.

Het project Droom 3 is een onderdeel van een prijsvraag waarbij de kopers de mogelijkheid wordt geboden om de oppervlakte en indeling van hun woningen te kiezen. In verband met de marktontwikkeling worden de koopwoningen gefaseerd gerealiseerd.

8.3.2 BEHEREN EN VERBETEREN DOOR INSTANDHOUDEN

IN FLEVOLAND IS SPRAKE VAN GRONDVERZAKKINGEN. HIERVOOR ZIJN RESERVERINGEN OPGENOMEN IN DE MEERJARENONDERHOUDS-BEGROTING. IN 2010 IS VOOR 333 WONINGEN IN DE WIERDEN IN SAMENWERKING MET DE GEMEENTE GESTART MET HET BESCHIKBAAR STELLEN VAN GROND OM HET ONTSTANE NIVEAUVERSCHIL TE HERSTELLEN. HET PROJECT ZAL TOT IN 2011 DOORLOPEN.

Om bij vuren kozijnen de levensduur te verlengen is in Flevoland structureel gekozen voor het preventief behandelen van deze kozijnen door het toepassen van Lamicon afdekkers die het vurenhout beschermen. Afgelopen jaar is een eerste project, 91 woningen in de Stedenwijk, conform deze aanpak afgerond.

De Alliantie Gooi en Vechtstreek heeft in 2010 het project Roggeveenstraat opgeleverd. In dit project, bestaande uit 5 blokken portiekwoningen met totaal 94 woningen, is een complete nieuwe geïsoleerde 'jas' om de bestaande blokken aangebracht. De bestaande gevel was niet sterk genoeg om iets aan te hangen en sloop van de bestaande gevel zou alleen maar grote overlast opleveren voor de zittende huurders. Bij de ontwerpplannen is toen bedacht om de bestaande fundering uit te breiden en een nieuwe geïsoleerde

muur buiten de bestaande muur te bouwen. Bij dit project zijn tevens nieuwe buitenruimtes aangebracht omdat er alleen sprake was van inpandige loggia's.

De bewoners hebben vooral veel keuzemogelijkheden gehad in kleuren, materiaalsoorten en in de diverse kozijn- en raamsoorten. In dit project zijn vooral planmatige onderhoudswerkzaamheden samen met energetische maatregelen en wensen van zittende huurders samengebracht tot een algehele aanpak die tot een mooi resultaat heeft geleid. Het project is aangemeld voor de 'Gulden Feniks', de nationale renovatieprijs.

De hogere lasten voor planmatig onderhoud worden veroorzaakt door de oprichting van de vereniging van eigenaren. Bij de oprichting vindt een reservering plaats voor de VVE ten behoeve van de het geplande groot onderhoud.

	Amsterdam	Eemvallei	Flevoland	Gooi en Vechtstreek	Totaal
Bruto onderhoudslasten begroot 2010 (* € 1.000,-)					
Typen					
Planmatig onderhoud	14.876	14.248	5.305	7.216	41.645
Mutatieonderhoud	2.216	3.081	1.141	4.193	10.631
Klachten- en contractonderhoud	8.663	5.537	2.100	6.707	23.007
Totaal	25.755	22.866	8.546	18.116	75.283
Bruto onderhoudslasten gerealiseerd 2010 (* € 1.000,-)					
Typen					
Planmatig onderhoud	12.809	13.939	7.815	7.878	42.441
Mutatieonderhoud	3.110	1.694	1.215	5.091	11.110
Klachten- en contractonderhoud	9.853	6.488	2.172	5.895	24.408
Totaal	25.772	22.121	11.202	18.864	77.959
Investerings in verbeteringen en renovaties in (* € 1.000,-)					
Begroot	51.814	14.935	8.279	22.954	97.982
Realisatie	47.767	15.625	6.364	16.141	85.897

8.3.3 BEHEREN EN VERBETEREN DOOR HERPOSITIONEREN

GROOTSCHALIGE RENOVATIES ZIJN DIKWILS MAATWERK. DOOR GROOTSCHALIGE INGEPEN VERWACHTEN WE DE WONINGEN WEER VOLLEDIG GESCHIKT TE KUNNEN MAKEN OM TE KUNNEN VOLDOEN AAN DE BESTAANDE VRAAG. HIERBIJ KAN ZO NODIG GEBRUIK GEMAAKT WORDEN VAN DE VERHUISREGELING.

Vernieuwbouw Amsterdam

In het afgelopen jaar hebben we 245 woningen opgeleverd die op hoog niveau zijn gerenoveerd en deels zijn samengevoegd tot grote woningen. Dit betrof 165 woningen in de sociale huur, 40 woningen in de vrije sector en 40 woningen voor verkoop. Tevens hebben we circa 1000 m² bedrijfsruimte in de Indische Buurt gerenoveerd, opgeleverd en verhuurd aan nieuwe ondernemers in de buurt. Ruim de helft van de opgeleverde woningen betrof de 1e fase van de monumentale renovatie van ons complex Oostenburg, dat stamt uit de 19e eeuw. Start uitvoering betrof het afgelopen jaar 181 woningen, waarvan 162 woningen in de sociale huur, 26 woningen in de vrije sector en 3 woningen voor de verkoop. Daarnaast is gestart met de renovatie van een van de parkeergarages in de Molenwijk met 397 parkeerplaatsen.

Het substantieel verbeteren van de energetische kwaliteit is integraal onderdeel van herpositionering in de bestaande voorraad via renovatie en vernieuwbouw. De programma's in de oude woningvoorraad, waarvan een substantieel deel gebouwd is rond 1900, leiden tot forse reducties. De energiebesparing bedraagt gemiddeld ruim 50% en de CO₂-reductie gemiddeld circa 65%. Het oorspronkelijk energielabel is G en na investering is het nieuwe label B.

Gooi en Vechtstreek

Op het terrein Heideheuvel is het tijdelijke verpleeghuis Heydeborgh opgeleverd en verhuurd aan Hilverzorg. Het is voor Hilverzorg een belangrijk project omdat zij hiermee hun kamers met vier bedden in Zonneheuvel kunnen opheffen en omdat voor ouderen de kwaliteit van huisvesting sterk wordt verbeterd. Dit project draagt niet direct bij aan de portefeuillevernieuwing maar komt voort uit experiment dat jaren geleden is gestart met IDF-bouw. Uiteraard dient het wel een maatschappelijk belangrijk doel.

8.3.4 VERKOOP

Om te kunnen blijven investeren in wijken en buurten is het noodzakelijk om jaarlijks een deel van de woningen te verkopen. Bij het aanwijzen van de woningen die in verkoop gaan wordt gekeken naar welke woningen minder bijdragen aan het behalen van onze maatschappelijke doelstellingen. De middelen die bij verkoop beschikbaar komen worden rechtstreeks ingezet in de gebieden die extra aandacht verdienen. Zo is het mogelijk om grote herstructureringen als Amersfoort Vernieuwd of de vernieuwing van de Staalmanpleinbuurt in Amsterdam West uit te voeren, maar ook projecten op een meer beperkte schaal zoals het energetisch aanpakken van de Middenhof in Almere en de aanpak van het Vierkerkenhuis in Hilversum.

Het jaar 2010 heeft zich gekenmerkt door een spannende koopwoningmarkt. Door het gezamenlijk optrekken van de verschillende verkoopafdelingen heeft de Alliantie haar doelstellingen behaald zonder hiervoor woningen onevenredig af te prijzen. Door gebruik te maken van de aanwezige kennis en kunde binnen de verschillende regio's en alert te zijn op veranderingen in de behoefte en mogelijkheden van potentiële kopers, zowel voor reguliere verkoop als voor sociale producten, zien we 2011 met vertrouwen tegemoet.

In de tabel hiernaast zijn de aantallen met betrekking tot de gerealiseerde verkopen 2010 van de bestaande portefeuille terug te vinden. Deze wordt gevolgd door een beschouwing van de verkopen door de vier regio's.

Verkoop huurwoningen

	Amsterdam	Eemvallei	Flevoland	Gooi en Vechtstreek	Totaal
Aantal woningen gelabeld voor verkoop (per 01-01-2010)	6.395	6.008	1.994	2.546	16.943
Aantal woningen verkoop begroot voor 2010	359	282	170	187	998
Aantal woningen verkoop gerealiseerd in 2010	307	290	168	219	984
Waarvan verkocht aan zittende huurders	39	28	19	18	104
Waarvan aangeboden onder Koopgarant	0	290	165	38	493
Waarvan verkocht onder Koopgarant	0	207	144	33	384
Waarvan verkocht met Starterslening	3	0	0	0	3

Percentage marktwaarde

	Amsterdam	Eemvallei	Flevoland	Gooi en Vechtstreek	Totaal
100%	297	56	22	109	484
90% - 100%	9	27	1	78	115
< 90%	1	0	0	0	1
Verkocht onder Koopgarant	0	207	144	33	384

In de tabel percentage marktwaarde is de gerealiseerde verkoopprijs afgezet tegen de taxatiewaarde zonder rekening te houden met de verstrekte vrij op naam korting welke ingezet is als verkoopstimuleringsmiddel. In 2010 zijn 315 woningen en 118 koopgarantwoningen verkocht met de vrij op naam korting. De inzet van deze korting heeft niet geleid tot verkopen onder de 90 % taxatiewaarde.

Raming verkoop huurwoningen

Begroting voor	Amsterdam	Eemvallei	Flevoland	Gooi en Vechtstreek	Totaal
2011	345	279	153	223	1.000
2012	389	280	136	207	1.012
2013	395	256	132	187	970

Voor een toelichting van de verkochte woning onder de 90% taxatiewaarde verwijzen wij naar de paragraaf rechtmatigheid 13.2.6.

de Alliantie regio Almere

In de regio Almere verliepen woningverkoop in 2010 stroef. Om onze doelgroepen toch te bereiken bieden wij veel woningen aan met Koopgarant. Hiervoor worden wel inkomenseisen gesteld, zodat we kunnen verantwoordelijk maken dat de woningen bij een passende inkomensgroep terecht komen. De korting wordt daardoor doelmatig ingezet. De Alliantie verkoopt in Almere voornamelijk aan starters tot 30 jaar uit Almere met een inkomen onder de € 30.000,-.

Er is in 2010 een toename in het gekozen kortingspercentage waar te nemen ten opzichte van 2009. De Koopgarantwoningen zijn nog steeds uitermate populair. De eerste gevallen van terugkoop hebben zich inmiddels ook gemeld. Woningen zonder Koopgarant verkopen is helaas lastig. Al met al is het een redelijk instabiele markt waar de opbrengsten onder druk staan. In 2010 zijn in totaal 168 woningen verkocht.

Ook de regio Almere sluit aan bij de Alliantiebrede campagne 'Ben op zoek'. De Alliantie wil hiermee graag bij een breed publiek bekend komen te staan als 'hofleverancier' van betaalbare koop- en vrije sector huurwoningen. In 2010 is hier in de regio Almere mee begonnen en in 2011 gaan we hier actief mee door.

De verkoopvijver (1994 vhe's) is volledig voorbereid en verkoopgereed. De gestapelde bouw is gesplitst en de VVE's zijn nagenoeg allemaal opgericht. Inmiddels hebben we 53 actieve VVE's.

In 2010 hebben we weer kritisch naar de verkoopvijver gekeken, onder andere op basis van rendement en toekomstwaarde. Als resultaat zijn enkele voor verkoop gelabelde complexen toch in verhuur gebleven. In 2010 zijn alle huurders, van een woning in een voor verkoop gelabeld complex nogmaals aangeschreven. Dit heeft geresulteerd in 19 verkopen. Deze methode zullen we ieder jaar herhalen.

de Alliantie regio Amersfoort

De doelstelling van de verkoopafdeling regio Amersfoort was om 282 woningen te verkopen, dit is met 290 verkochte woningen ruim gehaald. Een klein gedeelte hiervan (10%) is gekocht door zittende huurders. Het overgrote deel is verkocht aan derden. In totaal heeft 71% van de kopers gebruik gemaakt van Koopgarant.

Om de verkoopdoelstelling te kunnen halen is in oktober een eindejaaractie gehouden. Op de landelijke NVM Open Huis Dag van 9 oktober is een modelwoning ingericht. Alle voor verkoop beschikbare woningen zijn deze dag opengesteld. Om de actie aantrekkelijk te maken ontving elke koper, die besloot voor 2011 te kopen, bij de notaris een wooncheque. De waarde hiervan was afhankelijk van de koopsom. Dit heeft geleid tot 19 extra verkopen in 2010.

In de regio Amersfoort is de verkoopvijver uitgebreid. In 2010 zijn 62 complexen gesplitst. Vrijgekomen woningen in deze complexen kunnen nu verkocht worden.

de Alliantie regio Amsterdam

Ondanks de crisis begon 2010 in de regio Amsterdam voortvarend. De verkoopaantallen waren boven verwachting en overstegen die van dezelfde periode in 2009 ruimschoots. Oorzaak is te vinden in de sterke 'Ben op zoek'-campagne van eind 2009 en de herhaling in de lente van 2010. Samen met een aantal splitsingen, die voor nieuwe verkoopcomplexen zorgden, verliep de verkoop tot de zomer voorspoedig. Daarmee zijn de eerste 2 kwartalen van 2010 goed verlopen.

De tweede helft van het jaar kwam er toch tegenwind op de woningmarkt van Amsterdam. Dit resulteerde in een sterke afname van het aantal verkopen. Ondanks de start van een nieuwe campagne waarbij de woningen vrij op naam werden aangeboden en diverse andere incentives die werden ingezet. Grote tegenvaller was het niet in verkoop kunnen nemen van een aantal woningblokken in de Stadionbuurt. Wegens bezwaar tegen de splitsingsvergunning moesten we de verkoop helaas staken. Dit was een fikse tegenvaller. September, normaal gesproken de beste verkoopmaand van het jaar, werd een middelmatige. In oktober zijn alle zeilen bijgezet. Door een vlotte actie werd oktober weer een goede verkoopperiode.

Door de aankondiging dat de eisen rondom hypotheekverstrekking zwaarder zouden worden was er nog een kleine eindsprint onder de kopers in 2010. De vorming van het nieuwe kabinet, met daarbij de voortzetting van de hypotheekrenteaftrek was het laatste zetje om in het vierde kwartaal een voldoende grote omzet te behalen. In totaal zijn in 2010 in Amsterdam 307 woningen verkocht.

Naar verwachting zal 2011 een uitdagend jaar worden. De hogere hypotheekrente, een fors opgelopen aanbod en een zeer lage mutatiegraad zijn niet de beste ingrediënten voor een goed verkoopjaar. De verscherpte hypotheeknorm zet de starters in de kou. Het recept voor 2011 is dan ook: realistisch prijzen, een goede benadering en een kwalitatief goed product voor de veeleisende woningzoeker. Waarbij niet de stenen centraal staan, maar de mens. Geen koper bij een woning zoeken maar een woning voor onze klant. Door de lage mutatiegraad wordt het verkopen aan onze huurders nog belangrijker.

De Alliantie regio Gooi en Vechtstreek

Ondanks de lastige economische situatie en de vastzittende woningmarkt zijn in de regio Gooi en Vechtstreek 219 woningen en bedrijfsobjecten verkocht. Dat heeft te maken met de prijsklasse waarin met name de kleinere appartementen vallen (onder de € 150.000). Ook kwamen de woningen sneller beschikbaar door het verkorten van het splitsingsproces. Verder is er flink campagne gevoerd via 'Ben op zoek'.

Van de verkochte woningen in Gooi en Vechtstreek in 2010 was 67% bereikbaar voor mensen met een inkomen tot € 33.000 en zelfs 99% bereikbaar voor mensen met een inkomen tot € 50.000. In 2010 is een flink aantal flatcomplexen gesplitst in appartementsrechten, waardoor deze beschikbaar werden voor verkoop. Door een efficiëncyslag en prestatieafspraken met verschillende partijen in het splitsingsproces is de doorlooptijd van het splitsen met tientallen weken afgenomen. Het splitsen betrof woningen die eind 2009 aan de verkoopportefeuille waren toegevoegd

Inhoud	IN
Koers op 10: de strategische hoofdlijnen van de Alliantie	1
Toegankelijke woningmarkt	2
Vitale wijken	3
Maatschappelijke huisvesting	4
Energie en duurzaamheid	5
Klant centraal	6
Lokale verankering (belanghouders)	7
Portefeuille met toekomstwaarde	8
Betrokken medewerkers	9
Communicatie en reputatie	10
Financiële continuïteit	11
De Alliantie in bedrijf	12
Verslag Corporate Governance, Risk Management en Compliance	13
Verslag van de Raad van Commissarissen	14
Verkorte jaarrekening	15
Verantwoording bestuurder	16
Controleverklaring	17
Bijlagen	B

Leven op nr. 89

Visagie en hairstyling voor modeshows, reclame en tv, maar ook voor 'gewone' mensen, Dominique Haveman uit Almere Buiten doet het allemaal. Maar ze doet meer: ze doet ook aan 'belly painting', het beschilderen van zwangere buiken...

'Ik kwam met belly painting in aanraking op internet, toen ik op zoek was naar inspiratie en nieuwe make up-ideeën. Het boeide me meteen, want in mijn vrije tijd schilder ik graag – op doek. Bij belly painting werk je met gewone kwasten. Het is daardoor voor mij de ultieme combinatie van mijn vak en mijn hobby. Vaak hebben de vrouwen zelf een idee wat ze op hun buik willen. Van geboortekaartjes tot het logo van DJ Tiësto, het komt allemaal voor. Maar soms mag ik het helemaal zelf bedenken. Het is erg leuk om een zwangere buik te beschilderen. Het kietelt en het is best intiem. Je hebt daardoor heel ander contact met elkaar dan wanneer je een make up doet.' Nieuwsgierig? Zie www.inyourfacevisagie.nl.



9 Betrokken medewerkers

ZONDER VITALE MEDEWERKERS GEEN VITALE WIJKEN. ONZE MEDEWERKERS ZIJN DE ALLIANTIE VANUIT HET PERSPECTIEF VAN DE KLANTEN. VOORTDUREND WORDT BINNEN DE BEDRIJFSVOERING AANDACHT GESCHONKEN AAN DE ONTWIKKELING VAN HET P&O-BELEID, HET MANAGEMENT EN DE MEDEWERKERS. UIT HET MEDEWERKERSTEVREDENHEIDSONDERZOEK (MTO) 2010 BLIJKT DAT DE BETROKKENHEID VAN DE MEDEWERKERS BIJ DE ALLIANTIE SIGNIFICANT IS TOEGENOMEN TEN OPZICHTE VAN DE METING UIT 2008. MEDEWERKERS LATEN OOK EEN HOGERE WAARDERING ZIEN VOOR DE MOGELIJKHEDEN DIE DE ALLIANTIE BIEDT VOOR PERSOONLIJKE ONTWIKKELING EN LOOPBAAN. EEN IETS MINDERE WAARDERING IS ER VOOR DE ARBEIDSVORWAARDEN VAN DE ALLIANTIE.

Uitkomsten medewerkeroordeel 2010

Elke twee jaar organiseert de Alliantie een onderzoek onder haar medewerkers, het MTO of medewerkeroordeel. Eind 2010 hebben 550 medewerkers deelgenomen aan dit medewerkeroordeel. Dat is een respons van meer dan 70%. Ook dat cijfer is een symbool van de betrokkenheid van medewerkers. Net als in 2008 gaven de medewerkers de Alliantie een 7,3 als rapportcijfer. De totaalscore (gemiddelde van alle dertien themascores) kwam voor de Alliantie uit op een 7,0. Ook dat is identiek aan de meting van 2008. Tussen de afzonderlijk bedrijfsonderdelen zijn er op de diverse onderdelen van het MTO behoorlijke verschillen te constateren. De directies en management van de bedrijfsonderdelen zullen, in overleg met hun onderdeelcommissie, in 2011 plannen opstellen en uitvoeren die verbeterde scores moeten opleveren bij de volgende meting.

De uitkomsten van het MTO vormen een graadmeter om te bepalen of we met het P&O-beleid op koers liggen in relatie tot de strategie. Met de algemene MTO-score van 7,0 voldoen we aan de gestelde norm. Ten opzichte van de norm voor wat betreft de betrokkenheid liggen we nog niet op koers. De norm die hiervoor in onze strategische doelstellingen is bepaald lijkt niet helemaal realistisch en dient heroverwogen te worden.

Andere normen

Ziekteverzuim

Ook het ziekteverzuim moet binnen een aantal normen (afgeleid van binnen de branche en binnen Nederlandse bedrijfsorganisaties geldende normen) liggen. Het ziekteverzuim is over heel 2010 onder de normen gebleven maar gaf een stijgende lijn vanaf oktober/november 2010 te zien. Dit is mogelijk een trendbreuk met de dalende verzuimpercentages en verzuimfrequenties die sinds begin 2009 te zien waren bij de Alliantie. Het ziekteverzuim blijft een aspect dat aandacht nodig heeft. Trainingen aan het management en het verder ontwikkelen van de interventies die binnen het verzuimbeleid ter beschikking staan aan de organisatie, zijn hierbij belangrijk. Per 1 januari 2011 heeft de Alliantie één Arbodienst. Ook langs deze weg zal het verzuimbeleid bij de Alliantie, onder het motto, 'Ziekte overkomt je, verzuim is een keuze' verder binnen het bedrijf worden uitgedragen.

Verloop

Het verloop binnen de Alliantie steeg binnen de Alliantie boven de gestelde normen (tussen 6% en 10%). Dit hangt samen met het beleid dat de Alliantie in 2010 heeft gevoerd om nieuwe medewerkers voorlopig een tijdelijke arbeidsovereenkomst aan te bieden. Dit in afwachting van de ontwikkeling van de financiële crisis en de effecten daarvan op de Alliantie. Het aantrekken van tijdelijke arbeidskrachten heeft een negatief effect op de verloopcijfers omdat de omloopsnelheid binnen het personeelsbestand toeneemt.

Matchpoint

In juli 2010 is de Alliantie gestart met Matchpoint. Matchpoint is P&O-instrument waarmee vraag en aanbod op de interne arbeidsmarkt zo veel mogelijk op elkaar worden afgestemd. Matchpoint draagt hiermee bij aan een verdere arbeidsmobiliteit binnen het bedrijf en aan een verdere flexibilisering van het personeelsbestand. De eerste evaluatie, eind 2010, van Matchpoint liet zien dat medewerkers en management de weg naar dit interne arbeidsbemiddelingsbureau inmiddels goed weten te vinden. Maandelijks wordt aan de directie gerapporteerd over de resultaten. Ook met de ondernemingsraad vindt regelmatig overleg plaats over de voortgang.

Opleidingsbudget

We meten 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 2010 bleek dat er ruim 1,5 miljoen euro aan opleidingsactiviteiten (exclusief de uitgaven die werden gedaan op grond van het persoonlijk loopbaanbudget) was uitgegeven in dat jaar. Dat is 83% van hetgeen werd begroot. Dat komt bijna overeen met de gestelde normen.

Individueel loopbaanbudget

Nieuw in de CAO Woondiensten 2009-2010 was het individuele loopbaanbudget. Dit persoonlijke budget waarmee medewerkers hun eigen employability kunnen versterken is per 1 januari 2010 gepresenteerd. Er is veel geïnvesteerd in interne communicatie over deze nieuwe loopbaanfaciliteit. In 2010 is er toch pas voor ruim € 52.000,- van gebruik gemaakt.

Managementontwikkeling

In 2009 is de vlootschouwmethodiek ontwikkeld. Met deze methode kunnen de kwaliteiten van het management en de ambities van individuele managers in beeld worden gebracht. Met de resultaten van de Vlootschouw kunnen opvolgingsvraagstukken en management-ontwikkelvraagstukken worden ingevuld. De vlootschouwmethodiek is in 2010 uitgebreid naar alle leidinggevende functies en managementfuncties.

In 2010 was ook de eerste basisleergang Middenmanagement (BLM), specifiek voor de Alliantie ontwikkeld. Veertien startende leidinggevenden binnen de Alliantie hebben in-company deze leergang gevolgd. Uit de evaluaties, zowel onder de deelnemers als hun leidinggevenden, kwamen positieve reacties naar voren. Dat is aanleiding geweest om de BLM-leergang op onderdelen te verbeteren en in 2011 opnieuw te organiseren voor een nieuwe groep startende leidinggevenden. Ook de concerndirectie was in 2009 met een team-ontwikkelingstraject gestart. Dat is voor de zomer 2010 succesvol afgerond. Voor alle managers was er in oktober 2010 een middag en een avond georganiseerd om met elkaar kennis te maken en met elkaar het thema 'ondernemerschap binnen de Alliantie' te verkennen.

Ook deze activiteit is geëvalueerd en zal in een aangepaste vorm in 2011 worden herhaald. Het belang van een voortdurende investering in ons management is één van de speerpunten van het P&O-beleid.

Leren en ontwikkelen

Sinds enige jaren beschikt de Alliantie over een eigen Academie. Hiermee wordt het leren (in de meest brede zin van het begrip) binnen de Alliantie bevorderd. De Academie organiseert leerlijnen, vervult de makelaarsrol indien groepsgewijs en/of in-company een specifieke training wordt gewenst, verzorgt introductiedagen, organiseert de BLM-leergang en coördineert het MBO-traineeship 'vastgoedbeheer' binnen de Alliantie. De Alliantie Academie is lid van de NSCU (Nederlandse stichting voor corporate universities). Dit om voortdurend contact te houden met andere lerende organisaties. In 2010 werd de Academie genomineerd voor de NSCU-award. Dat betekent dat de Alliantie Academie tot de vier meest aansprekende Academies van Nederland behoort.

Twee speerpunten: integriteit en diversiteit

Het speerpunten integriteit, integer handelen en integriteitshandhaving heeft in 2010 opnieuw veel aandacht gekregen. Bij alle afdelingen is de gedragscode 'Zo zijn onze manieren' opnieuw besproken. Op basis hiervan is de code op enkele onderdelen aangepast. Verder zijn er bij alle managementteams presentaties gehouden om het brede palet aan beleidsmaatregelen, interventies, regelingen en codes die in het kader van dit speerpunt bij de Alliantie zijn ontwikkeld in samenhang te bespreken. De rol van de manager hierbij is expliciet benoemd.

Ook het speerpunt diversiteitsbeleid is in 2010 verder ontwikkeld. Eind 2010 is de diversiteitsnotitie waarmee de Alliantie gaat werken vastgesteld. Op basis hiervan zal er een diversiteitsagenda voor de Alliantie voor de periode 2011-2013 worden opgesteld. Ter onderstreping van het belang dat de Alliantie hecht aan een divers samengesteld personeelsbestand heeft de Alliantie als eerste corporatie het Charter Talent naar de top (voor meer vrouwen in leidinggevende posities) ondertekend.

Inhoud	IN
Koers op 10: de strategische hoofdlijnen van de Alliantie	1
Toegankelijke woningmarkt	2
Vitale wijken	3
Maatschappelijke huisvesting	4
Energie en duurzaamheid	5
Klant centraal	6
Lokale verankering (belanghouders)	7
Portefeuille met toekomstwaarde	8
Betrokken medewerkers	9
Communicatie en reputatie 	10
Financiële continuïteit	11
De Alliantie in bedrijf	12
Verslag Corporate Governance, Risk Management en Compliance	13
Verslag van de Raad van Commissarissen	14
Verkorte jaarrekening	15
Verantwoording bestuurder	16
Controleverklaring	17
Bijlagen	B

Leven op nr...

Meneer Wallenburg woont al 35 jaar in Eemnes en wil er nooit meer weg.

'Ik kom oorspronkelijk uit Hilversum, maar echt, ik wil daar nooit meer wonen. Hier hoor ik thuis. Ik heb zeker twintig jaar bij de vrijwillige brandweer gezeten, veel gedaan voor de volleybal, al heel wat Koninginnedagen meegemaakt, dus ik hoor hier. Mensen zijn onderling zo vriendelijk en belangstellend. Je kent iedereen in je buurt. Dat komt ook doordat ik als vrijwillige straatcoördinator actief ben. Met twee man houden we de boel in de gaten. Het moet wel schoon en veilig blijven in onze buurt. Dat gaat goed hoor, we helpen elkaar allemaal. Een poosje terug hadden we een buurtbarbecue: op twee mensen na waren alle bewoners er. Dat zegt genoeg, niet waar?!'



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. ONZE COMMUNICATIE IS AFGESTEMD OP ONZE DOELGROEPEN; WE HOUDEN REKENING MET HUN BELANGEN EN SPECIFIEKE INFORMATIEBEHOEFTE. WE BEVORDEREN DAARMEE EEN DUIDELIJKE EN POSITIEVE BEELDVORMING DIE STROOKT MET ONZE IDENTITEIT. ONZE IDENTITEIT EN REPUTATIE VOEDEN DE 'TROTTS' VAN ONZE MEDEWERKERS EN GEVEN ONZE BELANGHOUDERS VERTROUWEN.

10.1 Inleiding

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. We hebben een communicatieconcept ontwikkeld dat hiervan getuigt. Dit concept hebben we in 2010 voor het eerst toegepast op de vastgoedbeurs Provada in Amsterdam. Daarnaast hebben we in 2010 allerlei veranderingen doorgevoerd op de website www.de-alliantie.nl. En een aantal subsites ontwikkeld om de verkoop van woningen te bevorderen. Ons internetgebruik gaat verder dan het uitbouwen en bijhouden van

de eigen sites. In toenemende mate laten we de klant/stakeholder niet zoeken op onze sites, 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. In 2010 hebben we geëxperimenteerd met diverse social media. Een interne werkgroep social media heeft een gedragscode voor medewerkers opgesteld en de taken en verantwoordelijkheden van een webcareteam omschreven. Dit team gaat in de loop van 2011 van start.

Zichtbaarheid maatschappelijke doelen

Onze maatschappelijke doelen hebben we in 2009 voor het eerst zichtbaar gemaakt in een corporate video. Ver-

volgens hebben we in 2010 aan elk maatschappelijk doel een aparte video gewijd. 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 (ook doordat derden artikelen doorplaatsen) en wordt gewaardeerd door onze stakeholders en andere geïnteresseerden. Meer dan 3.000 personen krijgen deze nieuwsbrief. Printmedia blijven echter belangrijk. Papier leest en werkt nu eenmaal anders. In 2010 hebben we ons papieren bewonersblad 'Alliantie' geëvalueerd. In 2011 ontvangen de huurders elk kwartaal het bewonersmagazine 'Buurten'. Formaat, inhoud en vormgeving zijn gewijzigd. Daarbij is rekening gehouden met op- en aanmerkingen van onder andere onze huurderskoepel AAHA.

10.2 Uitkomsten Building Business Reputatie Monitor 2010

Goede reputatie

De corporaties liggen de laatste jaren onder vuur. Veel corporaties hebben reputatieschade geleden. De Alliantie heeft zich echter aan deze malaise weten te onttrekken. Onze reputatiescores blijven een stijgende lijn vertonen. De doelen die we in 'Koers op 10' voor communicatie en reputatie voor ogen hadden voor 2010 zijn ruimschoots bereikt. We zijn gestegen van de vijfde naar de derde plaats en hebben een 70+ (70,6) score. In reputatietermen hebben we - net als vorig jaar (score 70,2) - hiermee het predikaat 'goed' verdiend.

Servicegericht en maatschappelijk verantwoord

De reputatiemonitor geeft het oordeel weer op 7 zogenoemde 'reputatieaanjagers'. Voor de corporatiebranche hechten de stakeholders vooral veel belang aan '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 ook in 2010 ten aanzien van deze aanjagers goed. Op deze punten scoren we aanzienlijk boven het gemiddelde van de branche. De Alliantie zit nog steeds in de lift. Ten opzichte van onze eigen score uit 2009 hebben we het over vrijwel de hele linie beter gedaan. Winst is er

vooral bij 'servicegericht', 'bedrijfsmatige werkwijze' en 'goed werkgeverschap'. De scores bij 'transparantie' zijn echter lager uitgevallen, maar nog altijd beduidend hoger dan het gemiddelde van de branche.

Attributen

De aanjagers zijn verzameltermen. Onder de aanjagers schuilen steeds drie tot vier attributen. In het totaal gaat het om 25 attributen. Op vrijwel alle attributen scoren we een of meer punten hoger dan het gemiddelde van de branche. De grootste positieve uitschieters vormen de attributen 'is sterk in het managen van processen' (+5; van de aanjager 'bedrijfsmatige werkwijze') en 'presteert beter dan haar concurrenten' (+4 ; van de aanjager 'financiële prestatie'). Sterke punten zijn ook 'is een integere organisatie' (+3; van 'maatschappelijk verantwoord') en 'biedt uitstekende loopbaanmogelijkheden' (+3; van 'goed werkgeverschap'). Op het attribuut 'geeft tijdig informatie' (van 'transparant') scoren we bovengemiddeld (+2), maar blijven we wel duidelijk achter bij onze score van vorig jaar. Een punt van aandacht.

Consumentenonderzoek

De vragen en de systematiek zijn elk jaar hetzelfde om de cijfers uit de verschillende jaren te kunnen vergelijken. Toch hebben de onderzoekers, mede op verzoek van de Alliantie, vanaf 2009 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 op de tweede plaats. In 2009 stonden we bovenaan. Op de belangrijke aanjagers 'servicegericht' en 'maatschappelijk verantwoord' scoren we 5, respectievelijk 6 punten hoger dan het gemiddelde. Die positie is vergelijkbaar met vorig jaar. Op 'transparantie' behalen we hier de hoogste score uit de branche.

Vanaf 2009 maken ook de meting van de ‘gevoelswaarden reputatie’ en het aan de stakeholders voorleggen van stellingen over ‘maatschappelijk verantwoord ondernemen’ deel uit van de rapportage. 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. Net als vorig jaar staan we op de derde plaats, maar onze totaalscore is gestegen. Op ‘consistent’, ‘oprecht’ en ‘onderscheidend’ scoren we beter dan in 2009, maar op de factor ‘open’ scoren we nog maar net boven het gemiddelde.

Conclusies

Onze reputatie groeit gestaag. Ook in moeilijke tijden. Onze huidige score is ‘goed’. 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 de gemeenten (‘overheid’), onze primaire stakeholders, veel minder. Bij hen stijgen we de laatste jaren sterk: in 2009 met maar liefst 3 punten (69,3, was 66,4) en nu in 2010 met bijna 2 punten naar 71. 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 transparantie. ‘Transparantie’ is weliswaar gedaald, maar niet bij alle groepen. De stakeholdergroep ontwikkelaars waardeert dit aspect met 64 punten, maar de overheid ziet dat met 75 punten totaal anders.

Reputatie, imagocampagne, houding en gedrag

We laten steeds nadrukkelijker zien dat de ‘klant centraal’ ons vertrekpunt is bij alles wat we doen. Dit doen we in allerlei communicatiemiddelen. Maar veel belangrijker dan het uiterlijk vertoon is onze 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 communicatiemiddelen doen, moeten we dus in de praktijk waarmaken. In 2011 blijven we daarom aandacht besteden aan het verder verbeteren van onze service in onze directe klantcontacten, want het kan altijd beter. Gelukkig kunnen we van een positieve basishouding van klanten en stakeholders uitgaan. Dat mogen we gerust op grond van deze reputatiecijfers concluderen.

10.3 Sponsoractiviteiten

DE ALLIANTIE DOET AAN SPONSORING. DOELSTELLING HIERVAN IS HET TONEN VAN BETROKKENHEID MET DE SAMENLEVING (VOORAL ONZE WIJKEN). OOK KAN SPONSORING ONZE REPUTATIE VERBETEREN EN DE NAAMSBEKENDHEID VERGROTEN DOOR DE VERMELDING VAN ONZE NAAM EN/OF HET LOGO BIJ DE GESPONSORDE ACTIVITEIT EN OP DE WEBSITE VAN DE ONDERSTEUNDE ORGANISATIE. OOK KUNNEN WE MET SPONSORING ONS NETWERK ONDERHOUDEN, BIJVOORBEELD DOOR ONZE RELATIES UIT TE NODIGEN VOOR ACTIVITEITEN.

We onderscheiden het ondersteunen van activiteiten in het kader van leefbaarheid (zie de bijlage met leefbaarheidsprojecten) en de sponsoring van activiteiten op wijkoverstijgend niveau of gericht op een algemeen thema. Sponsoring ondersteunt onze koers en kernwaarden. Wij sponsoren bij voorkeur lokale of regionale activiteiten (dus geen landelijke), die toegankelijk zijn voor onze bewoners.

Het sponsorbeleid in de regio's komt door de jaren heen steeds meer op één lijn en voldoet aan de richtlijnen van het ministerie van VROM (de activiteiten moeten een relatie hebben met ons werkterrein en gericht zijn op onze doelgroepen van beleid). De Alliantie is in beweging. We worden één organisatie en gaan ook op het gebied van sponsorbeleid meer samenwerken. Onze sponsoring in alle vier de regio's is met name gericht op (toekomstige) huurders, buurtbewoners en zakelijke relaties.

OVERZICHT SPONSORACTIVITEITEN 2010

Amsterdam

De Alliantie Roots Open Air Festival 2010

De Alliantie was in 2010 voor het eerst hoofdsponsor van het Amsterdam Roots Open Air Festival, dat daarom vanaf 2010 is omgedoopt in de Alliantie Roots Open Air Festival. In een speciale gasttent ontving de Alliantie de stakeholders. Tijdens de voorrondes (het Alliantie Roots-on-the-Road-podium) dongen jonge talenten mee naar een plaats in de Roots-on-the-Road-finale op het Alliantie Roots Open Air Festival op 20 juni.

Kunstproject Verwoest Huis

Kunstenares Marjan Teeuwen was op zoek naar een partner voor het realiseren van haar kunstproject Verwoest Huis. Teeuwen maakte samen met studenten van de Kunstacademie een kunstwerk uit puin en bouwafval, afkomstig uit een slooppand van de Alliantie aan de Piet Mondriaanstraat in Slotervaart. Het resultaat was verbluffend. Het (tijdelijke) kunstwerk werd op 25 september geopend.

WK Amsterdam

Op 5 en 6 juni had het voetbaltoernooi WK Amsterdam plaats in het Sportpark Middenmeer. De Alliantie trad dit jaar voor het laatst op als sponsor van dit evenement.

Almere

Kunstbus van de kunstlinie

De Kunstbus is een bus met kunst en culturele initiatieven, die verschillende wijken in Almere aandoet.

Havenfestival Almere Haven

Het Havenfestival is een groot festival met diverse activiteiten in de Haven van Almere.

Stichting AAP

Met de Stichting AAP is de Alliantie in 2010 een adoptie-overeenkomst aangegaan voor een driejarige adoptie van mantelbaviaan Mydra.

Amersfoort

Verjaardag van Amersfoort

In het weekend van 12 juni 2010 was het Verjaardagsfeest van Amersfoort. Een feest met sport, muziek, eten, kunst, theater. De Alliantie is hoofdsponsor van het Familiefestijn op zondag 13 juni. Rondom het Clowntjeshof zijn diverse activiteiten voor de hele familie georganiseerd.

Scenecs filmfestival

SCENECS is een jaarlijks terugkerend internationaal filmfestival voor nieuwe film- en documentairemakers dat tot doel heeft aankomende professionals de ruimte te geven voor de verdere ontwikkeling van hun filmcarrière. Tijdens het filmfestival worden filmtalent, filmcultuur en het filmproductieklimaat gestimuleerd en ondersteund door het organiseren van vertoningen, door educatieactiviteiten, debatten en netwerkactiviteiten. Alle inwoners van de stad worden uitgenodigd hun wijk op een creatieve manier onder de aandacht te brengen door het maken van een korte film.

Tuinruimers (SBS6-programma)

In de Bomenbuurt in het Soesterkwartier zijn de tuinen en de buurt opgeknapt. Dit werd ook in een televisieprogramma getoond.

Gooi en Vechtstreek

De Stichting Huizer Dag

Deze stichting organiseert jaarlijks in september een groot feest voor de inwoners van Huizen en de regio met optredens, marktkramen en vele activiteiten.

2^e Beursvloer in Hilversum

Doelstelling van de Beursvloer is het bij elkaar brengen van bedrijven en particulieren ten behoeve van klanten en doelgroepen (buurtgroepen, wijkverenigingen, welzijnsorganisaties). Denk bijvoorbeeld aan een bedrijf dat helpt een speeltuin op te knappen en oude computers voor een sportvereniging. Op de Beursvloer worden maatschappelijke matches tot stand gebracht.

Kinderfestival Bussum

Wij hebben een container gesponsord die als opslag dient voor de producten die worden gebruikt tijdens het jaarlijkse, in de zomervakantie gehouden, kinderfestival in Bussum.

Inhoud	IN
Koers op 10: de strategische hoofdlijnen van de Alliantie	1
Toegankelijke woningmarkt	2
Vitale wijken	3
Maatschappelijke huisvesting	4
Energie en duurzaamheid	5
Klant centraal	6
Lokale verankering (belanghouders)	7
Portefeuille met toekomstwaarde	8
Betrokken medewerkers	9
Communicatie en reputatie	10
Financiële continuïteit 	11
De Alliantie in bedrijf	12
Verslag Corporate Governance, Risk Management en Compliance	13
Verslag van de Raad van Commissarissen	14
Verkorte jaarrekening	15
Verantwoording bestuurder	16
Controleverklaring	17
Bijlagen	B

Driedubbele woningruil

Wilma Ilcken en haar zoontje Wolf hebben net een ingewikkelde woningruil achter de rug. Drie huishoudens ruilden hierbij van woning.

Voor Wilma was dit dé manier om terug te keren naar Huizen.

‘De vrouw die hier in Huizen woonde, wilde graag naar de grote stad. In Amsterdam woonde vrouw met kinderen op tweehoog en zij wilde graag naar Muiden. En ik was in Muiden beland, maar wilde heel graag terug naar Huizen. Je snapt niet dat het kan, maar via woningruil.nl hebben we elkaar gevonden en zijn we het eens geworden. Muiden is prachtig hoor, voor een middagje. Maar ik heb er zelf voor gekozen om daar te gaan wonen toen mijn vrije sectorwoning in Huizen te duur voor me werd. Ik had een woontijd van 12 jaar, daardoor kwam ik in aanmerking voor dat huisje in Muiden. Het was een erg leuke woning en ik vond het ook wel best. Dichter bij Amsterdam, waar ik oorspronkelijk vandaan kom en waar mijn moeder nog woont. Maar het is er zó stil. Er is geen AH, er is maar een heel kleine bieb, er is geen markt, er waren maar twee scholen. De ene was vol en de ander sprak me niet aan. Dus ik bleef met Wolf heen en weer rijden naar zijn oude school in Blaricum. Dus ik ben heel blij dat ik terug ben. En Wolf ook. Ik heb vaak gedacht: als het maar doorgaat, als er maar niemand afvalt. Maar nu zit ik weer hier. Een echt happy end: te mooi om waar te zijn.’



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.

IN DIT HOOFDSTUK GEVEN WE EEN SAMENVATTING VAN DE MEEST RELEVANTE ASPECTEN VAN HET FINANCIËLE BELEID VAN DE ALLIANTIE. IN HOOFDSTUK 15 IS DE VERKORTE JAARREKENING OVER 2010 OPGENOMEN.

11 Financiële continuïteit

11.1 Streven naar sluitende kasstromen en additionele ruimte

(Des)investeringsstroom is nul

Investerings in sociale huurwoningen hebben een relatief laag rendement omdat onze doelgroep geen marktconforme huur kan betalen. Investerings kunnen dus slechts in beperkte mate met leningen worden gefinancierd omdat de jaarlijkse rentelasten niet uit de huuropbrengsten kunnen worden betaald. Het deel van de investeringen dat niet met leningen kan worden gefinancierd, wordt gedekt met de verkoopopbrengsten uit de bestaande portefeuille. Als vuistregel geldt hierbij dat 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.

In de periode tot en met 2015 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. De Alliantie investeert en presteert hiermee naar vermogen, afgestemd op haar risicoprofiel.

Aanvullende maatregelen nodig

De afgelopen jaren zijn de sterk toegenomen exploitatie-uitgaven van de vastgoedportefeuille en de overige organisatiekosten gefinancierd met een sterke daling van de gemiddelde vermogenskostenvoet van de leningenportefeuille. De structurele stijging van deze lasten is gefinancierd met de op langere termijn mogelijke incidentele daling van de marktrente.

Deze afhankelijkheid past binnen het door de Alliantie gehanteerde principe jaarlijks te komen tot een sluitende operationele kasstroom, waarbij de netto exploitatie van de vastgoedportefeuille de overige organisatiekosten en de financieringslasten van de vastgoedportefeuille dienen te dekken. Om de ongewenste afhankelijkheid tussen incidentele lage kapitaalrente en de structurele omvang van de organisatiekosten te doorbreken, treffen we de komende jaren aanvullende maatregelen.

Additionele ruimte creëren

Om een beter inzicht te krijgen in de ontwikkeling van de uitgaven van de Alliantie zijn in 2010 de ingerekende exploitatielasten en organisatiekosten toegerekend aan de te onderscheiden activiteiten binnen de Alliantie.

Aan de hand van deze systematiek kunnen de lasten adequater worden bewaakt. De systematiek is in 2010 nader aangescherpt. Op deze wijze ontstaat een duidelijker beeld van de aan de directe activiteiten gerelateerde kosten en de overige organisatiekosten, zoals overhead en interne projecten. Doelstelling is het beheersen van de lastenontwikkeling, waarbij binnen twee jaar in de operationele kasstroom een additionele ruimte wordt gecreëerd om een voor de Alliantie evenredig deel van de in het regeeringsakkoord aangegeven heffing van € 760 miljoen te kunnen opvangen binnen een sluitende (des) investeringskasstroom.

11.2 Beeld 2010

Waar de groei van investeringen binnen de Alliantie in de afgelopen jaren sterker is geweest dan de groei van verkopen uit de bestaande portefeuille, laat 2010 een ander beeld zien. Mede door verkoopstimulerende acties zijn de begrote verkoopopbrengsten gerealiseerd en blijven de investeringen, onder andere als gevolg van vertragingen, achter op de begroting. Door beleid van adequate 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 in 2010 de omvang van de verkoopvijvers vergroot.

Blik vooruit: reactie op ontwikkelingen kapitaalmarkt en vastgoedmarkt in 2011

Met het in evenwicht houden van de toekomstige operationele kasstromen en de (des)investeringskasstroom, met uitzondering van de investering in 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 adequate buffer om mogelijke toekomstige tegenvallers door een verdere afzwakking van de vastgoedmarkt en van de kapitaalmarkt op te kunnen opvangen.

Hoewel de economie weer hoopgevende lichtpuntjes laat zien, blijft de vastgoedmarkt (nog) achter. Er worden steeds minder woningen gebouwd en de werkloosheid in de bouwsector neemt (nog) toe. Een gebrek aan beschikbaarheid van middelen tussen bancaire partijen en overheden en een mogelijke aanwakkerende inflatie, zal de hypotheekrente kunnen doen stijgen. Met het aangescherpte beleid van hypotheekverstrekking aan particulieren, zal dit de vraag naar koopwoningen verder kunnen doen afnemen. Een afnemende vraag zal tot gevolg hebben dat mogelijk de opbrengsten uit verkopen van bestaand bezit en koopwoningen lager zullen uitkomen dan begroot voor 2011 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. Rekeninghoudend met bovenstaande blijft de Alliantie alert en is in staat om tijdig in te grijpen bij achterblijvende verkoopresultaten.

Dit noodzaakt ons tot zeer strakke financiële sturing op kasstromen, waarbij we daarnaast scherp blijven letten op het realiseren van de prestaties. Die zijn in de meerjarenbegroting voor zover mogelijk meer meetbaar gemaakt in 2010.

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, -jaarplan en -statuut. 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 risico 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. Veelal is het 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 Herkenbaar profiel

Het besturen van een organisatie als de Alliantie vindt plaats op basis van de doelstellingen en de hierop gebaseerde beleidsplannen, gecombineerd met een dosis 'gezond verstand' van de directies en de bestuurder van de Alliantie. De cultuur binnen de Alliantie zal in 2011 organisatiebreed steeds meer vanuit de één Alliantie gedachte vorm krijgen met voldoende ruimte voor regiospecifieke onderwerpen.

De bestuurder en de directies van de verschillende bedrijfsonderdelen proberen met hun medewerkers constant het juiste antwoord te bieden op de veranderende vragen en de verhoudingen in de samenleving en de sector. Met de ambitie om met de medewerkers de voorgenomen activiteiten te realiseren en zich extern agendastellend te profileren, schaakt de Alliantie op diverse borden tegelijk. De directieraad 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 in een dynamische omgeving. We willen een zorgvuldig werkende organisatie met een solide basis zijn.

De Alliantie heeft op financieel-economisch terrein niet alleen binnen de sector, maar ook daarbuiten een duidelijk profiel gekregen, dat we verder versterken.

Inhoud	IN
Koers op 10: de strategische hoofdlijnen van de Alliantie	1
Toegankelijke woningmarkt	2
Vitale wijken	3
Maatschappelijke huisvesting	4
Energie en duurzaamheid	5
Klant centraal	6
Lokale verankering (belanghouders)	7
Portefeuille met toekomstwaarde	8
Betrokken medewerkers	9
Communicatie en reputatie	10
Financiële continuïteit	11
De Alliantie in bedrijf 	12
Verslag Corporate Governance, Risk Management en Compliance	13
Verslag van de Raad van Commissarissen	14
Verkorte jaarrekening	15
Verantwoording bestuurder	16
Controleverklaring	17
Bijlagen	B

Droomwijk

Anne de Neef woont met Jasper (12) en Melanie (11) aan de Banckertlaan in Hilversum. 'Veilig verkeer, dat vind ik belangrijk voor de kinderen. En dat ze ergens iets kunnen doen. Want welk kind speelt nou nog verstoppertje?!'

'Het is echt te gek hoe er rond de school geparkeerd wordt. Op de stoep, in de bocht, midden op de oversteekplaats. En maar scheuren. Dat moet echt rustiger en veiliger. Daarom ben ik in de verkeerscommissie gestapt. We hebben een plan gemaakt – nu is het afwachten hoe de gemeente reageert.

Verder woon ik hier lekker. Het bos en de hei aan de andere kant van de straat, de school hier recht tegenover. Maar voor kinderen is het een beetje karig. Er is verderop een voetbalveldje en een klimrek. Maar dat was het dan. Wat ik zou willen? Zo'n onverwoestbare betonnen pingpongtafel, bijvoorbeeld. Gewoon een plek waar ze op af komen en het dan samen gezellig hebben. Dan hoeven ze niet door de wijk te zwerven. Of iets leuks in de Zoutkeet, hier om de hoek. Jasper en Melanie hangen niet op straat, daar hebben ze geen belangstelling voor. Zij vinden het leuker om samen een spelletje te doen. Dat zou de Zoutkeet misschien wel kunnen organiseren: spelletjesmiddagen voor tieners.

Ik hoop dat mijn kinderen in de toekomst niet te veel moeite krijgen om een woning te kopen, want dat is zo makkelijk nog niet. Een eigen huisje met een tuintje, dat is toch waar veel mensen van dromen. Oké, op een flatje beginnen en dan naar iets groters van henzelf. Dat hoop ik echt voor ze.'



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 MAATREGELEN. 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. DIT HOOFDSTUK GAAT OVER HET BEDRIJF DE ALLIANTIE. INTERNE ORGANISATIE- EN MANAGEMENTONTWIKKELINGEN SPELEN DAARBIJ UITERAARD EEN BELANGRIJKE ROL. OOK BESCHRIJVEN WE IN DIT HOOFDSTUK DE ONTWIKKELING VAN DRIE VERBINDINGEN VAN DE ALLIANTIE EN STAAN WE STIL BIJ DE VOORTGANG VAN ENKELE PROJECTEN DIE DE ALLIANTIE ONDERSTEUNT IN HET BUITENLAND. TEN SLOTTE BESTEDEN WE UITERAARD AANDACHT AAN EEN BESTAANSVOORWAARDE VOOR ALLE BEDRIJVEN: DE FINANCIËLE CONTINUÏTEIT.

12.1 Interne organisatie en personeel

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

Op 31 december 2010 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 en Shared Service Center
- **de heer A. van den Bosch**, directeur Vastgoed en Ontwikkeling
- **de heer J. Koolstra**, directeur de Alliantie Eemvallei
- **mevrouw J. van der Burgt**, directeur de Alliantie Gooi en Vechtstreek
- **de heer M. Pel**, directeur de Alliantie Flevoland
- **mevrouw A.J.P.M. Wilbers**, directeur de Alliantie Amsterdam



Geen tegenstrijdige belangen

Het beleid van de Alliantie is dat elke vorm en schijn van belangenverstrengeling tussen de Alliantie en de 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 directieteam, behoeven de goedkeuring van de Raad van Commissarissen.

In 2010 zijn er geen transacties gerealiseerd, waarbij sprake was van een tegenstrijdig belang tussen de Alliantie en de leden van de directie en/of de leden van de Raad van Commissarissen.

12.2 Organisatieontwikkeling

Alliantie 3.0: Samen Slimmer: de Alliantie wordt één bedrijf.

Inleiding

De Alliantie kan efficiënter, daadkrachtiger en besluitvaardiger opereren. Om dit te kunnen bereiken is het noodzakelijk om samen te werken en de bestaande kennis en expertise binnen de Alliantie te bundelen. In 2010 is de beweging om dit te bereiken ingezet onder de noemer: Alliantie 3.0.

Uitgangspunten

De Alliantie 3.0 is een organisatieontwikkeling die gebaseerd is op tien uitgangspunten. Een belangrijk uitgangspunt is, dat de Alliantie in de regio zeggenschap heeft en houdt. Tegelijk gaat de Alliantie professioneler werken. Regionale kwaliteiten en professionele kwaliteiten moeten elkaar versterken en niet beconcurreren. Nu is er soms kennis binnen één regio aanwezig, terwijl de andere regio's daar geen profijt van hebben. Ook wordt er soms in één regio een werkproces op andere manier vormgegeven dan in een andere regio. En dat is onlogisch als je één bedrijf bent. Daarom worden activiteiten in de toekomst anders en uniform vormgegeven. Dat betekent onder andere dat een aantal afdelingen hun middelen, expertise en kennis breder in gaat zetten zodat de hele Alliantie ervan profiteert.

Gevolgen

De Alliantie 3.0 is geen wijziging van het beleid, maar gaat over het slimmer inrichten van de organisatie. Het doel is dat de Alliantie als één bedrijf gaat opereren, waardoor we efficiënter, daadkrachtiger en besluitvaardiger kunnen zijn.

We uniformeren en harmoniseren daarom processen op verschillende niveaus. En we kijken hoe we de kennis en kunde van onze medewerkers en beschikbare middelen optimaal kunnen benutten. Dat doen we zodanig dat het hele bedrijf er profijt van heeft. Dat betekent ook dat een aantal afdelingen/ medewerkers dat nu nog in de verschillende regio's hetzelfde soort werk doet maar –soms- los van elkaar werkt, wordt gebundeld. Hun kennis, middelen en expertise kunnen zo worden ingezet voor de hele Alliantie. Zo werken we efficiënter en doelmatiger. Het is goed voor de organisatie, en ook beter voor de individuele medewerker. Want de werkdruk wordt beter verdeeld, uitval van collega's is beter op te vangen en er zijn meer mogelijkheden om kennis en expertise te delen, van elkaar te leren en je als medewerker verder te ontwikkelen.

Planning Alliantie 3.0

De uitwerking van de Alliantie 3.0 wordt vastgelegd in notities die door verschillende werkgroepen gemaakt worden. De directieraad adviseert de bestuurder over de notities, de bestuurder stelt de notities uiteindelijk vast.

Begin januari 2011 heeft de bestuurder een kadernotitie vastgesteld. Daarin wordt het eindbeeld voor de hele Alliantie geschetst. In de hierop volgende notities wordt uitgewerkt hoe de Alliantie 3.0 op deelonderwerpen wordt vormgegeven. Deze deelnotities worden, in de eerste helft van 2011 vastgesteld. De praktische invulling en verdere uitwerking volgt in de loop van 2011 en in 2012.

12.3 Verbindingen

Woningbezit in verbindingen op 31 december 2010

	Eemvallei	Gooi en Vechtstreek	Totaal
Stadsherstel Midden Nederland NV	262	0	262
Wonen boven winkels Amersfoort	42	0	42
Stichting BEL (Blaricum, Eemnes, Laren)	0	38	38
Totaal	304	38	342

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 samenwerking van de Alliantie en Mitros op het gebied van beheer en exploitatie van hun monumentenbezit. Stadsherstel Amersfoort en Mitros Monumenten maken 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.

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 2010 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 8 woningen opgeleverd. Het totaal gerealiseerde woonruimten is hiermee gekomen op 63. In de pijplijn zitten projecten met in totaal 48 woningen.

Stichting BEL

Stichting BEL (Blaricum, Eemnes, Laren) bezit 38 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 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 met samenwerkingsafspraken.

12.4 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 stichting Dutch International Guarantees for Housing (DIGH). Deze stichting speelt een belangrijke rol bij de financiering van volkshuisvestingsprojecten in derde wereldlanden 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 2010 heeft DIGH een bezoek gebracht aan de door de Alliantie geborgde projecten. Dankzij de garanties van de Alliantie krijgen de mensen de kans om in een goede en betaalbare woning te wonen. Meer informatie over DIGH kunt u vinden op www.digh.nl.

De Alliantie zal zich ten aanzien van buitenlandse projecten met name concentreren op projecten van Communicare in Zuid-Afrika.

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 ontwikkelde Cape Town Community Housing Company (CTCHC) het project Morgan's Village. In vijf fasen zijn een kleine 2700 woningen gebouwd voor lagere inkomens. Via een twaalfjarig huurkoopcontract worden de bewoners eigenaar van de woning. Naast de door de provincie gesubsidieerde woningen zijn hier ook koopwoningen voor middeninkomens ontwikkeld. De sterk gestegen bouwkosten in de afgelopen jaren maken kruisubsidie noodzakelijk, wil men een sluitende exploitatie bereiken en voor de primaire doelgroep betaalbare huisvesting leveren.

Was na de eerste oplevering het aanzicht vooral dat van nette woningen in een zanderige vlakte, met de voltooiing van de laatste fase is een echte gemeenschap 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 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 samenwerking 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 is een nieuwe richting ingeslagen op het gebied van sociale huurwoningen. De lening waarvoor de Alliantie garant staat luidt ook een tijdperk in waarin Communicare van externe financiering gebruikmaakt. De lening vormt een hefboom voor de ontwikkelcapaciteit. De bouw van 231 nieuwe woningen is inmiddels klaar. In het voorjaar van 2011 zal het gebouw feestelijk geopend worden en zijn diverse hoogwaardigheidsbekleders uitgenodigd waaronder de burgemeester van Kaapstad en de prime minister van de Western Cape.

Montenegro

Sinds 2005 verstrekt de Alliantie garanties voor DIGH-leningen voor de opbouw van een volkshuisvestingssector in Montenegro. Allereerst direct aan sociale huisvestingsprojecten met drie gemeentes (Podgorica, Kolasin en Berane) en sinds kort ook via het nationaal volkshuisvestingsprogramma ondernomen door het 'Montenegrin Fund for Solidarity Housing Development', oftewel het CFSSI.

Het CFSSI is een samenwerking tussen de overheid, werkgeversorganisaties en de vakbond in Montenegro. Voor het eerst sinds de val van het communisme in Oost Europa participeert een overheid hier weer in een grootschalig sociaal huurwoningenprogramma. Doel hiervan is om over de komende jaren 10.000 betaalbare woningen aan te bieden aan starters op de woningmarkt en andere sociale doelgroepen in de lagere en modale inkomensgroepen. Dit is een nieuwe aanpak in de Balkanregio waar vooralsnog alleen de allerarmste onderlaag in sociale woningen gehuisvest wordt, en daarvan zelfs maar enkelen.

Het streven is ook met de om hogere huur- en koopinkomsten in rijkere regio's (de kust en de hoofdstad Podgorica) de lagere inkomsten van de armere binnenlanden te compenseren. Tot op heden heeft het CFSSI al zo'n 1.000 appartementen opgeleverd. Ongeveer 500 zijn op korte termijn gereed. DIGH-financiering is belangrijk voor de groei van dit programma omdat lokale banken alleen relatief dure en korte-termijn leningen verstrekken voor vastgoedontwikkeling. Met DIGH-financiering is het mogelijk voor het CFSSI een sociale huursector te ontwikkelen. De Alliantie heeft sinds 2009 twee garanties verstrekt aan het CFSSI. Hiermee zullen uiteindelijk zo'n 250 huurwoningen worden gebouwd.

Inhoud	IN
Koers op 10: de strategische hoofdlijnen van de Alliantie	1
Toegankelijke woningmarkt	2
Vitale wijken	3
Maatschappelijke huisvesting	4
Energie en duurzaamheid	5
Klant centraal	6
Lokale verankering (belanghouders)	7
Portefeuille met toekomstwaarde	8
Betrokken medewerkers	9
Communicatie en reputatie	10
Financiële continuïteit	11
De Alliantie in bedrijf	12
Verslag Corporate Governance, Risk Management en Compliance 	13
Verslag van de Raad van Commissarissen	14
Verkorte jaarrekening	15
Verantwoording bestuurder	16
Controleverklaring	17
Bijlagen	B

Droomwijk

*Maaike Vervoort heeft haar tanden gezet in de grote bak achter
Entrepotdok 35 in Amsterdam. "Tjokvol metershoge laurierkers stond het, aardedonker.
Het was lelijk en bewoners rondom het perk voelden zich onveilig.*

Na wat gedoe met – toen nog – de Dageraad ben ik het oerwoud te lijf gegaan. Tak voor tak heb ik de sombere wildernis ontmanteld. Iedereen die ik kende vroeg ik om polletjes en stekjes en werkelijk auto's vol groen kwamen vervolgens deze kant op. Zo hoort voor mij bij vrijwel ieder plantje een verhaal. Een stekje uit de tuin van mijn moeder, een plantje uit Drenthe, een polletje uit Oostenrijk en een allerschattigst plantje uit Frankrijk. Ik fietste langs een Mariakapelletje en daar lag een krans van blauwe bloempjes. Ach, eentje kunnen ze wel missen, dacht ik en stak stiekem een plantje uit. Inmiddels heb ik een contract van de Alliantie als onbezoldigd hovenier, mede dankzij bewoners die wilden dat ik de tuin bleef onderhouden. De tuin ligt 's middags in de schaduw, dus met een glaasje wijn sluit je de zomerdag liever af aan de andere kant van het complex. Maar de bijen van de Hortus trekken zich daar niets van aan. Zij zoemen hier rond tot de schemer invalt.'

Respect

Maryse Miot onderhoudt samen met Jacqueline Algra de plantenbakken aan een deel van de Binnenkadijk. Maryse: 'Vroeger deed een hovenier hier het onderhoud. Maar als ik akelei zaaide, trokken zij het er uit. Onkruid, zeiden ze. Tja, dan denk ik: als dat een hovenier is, dan ben ik de paus! Dus toen de Dageraad nieuwe vrijwilligers zocht voor de planten, was ik er als de kippen bij. Het is dankbaar werk, heerlijk ontspannend. En je krijgt veel respons van omwonenden. Bovendien: de mooie ruimte dwingt respect af, want het blijft mooi.'



13 Verslag Corporate Governance, Risk Management en Compliance

13.1 Risicoprofiel de Alliantie

13.1.1 INLEIDING

De strategie van de Alliantie is de leidraad bij het bepalen en analyseren van relevante risico's voor de organisatie. Het is van groot belang dat Bestuurder en RvC inzicht hebben in de risico's, deze analyseren en op basis daarvan besluiten nemen. Onder verantwoordelijkheid van de financieel directeur worden de controlsystemen ingericht die een adequate beheersing van risico's borgen. Daarnaast vinden wij een heldere interne en externe communicatie over risico's belangrijk. In dit deel van het jaarverslag geven we dat weer.

Risicostandaard					
Intern			Extern		
Strategisch	Operationeel	Compliance	Strategisch	Economisch	Compliance
Voorraadstrategie Professionalisering Samenwerking	Projecten ICT Reputatie	Integriteit	Politiek	Vraaguitval Rente Financiering	Wet- en regelgeving

13.1.2 EXTERNE STRATEGISCHE RISICO'S

Politieke ontwikkelingen

Nationale of Europese beleidsvorming heeft verstrekkende gevolgen voor de Alliantie. Meer specifiek zijn de risico's die wij hierin onderscheiden de volgende:

- Inflatievolgend huurbeleid
- Besluitvorming over de financiering van huurtoeslag en de rol van corporaties
- Europese regelgeving op het gebied van staatssteun
- Toewijzingsbeleid (90%-norm)
- Fiscale regelgeving rondom vennootschapsbelasting

Van belang bij deze risico's is dat ze gemeen hebben dat ze door ons niet of nauwelijks te beïnvloeden zijn. Beheersing vindt plaats door te bepalen waar onze strategische doelen worden geraakt door voorzienbare ontwikkelingen. Daartoe heeft de Alliantie in 2010 een analyse gemaakt van verschillende mogelijke scenario's en de meeste relevante risico's. Dit heeft geleid tot een document dat mede de grondslag is voor verdere invulling van de risicobeheersing bij de Alliantie.

Naast maatregelen op lange termijn heeft de Alliantie het afgelopen jaar ook de mensen en processen voorbereid op de nieuwe realiteit van bijvoorbeeld het toewijzingsbeleid.

13.1.3 INTERNE STRATEGISCHE RISICO'S

Strategische keuze en uitvoering van de voorraadstrategie

Een woningcorporatie heeft een beperkt repertoire aan sturingsmiddelen om de doelstellingen die zij heeft te behalen. Met afstand ons belangrijkste sturingsmiddel om doelstellingen te realiseren is onze vastgoedportefeuille, om mensen sociaal te kunnen huisvesten. In dat licht zijn maatregelen genomen om te borgen dat we in staat zijn tot het formuleren van een effectieve vastgoedstrategie en dat deze goed wordt uitgevoerd. Hiertoe is ondermeer een eigen taxatiesysteem ontwikkeld waarmee de waardeontwikkeling van al ons bezit gevolgd kan worden en op basis waarvan zo nodig kan worden bijgestuurd.

Samenwerking en professionalisering

De Alliantie is ontstaan uit een fusie. De integratie van de verschillende onderdelen is eerder al afgerond en nu staan we voor een nieuwe stap in de ontwikkeling. In de afgelopen jaren hebben we veel diensten gebundeld door ze op één centrale locatie onder te brengen en door werkwijzen te harmoniseren en expertise te delen.

De Alliantie is aanwezig in verschillende regio's en dat blijft zo, maar we gaan van lokale verankering naar regionale binding. De regie over het vastgoed, de omgeving en de organisatie blijft ook in de toekomst bij de regiobedrijven. Er komen opdrachtgever-/opdrachtnemerrollen waarbij gewerkt wordt aan effectieve aanwending van onze middelen en aan efficiënte processen.

Een verandering in de organisatie zorgt voor veel risico's. De dagelijkse zaken moeten doorgang vinden en tegelijk worden nieuwe werkwijzen ingevoerd. Meer dan ooit moeten wij intern en extern op transparante en professionele wijze samenwerking zoeken. De Alliantie heeft de gewenste wijzigingen beschreven en onder een centrale regiegroep werken verschillende werkgroepen aan de nieuwe structuur.

13.1.4 EXTERNE ECONOMISCHE RISICO'S

Vraaguitval op de kopersmarkt

Een groot deel van onze investeringen betalen we uit de opbrengsten van de verkoop van een deel van ons bezit. De afgelopen jaren zijn aanvullende maatregelen genomen om de inkomsten uit de verkoop van bezit op peil te houden waardoor de voorgenomen investeringen grotendeels door konden gaan.

Door een omvangrijk deel van ons bezit aan te merken voor de verkoop is een bredere 'verkoopvijver' ontstaan. Wanneer een huurder de woning verlaat is het mogelijk om deze te verkopen. Tegelijk is het van belang om een portefeuille met toekomstwaarde te houden en bovendien in staat te zijn huisvesting aan te bieden aan de zwakkeren in de samenleving. Om die reden kan niet zondermeer iedere woning worden ingezet om te verkopen.

In lijn met de verminderde opbrengsten moeten ook de investeringen worden bijgesteld. Dit is een pijnlijk proces want veel ambities hebben hieronder te leiden. In het afgelopen jaar hebben we getracht dit zorgvuldig te doen.

Renteontwikkelingen

De Alliantie is voor de financiering van een deel van de voorgenomen investeringen ook aangewezen op de kapitaalmarkt. De invloed van wijzigingen in de rentestructuur werken direct door in onze capaciteit om geld te kunnen lenen.

De Alliantie heeft een treasurystrategie, een treasuryjaarplan en een treasurystatuut. Het beleid inzake het rente- en looptijdenrisico beoogt het minimaliseren van de financieringskosten en het optimaliseren van de vervalkalender van de leningenportefeuille. Waar mogelijk wordt geanticipeerd op verwachte ontwikkelingen en het risico van onverwachte ontwikkelingen wordt geminimaliseerd. De auditcommissie van de RVC stelt het treasurystatuut vast.

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 is ondergebracht.

De Alliantie voert een conventioneel treasurybeleid. Om die reden hebben ontwikkelingen die in de laatste jaren tot zorg hebben geleid, zoals verplichte betalingen op Swap-portefeuilles, een tekort aan liquiditeiten om de lopende lasten te betalen en buitenlandse spaartegoeden voor ons niet tot een verhoogd risico geleid.

Financieringsrisico

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, 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 en uit verkoopopbrengsten van nieuwbouw 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.

De Alliantie heeft een ‘wensportefeuille’ opgesteld voor het totale werkgebied. De wensportefeuille is een geüniformeerde uitwerking van de verschillende strategisch voorraadbeheerplannen en dient als ankerpunt voor de toekomstige (des)investeringen.

De beleidsmatige uitgangspunten van de wensportefeuille zijn geoperationaliseerd. De te realiseren effecten van de voorraadbeheerplannen worden mede aan de hand van meetpunten bewaakt.

13.1.5 EXTERNE COMPLIANCE RISICO'S

Niet voldoen aan wet- en regelgeving

De Alliantie opereert in een complexe omgeving waar op verschillende niveaus door verschillende bestuurslagen (Europees, nationaal en lokaal) eisen aan ons worden gesteld. Dit kan betrekking hebben op de wijze waarop onze rapportages worden ingericht en de eisen waaraan deze moeten voldoen maar ook op de beleidskeuzes die wij kunnen maken. Deze wet- en regelgeving is dynamisch en soms onderhevig aan interpretatieverschillen.

Onder verantwoordelijkheid van de financieel directeur is de afdeling control belast met de werking van het controlestelsel. Eind 2010 is op centraal niveau de afdeling Governance, Riskmanagement en Compliance opgezet.

Naast de jaarlijkse toetsing door onze externe accountant PwC van onze belangrijkste procedures en maatregelen zorgt de interne accountantsdienst voor een doorlopende monitoring. De interne accountant brengt rechtstreeks verslag uit aan de auditcommissie van de Raad van Commissarissen van de Alliantie.

13.1.6 INTERNE COMPLIANCE RISICO'S

Niet voldoen aan de eigen normen voor integer gedrag

De Alliantie heeft een gedragscode opgesteld en gepubliceerd die beknopt de normen en waarden vastlegt waaraan al onze medewerkers zich dienen te houden. De Alliantie erkent dat integriteit, normen en waarden niet uitsluitend in documenten en afspraken zijn te vinden. Van veel groter belang is de manier waarop medewerkers daadwerkelijk bij hun dagelijks werk invulling geven aan deze normen en waarden.

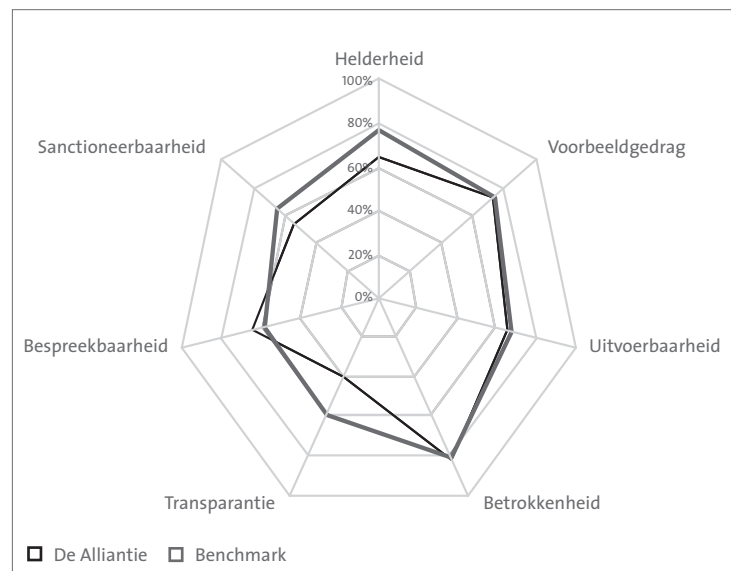
Wanneer medewerkers zich behandeld voelen op een wijze die indruist tegen onze gedragscode kunnen zij zich wenden tot een van de vertrouwenspersonen van de Alliantie. Medewerkers die onethisch gedrag waarnemen of vermoeden kunnen zich wenden tot het Centraal Meldpunt Integriteitschendingen van de Alliantie. Dit is een onderdeel van onze klokkenluidersregeling.

Externe partijen, met name leveranciers, die zich door medewerkers van de Alliantie onethisch behandeld menen kunnen zich wenden tot een functionaris die optreedt als meldpunt voor externe partijen. De contactgegevens hebben wij gepubliceerd op onze website. Een en ander maakt ook deel uit van de voorschriften uit de NEPROM Gedragscode voor Publiek Opdrachtgeverschap.

Om inzichtelijk te maken hoe onze medewerkers omgaan met normen en waarden en in hoeverre deze door de organisatie als gedeelde waarden worden beschouwd, is de Alliantie gestart met een project Soft Controls. Een pilotfase voor dit project werd al eind 2009 en in 2010 uitgevoerd. In de evaluatie is gebleken dat de deelnemers dit project als positief hebben ervaren. Tevens hebben wij geleerd van de fouten die we bij de pilot maakten. Zo werd teveel nadruk gelegd op het onderzoek terwijl juist de fase erna, wanneer de resultaten besproken moeten worden, belangrijker is.

In 2011 zullen alle medewerkers van de Alliantie worden gevraagd deel te nemen aan dit onderzoek. Maar, belangrijker nog, zij worden nadrukkelijk uitgenodigd om met elkaar en het management in gesprek te gaan over de uitkomsten van deze metingen en te bespreken welke resultaten men acceptabel vindt en welke moeten veranderen.

In het 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 een groot aantal 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, en derhalve niet betrokken in de weergegeven uitkomsten van de benchmark.

13.1.7 INTERNE OPERATIONELE RISICO'S

De operationele risico's die we hebben geïdentificeerd en relevant vinden zijn hierna opgenomen.

13.1.7.1 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 kostendeskundigen, bedrijfswaardeberekeningen en rendementcalculaties. Ontwikkelingsbesluiten worden door de bestuurder geaccordeerd en fase-nul besluiten worden mede door de RvC geautoriseerd.

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.

Omdat bij de Alliantie alle nieuwbouwprojecten door Alliantie Ontwikkeling worden uitgevoerd is er eenheid met betrekking tot het risicomanagement, rapportagestructuren en 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 projectontwikkelingportefeuille en het monitoren van (financiële) risico's volgend uit (toekomstige) projectontwikkelingsactiviteiten.

Risico's bij de uitvoering van projecten worden zoveel mogelijk beperkt door contractueel vooraf overeengekomen betalingschema's. Verkoopprojecten worden doorgaans niet eerder aanbesteed dan nadat 70% van de woningen bij voorintekening is verkocht. Hiervan kan in overleg met de bestuurder incidenteel afgeweken worden 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.

In 2010 zijn de twee locaties van de Alliantie Ontwikkeling samengevoegd en is er nog maar één directeur Ontwikkeling. Sinds 2011 zit de directeur Ontwikkeling in de directieraad.

De samenvoeging van de vestigingen, op de bestaande locatie in Huizen, is voor de medewerkers een ingrijpend proces geweest. Niet alleen veranderde de locatie maar ook werkwijzen werden aangepast. Er zijn drie regiomanagers aangesteld (afkomstig uit de groep projectleiders) die verantwoordelijk zijn voor de projectleiders en projecten in drie afzonderlijke regio's.

In 2011 zal een kwantitatief risicoanalyse programma worden ingericht en geoperationaliseerd en zullen de bestaande interne beheersingsmaatregelen worden bijgewerkt en opgenomen in ons BusinessControlframework, zoals vastgelegd in de BWise-applicatie. Een en ander is een voortzetting van de in 2010, wegens de situatie op de vastgoedmarkt, in gang gezette aanscherpingen en hebben te maken met het gewijzigde risicoprofiel.

Andere maatregelen die in 2011 worden ingezet om het risicoprofiel van projectontwikkeling verder te verbeteren zijn onder andere:

- Bankgaranties van leveranciers eisen
- Interne mandatering aanscherpen
- Geen acceptatie van bouwplicht

Grondposities

De Alliantie heeft met andere partijen een grondbank opgezet en in dit samenwerkingsverband is voor 307 hectare aan grondposities ingenomen. Deze grondposities zijn door de Alliantie gewaardeerd op € 95,8 miljoen (2009: € 97 miljoen). Het aandeel van de Alliantie in deze posities is circa 122 hectare.

In de interne kwartaalrapportages wordt over de waardeontwikkeling van ingenomen grondposities gerapporteerd. Afhankelijk van het risicoprofiel worden de grondposities gewaardeerd op basis van de grondexploitatie, agrarische waarde of externe taxaties.

Aanpassingen in de waarde van de grondposities komt voort uit mutaties in de omvang van deze posities, voortschrijdende inzichten en planologische wijzigingen. Als gevolg hiervan zijn enkele posities afgewaardeerd tot de agrarische waarde.

De Alliantie heeft in het verleden met name rond Almere en Amersfoort een actief grondaankoopbeleid gevoerd. De Alliantie beoogt, door het verwerven van grondposities, bouwlocaties voor sociale nieuwbouw te verkrijgen tegen betaalbare condities.

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. Daar waar de termijn van 10 jaar (bijna) is bereikt, worden de mogelijkheden van deze grondposities onderzocht en de mogelijke gevolgen in kaart gebracht.

Herontwikkelingslocaties

Naast grondposities investeert de Alliantie in bestaande gebouwen en locaties, gericht om deze na herontwikkeling geschikt te maken voor huisvesting.

Mede als gevolg van een daling van de verkoopprijzen van de te ontwikkelen woningen, maar ook door veranderingen in de planologische status van de posities is voor het verschil tussen de per jaareinde berekende lagere residuele grondwaarde en de oorspronkelijke aanschafwaarde van de ontwikkelingslocaties een voorziening getroffen voor een bedrag ter grootte van cumulatief circa € 18,9 miljoen op een totale aanschafwaarde van € 101,2 miljoen per jaareinde.

13.1.7.2 INFORMATISERINGSRISICO

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 heeft de Alliantie dit jaar de IT-Controls door zowel de interne accountantsdienst als door KPMG IT Auditors laten beoordelen.

De general IT-Controls en het beheer van autorisaties zijn afgestemd op het risicoprofiel van de Alliantie en zijn van een adequaat niveau.

Al 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 ICT-terrein. De aanbevelingen in het rapport op het terrein van change management zijn het afgelopen jaar geoperationaliseerd. In 2010 heeft ook een audit plaatsgevonden waarin de aanbevelingen zijn geëvalueerd.

De IAD heeft in 2010 afzonderlijk gerapporteerd over de beoordeling van de kwaliteit van de ICT-omgeving. Uitgaande van deze bevindingen heeft KPMG een SAS70 II-verklaring verstrekt.

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.

13.1.7.3 JURIDISCH RISICO

Het beheersen van juridische risico's is mogelijk door complexe en financieel omvangrijke overeenkomsten te laten beoordelen door de interne (fiscaal)juridische afdeling, ondersteund door externe adviseurs. De Alliantie is verzekerd tegen aansprakelijkheid.

In 2010 was Stichting de Alliantie betrokken in een beperkt aantal juridische procedures. Op basis van adviezen is het bestuur van oordeel dat er tegen stichting de Alliantie geen grote claims zijn ingediend. Derhalve zijn er ultimo 2010 geen voorzieningen voor juridische risico's opgenomen.

13.1.7.4 FISCAAL RISICO

Vennootschapsbelasting

Door de afschaffing van de vrijstelling voor de vennootschapsbelasting zijn de inherente risico's voor de Alliantie significant toegenomen.

De Alliantie informeert de Belastingdienst over de geïdentificeerde fiscale risico's en over de maatregelen die zijn genomen om deze risico's te beheersen. Dit gebeurt in het kader van horizontaal toezicht, waarvoor een convenant is met de Belastingdienst.

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. De Alliantie is de eerste niet-beursgenoteerde organisatie die met de fiscus een dergelijk convenant heeft afgesloten. Op korte termijn zal de aangifte vennootschapsbelasting over het jaar 2008 integraal besproken worden met de fiscus. De openingsbalans per 1 januari 2008 is opgesteld conform VSO2 (zie hiervoor ook de toelichting op de fiscale positie).

Echter, na 1 januari 2008 zal goed koopmansgebruik mede het fiscale resultaat van de Alliantie beheersen. Met de fiscus wordt besproken welke uitgangspunten de Alliantie heeft gehanteerd teneinde zowel VSO2 als goed koopmansgebruik te integreren in haar fiscale positie.

Met de uitkomsten van deze bespreking wordt verdere invulling gegeven aan het Tax Control Framework. 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 BWise worden vastgelegd en periodiek door concerncontrol in samenwerking met de bedrijfsfiscalist en de interne accountant worden geëvalueerd.

In 2011 zal de Hoge Raad een uitspraak doen over het fiscale regime van woningcorporaties, waarbij duidelijk zal worden of corporaties al dan niet als Algemeen Maatschappelijk Nut beogende Instellingen (AMBI's) kunnen worden getypeerd. Voor het fiscaal regime zal dit tot consequentie hebben dat meer uitgaven ten laste van de fiscale winst gebracht kunnen worden, waardoor de fiscale winstheffing in de toekomst en over voorgaande jaren tot nihil zal kunnen afnemen.

Omzetbelasting en overdrachtsbelasting

Onderdeel van de beheersingsmaatregelen zijn de interne beschrijving (Tax Manual) en interne toetsing (Tax Compliance) van zes belangrijke processen binnen de Alliantie, te weten:

- verkoop van woningen / bedrijfsonroerendgoed (BOG)
- verhuur van woningen / BOG
- verlegde btw
- integratieheffing
- voorbelasting
- verschuldigde omzet.

De volgende activiteiten waren voor 2010 gedefinieerd:

- optimalisering van het systeem van interne beheersing, interne controle, en externe controle (Tax Control Framework).
- beoordeling van de vijf-jaarsperiode 2004 t/m 2008.

Om uiteenlopende redenen heeft de Alliantie de gewenste voortgang in 2010 niet kunnen realiseren. Eind 2010, begin 2011 zijn er duidelijke werkafspraken en organisatorische wijzigingen gemaakt om in 2011 de voortgang te waarborgen.

Voor de controle van de integratieheffing worden alle combiprojecten die opgeleverd zijn in de periode 2004-2008 integraal gecontroleerd in verband met het bijbehorende risicoprofiel.

Voor de overige processen wordt een steekproef uitgevoerd over de boekjaren 2004 en 2008. Afhankelijk van de bevindingen, worden eventueel ook de overige boekjaren gecontroleerd.

Maar in eerste instantie wordt er vanuit gegaan dat de uitgevoerde controlewerkzaamheden representatief zijn voor de gehele periode 2004-2008. Het onderzoek naar de integratieheffing heeft de Alliantie uitbesteed aan PwC en zal in 2011 afgerond worden..

13.1.7.5 LEVERANCIERSRISICO

De gevolgen van de crisis zijn in de omgeving waarin de Alliantie opereert nadrukkelijk voelbaar. In 2010 hebben wij dit beschouwd als een verhoogd risico en om die reden procedures geïmplementeerd waarbij de financiële gezondheid van (beoogde) leveranciers / opdrachtnemers wordt gemonitord. De gegevens die daarvoor nodig zijn betrekken wij van een onafhankelijke externe partij.

Onderdeel van de procedure is dat een positieverslechtering van een leverancier direct bij sleutelfunctionarissen bekend is. Voorafgaand aan een opdracht toetsen zij steeds de status. Deze maatregelen zijn bovenop de al bestaande maatregelen als verlegging van btw en het gebruik van een geblokkeerde rekening (G-rekening).

13.1.7.6 REPUTATIERISICO

Een goede reputatie is voor de Alliantie een kostbaar bezit. Een reputatie kan over een langere periode worden aangetast maar kan ook door een plotselinge gebeurtenis binnen enkele dagen worden beschadigd. De risico's die wij hier noemen kunnen in potentie leiden tot reputatieschade en daardoor tot schade aan de relatie met onze belanghebbenden. Om die reden zien wij het reputatierisico als een hefboom van de andere risico's die de Alliantie loopt en zullen er in 2011 extra stappen worden gezet om dit risico verder te beperken.

13.2 Risicomanagement

13.2.1 INLEIDING

Risicomanagement bij de Alliantie is de verzamelterm voor een serie samenhangende activiteiten die tot doel hebben de risico's van de organisatie te beheersen zodanig dat bedreigingen voor de doelstellingen van de organisatie worden beperkt.

De maatschappelijke doelen van de Alliantie zijn:

- vitalisering van wijken
- bijdragen aan een toegankelijke woningmarkt
- zorgen voor maatschappelijke huisvesting van kwetsbare groepen
- besparen van energiekosten voor onze klanten door investeringen in het bezit

Deze doelen worden allemaal in meer of mindere mate geraakt door de bij het risico-profiel genoemde risico's.

13.2.2 DOELSTELLINGEN

De Alliantie heeft het risicomanagement zo ingericht dat het de organisatie helpt om de strategische doelstellingen te behalen en valkuilen te vermijden. De focus daarbij is op lange termijn doelstellingen van de organisatie.

Daarnaast hebben activiteiten op het gebied van interne beheersing een belangrijke rol te vervullen bij het borgen van de betrouwbaarheid van de externe (financiële) verantwoording en de kwaliteit van de prognoses in de tussentijdse managementrapportages. Tot slot heeft de interne beheersing als doel te borgen dat de Alliantie bij de dagelijkse bedrijfsvoering de relevante wet- en regelgeving naleeft zodat onze stakeholders een gerechtvaardigd vertrouwen in ons kunnen blijven stellen.

DEZE DOELSTELLINGEN HEBBEN WE VERTAALD NAAR EEN VISIE DIE LUIDT:
 'DE ALLIANTIE WIL DE ORGANISATIE ZODANIG INRICHTEN DAT MET VERTROUWEN EEN IN CONTROL-VERKLARING KAN WORDEN AFGEGEVEN AAN ONZE BELANGHEBBENDEN. HET RISICOMANAGEMENT WORDT DOOR ONS ZO INGERICHT DAT DE ORGANISATIE STEEDS WELOVERWOGEN KEUZES VOOR DE BEHEERSING KAN MAKEN. DE KERNGEDACHTEN HIERBIJ IS DAT WE DE ORGANISATIE LOS LATEN WAAR HET KAN EN BEHEERSEN WAAR HET MOET.

HET RISICOMANAGEMENT RICHT DE ALLIANTIE IN ALS EEN BEDRIJFSBREDE, UNIFORME EN INTEGRALE METHODE OM DE ONDERNEMINGSDOELSTELLINGEN OP EEN BEHEERSTE WIJZE TE REALISEREN. MET DEZE METHODE KUNNEN WE OP IEDER NIVEAU IN DE ORGANISATIE EVENWICHTIGE KEUZES MAKEN VOOR DE TE NEMEN MAATREGELEN. DEZE MAATREGELEN MOETEN OOK PASSEN BIJ DE INTEGRITEIT EN TRANSPARANTIE VAN DE ORGANISATIE. DAARNAAST WILLEN WE OOK DAT ALLE MAATREGELEN EEN BIJDRAGE VORMEN AAN HET GEHELE STELSEL.

Sinds 2009 hebben controllers en auditors (intern en extern) hun werkzaamheden nadrukkelijk op elkaar afgestemd. Control- en auditplannen worden gedeeld. Dit laat onverlet dat de interne auditors een onafhankelijke positie hebben ten opzichte van de controllers van de Alliantie.

De auditfee van de externe accountant (PwC) staat in relatie tot de mate van onafhankelijkheid en effectiviteit van de interne audit afdeling. Deze fee bedraagt voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening van de Alliantie over 2010 € 106.500, exclusief btw.

13.2.3 BELEID

Wij onderscheiden drie perspectieven bij het beschouwen van risico's. Deze zijn '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 en ICT-activiteiten.

13.2.4 INTERNE BEHEERSING BIJ DE ALLIANTIE

De externe accountant (PwC) beoordeelt sinds 2007 de opzet van het risicomanagement van de Alliantie door middel van een benchmark. Ieder jaar rapporteert PwC in een managementletter en in het accountantsverslag over de uitkomsten van deze beoordeling.

De kwaliteit van het riskmanagement bij de Alliantie wordt geschetst in onderstaande figuur. De uitkomst van 2010 is hierbij gearceerd weergegeven.




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 gaat vooral over 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.

De volgende aandachtsgebieden vallen op:

Tabel 1-2 Score Risk Management per onderdeel	De Alliantie
Totaalscore	86%
Interne organisatie, Strategie & Doelen	75%
Risico Identificatie & Analyse	85%
Projectontwikkeling	76%
Vastgoedbeheer	82%
Financieel Beheer	93%
Risico Respons & Beheersing	95%
Projectontwikkeling	94%
Vastgoedbeheer	94%
Financieel Beheer	100%
Informatievoorziening & Monitoring	84%
	

De conclusie op basis van bovenstaande grafiek is dat de Alliantie het risicomanagement adequaat heeft geborgd in haar interne beheersing.

PwC schetst hierbij de volgende verbeterpunten:

- Iedere vorm van projectontwikkeling kent een eigen dynamisch risicoprofiel. In het kader van risicomanagement is het goed dat een corporatie een beleid vormt 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 hiervoor.
- 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 centraalpunt in de interne rapportages waarbij een relatie wordt gelegd met de maatregelen ter realisatie (do), de meting van resultaten (check) en eventuele corrigerende maatregelen (act).

In de managementletter van PwC worden de volgende bijzonderheden genoemd:

- Mogelijkheid tot één op één onderhandelingen bij aan-/ verkoop;
- Zichtbare toetsing van de betrouwbaarheid van de treasury rapportage;
- Opstellen interne beheersmaatregelen ter bewaking van de naleving van aanbestedingsprocedure. In 2009 is een Alliantiebreed aanbestedingsbeleid vastgesteld. Uit de interim controle van de IAD blijken nog leemtes in de werking van de procedures. Het inherente risico op fraude is bij het aanbesteden van projecten, dagelijks onderhoud en planmatig onderhoud hoger dan bij andere bedrijfsprocessen. Om deze reden achten wij het van groot belang dat opvolging wordt gegeven aan de bevindingen en dat het nieuwe aanbestedingsbeleid in 2011 wederom wordt getest. Alle bevindingen beschouwend achten wij het risico nog steeds hoog;
- Bewaking van financiële risico's voor de Alliantie uit hoofde van activiteiten in deelnemingen. In 2010 is nader onderzoek uitgevoerd naar de opzet van het risicoprofiel en de beheersing van risico's bij de deelnemingen. De werking van de beheersmaatregelen zal in 2011 worden getoetst;
- Formuleren beheersmaatregelen activiteiten rondom bedrijfsonroerendgoed;
- Naleving vereisten regelgeving MG-circulaire;

- Controle op naleving inkomenstoets bij verkoop onder Koopgarant;
- Invulling van de vacature binnen projectcontrol;
- Opstellen mutatieoverzichten en onderbrengen activa administratie bij vastgoedadministratie teneinde betrouwbare informatie te kunnen aanleveren voor de vennootschapsbelasting aangifte;
- Toevoegen van onderdeel vennootschapsbelasting aan de fiscale paragraaf in de fasebesluiten voor nieuwbouw en renovatieprojecten.

In het kader van de accountantscontrole concludeert PwC in de management letter over de interne beheersing van de Alliantie:

“ONDANKS EEN GROOT AANTAL AANBEVELINGEN IN DEZE BIJLAGE BIJ DE MANAGEMENTLETTER, DOET DIT NIETS AF AAN ONZE EINDCONCLUSIE DAT DE ALLIANTIE HAAR PROCESSEN GOED ONDER CONTROLE HEEFT, GEGEVEN DE WIJZE WAAROP DE ORGANISATIE IS GEORGANISEERD EN CONTINU ALERT IS OP MOGELIJKE VERBETERINGEN. DE ALLIANTIE ZAL EVENALS VOORGAANDE JAREN NADERE CONTROLEWERKZAAMHEDEN VERRICHTEN OP DE GEBIEDEN WAAR RISICO'S ZIJN GECONSTATEERD DOOR HET ONTBREKEN VAN ADEQUATE BEHEERSMAATREGELN.”

Bron: conclusie interne beheersing door PwC in ML 2010

Aanbevelingen en issues in de managementletter van de interne accountant van de Alliantie

In onderstaande tabel staat weergegeven hoeveel aanbevelingen er vanaf 2009 door de IAD zijn geconstateerd en wat de status daarvan is.

	Prioriteit 'hoog'	Prioriteit 'middel'	Prioriteit 'laag'
Aantal aanbevelingen uit 2009	7	12	5
Waarvan gerealiseerd in 2010 (opzet)	5	3	1
Risico's geaccepteerd	-	-	3
Aantal openstaande aanbevelingen	2	9	1
Aantal nieuwe aanbevelingen 2010	8	8	4
Aantal openstaand na interim 2010	10	17	5

Opgemerkt wordt dat het aantal aanbevelingen niet gezien dient te worden als een graadmeter voor de kwaliteit van de interne beheersing en het Business Controlframework van de Alliantie.

“DE GECONSTATEERDE BEVINDINGEN EN OP BASIS HIERVAN GEFORMULEERDE ADVIEZEN DOEN GEEN AFBREUK AAN DE GENERIEKE CONCLUSIE DAT DE INTERNE BEHEERSING VAN DE PRIMAIRE BEDRIJFSPROCESSEN VAN DE ALLIANTIE IN 2010 IS VERSTERKT EN IN OMVANG EN DIEPGANG ADEQUAAT IS AFGESTEMD OP HET RISICOPROFIEL VAN DE ALLIANTIE.”

Bron: conclusie interne beheersing door interne accountant in ML 2010

De IAD adviseert ook de aandacht uit te laten gaan naar de overige processen, zoals onder andere het verhuren en verkopen van bedrijfsonroerend goed en, naast het opstellen van de VPB-aangiften, ook het systematischer controleren van de gegevens die ten grondslag liggen aan deze aangifte, passend binnen het horizontaal toezicht met de Belastingdienst.

De Alliantie heeft in 2010 enkele veranderingen in haar controleomgeving doorgevoerd, die moeten bijdragen aan een verbetering van het risicomanagement en interne beheersing van zowel operationele als financiële processen en de betrouwbaarheid van haar rapportages.

Een belangrijke verandering in dit kader is het nader bundelen van reportingactiviteiten binnen het SSC. Hiermee is de gehele rapportageverantwoordelijkheid van de jaarrekening en de kwartaalrapportages bij het SSC komen te liggen. Dit zal de efficiëntie van de totstandkoming van de rapportage en de betrouwbaarheid ten goede komen.

13.2.5 ONTWIKKELINGEN IN MAATREGELEN EN ACTIVITEITEN

Aanpassing interne rapportagestructuur

Naar aanleiding van adviezen van de IAD is eind 2010 onderzocht welke sturingsinformatie daadwerkelijk gevraagd wordt in de organisatie en op basis daarvan wordt begin 2011 een meer vraaggestuurde rapportagestructuur ingericht.

Nu controllers op de werkmaatschappijen minder tijd kwijt zijn aan de financiële controle van de vele rapportages, zullen zij zich vooral gaan richten op business- en vastgoedcontrol.

BWise applicatie

Met de BWise-applicatie maakt de Alliantie het risico en controlframework inzichtelijk. In deze applicatie worden doelstellingen en processen vastgelegd en relevante risico's en bedreigingen. Deze worden geanalyseerd en waar noodzakelijk worden maatregelen vastgelegd in de applicatie. De werking van deze maatregelen wordt ook weer vastgelegd in BWise. Op deze manier is op ieder moment van alle primaire processen de risico's, maatregelen en werking van die maatregelen door de Alliantie te beoordelen.

Eind 2010 is binnen het concern een afdeling Governance, Risk en Compliance (verder GRC) opgezet. Binnen de GRC-afdeling is een interne control en compliance-medewerker aangesteld. Haar voornaamste taak op korte termijn is het verder optimaliseren en uniformeren van het Risk en (Business) Control Framework van de Alliantie met behulp van het BWise-platform.

Daarnaast coördineert GRC de werkzaamheden die voorheen door de werkmaatschappijen werden verricht in dit kader.

Scenarioplanning

Met het opzetten van de GRC-afdeling is de corporate risk controller vrijgemaakt om zich met name te kunnen richten op het identificeren van strategische en operationele risico's en het definiëren van de gewenste reactie. Eind 2010 is de eerste aanzet hiertoe gemaakt door strategische risico's te beschouwen in vier scenario's die afzonderlijke politieke en economische ontwikkelingen vertegenwoordigen. In 2011 zal scenarioplanning verder worden uitgebouwd en geïntegreerd in het risicomanagementbeleid van de Alliantie.

De ontwikkeling vloeit voort uit de door de jaren heen toegenomen complexiteit van de interne bedrijfsvoering van de Alliantie. Ook vragen de externe omgeving en toezichthouders ons om aan te tonen dat de Alliantie op alle beleidsterreinen in control is.

Soft controls

Eind 2010 is de Alliantie begonnen met het voorbereiden van de tweede fase van de soft control metingen. Deze metingen dienen voor de Alliantie als startpunt voor een interne dialoog tussen management en medewerkers over gedeelde normen en waarden. Het gaat er bij deze metingen dan ook minder om, dat we een bepaalde score willen halen, maar vooral om wat de Alliantie wil op integriteitsgebied. Wij zijn ervan overtuigd dat het in kaart brengen van deze soft controls essentieel is voor het inzicht in de interne beheersing.

Dit omdat een eenzijdige nadruk op hard controls niet past bij de cultuur van de Alliantie en moderne opvattingen over verantwoordelijkheid en empowerment. Door voortdurend met elkaar in discussie te gaan en door voorbeeldgedrag houden we de gedragscode levend.

Bundelen controlfunctie onder één verantwoordelijkheid

In 2011 wordt - mede als onderdeel van het binnen de Alliantie meer werken als één bedrijf - een nadere uitwerking gegeven aan het bundelen van de verschillende control afdelingen onder één eindverantwoordelijkheid, i.c. de financieel directeur. De bundeling beoogt een versterking van het kritische vermogen van de integrale controlfunctie binnen de Alliantie. Ook willen we de vaktechnische ontwikkeling van de controlfunctie stimuleren en grote effectiviteit en efficiency van de controlfunctie bereiken.

We maken onderscheid tussen de locatie waar de hiërarchische aansturing plaatsvindt en de fysieke locatie waar werkzaamheden worden uitgevoerd. Hierdoor kan de bundeling voor alle control medewerkers plaatsvinden, zonder dat een te grote afstand ontstaat met het reguliere werk.

De controlmedewerkers zullen hierbij niet langer alleen op één locatie of voor één bedrijfsonderdeel werken, maar worden op meerdere locaties binnen het werkgebied van de Alliantie en afhankelijk van de aard van de werkzaamheden ingezet.

13.2.6 RECHTMATIGHEID

De Alliantie is als maatschappelijke organisatie gebonden aan tal van regels. Deze regels wil de Alliantie naar letter en geest naleven. De uitvoering van de doelstellingen gaat gepaard met opoffering van middelen. De wijze waarop we deze middelen uitgeven en waaraan deze middelen worden besteed raakt het vraagstuk van de rechtmatigheid.

Met rechtmatigheid bedoelen we dat onze handelingen toetsing aan relevante regelgeving kan doorstaan en dat we transparant zijn over de uitkomsten van die toetsing.

Verkopen

In 2010 is gebleken dat wij bij de verkoop van bestaande woningen aan particulieren in enkele gevallen de taxatie van de woning door de verkopende makelaar hebben laten verzorgen. Op basis van het BBSH en aanvullende circulaires wordt echter vereist dat de taxateur op geen enkele wijze betrokken is bij de transactie. Een aanvullende interne beoordeling van deze gevallen heeft als uitkomst dat de daadwerkelijke risk exposure voor de Alliantie nagenoeg afwezig is. Dat laat onverlet dat wij maatregelen hebben genomen om te voorkomen dat deze situatie zich nogmaals voordoet.

Er is een discussie gevoerd met de toezichthoudende instantie CFV over de vraag of ook nieuwbouwwoningen

onder deze regeling vallen. Dit zou impliceren dat alle nieuwbouwwoningen bestemd voor de koopmarkt, door een onafhankelijke externe taxateur zouden dienen te worden gewaardeerd. Deze door het CFV gehanteerde interpretatie van de MGE is nieuw.

De Alliantie is, vooruitlopend op de uitkomst van de discussie met CFV en het ministerie van BZK van mening dat ondanks het ontbreken van externe taxaties bij deze verkopen er geen sprake is van een issue op het terrein van rechtmatigheid. Daarnaast is één woning verkocht tegen een prijs lager dan 90% van de taxatiewaarde. Deze verkoop komt voort uit een eerder afgesloten huurcontract met een optie tot koop maximaal 5 jaar na ondertekening tegen een vaste verkoopprijs. De reeds aanwezige interne beheersingsmaatregelen op dit onderdeel zullen strikter worden nageleefd.

Grond & ontwikkelingslocaties

In de jaarstukken zijn de door de Alliantie ingenomen grond & ontwikkelingslocaties toegelicht. In 2010 zijn geen nieuwe grond & ontwikkelingslocaties ingenomen. De in 2010 verantwoorde investeringen betreffen contractueel overeengekomen nabetalings van in voorgaande jaren overeengekomen en in jaarstukken over voorgaande jaren opgenomen posities. De in de jaarstukken verantwoorde afboeking per jaareinde ter grootte van in totaal € 29,9 miljoen (15,9%) op een totale aanschafwaarde van de grond & ontwikkelingslocaties van in totaal € 187,9 miljoen, zal met het in de toekomst aantrekken van de vastgoedmarkt tot het tijdstip van de definitieve ontwikkeling van deze locaties, weer kunnen worden teruggenomen ten gunste van het jaarresultaat.

In 2010 is aandacht besteed aan de naleving van de BBSH richtlijnen ten aanzien van de ontwikkeltermijnen van ingenomen grondposities. Hieruit komt naar voren dat enkele posities niet meer voldoen aan de gestelde maximale termijn van 10 jaar. De Alliantie brengt de gevolgen hiervan momenteel in kaart en zal op korte termijn overgaan tot het afstoten van deze posities.

Besteding middelen

Aan de corporatie Centrada Wonen te Lelystad is in 2005 in het kader van matching van middelen een collegiale financiering verstrekt in de vorm van een lening groot

€ 5 miljoen. De Alliantie heeft in 2010 geen financiële ondersteuning verstrekt aan buitenlandse instellingen van meer dan 0,3 promille van het balanstotaal.

Vanuit de doelstelling het tonen van betrokkenheid met de samenleving en gericht op het borgen, c.q. vergroten van de leefbaarheid in de prioriteitswijken waarin de Alliantie actief is, doet de Alliantie aan sponsoring. We onderscheiden hierbij het ondersteunen van activiteiten in het kader van leefbaarheid en de sponsoring van activiteiten op wijkoverstijgend niveau of gericht op een algemeen thema. Sponsoring ondersteunt onze koers en kernwaarden. Wij sponsoren bij voorkeur lokale of regionale activiteiten (dus geen landelijke), die toegankelijk zijn voor onze bewoners.

Verklaring besteding middelen

De Alliantie heeft haar middelen in 2010 uitsluitend besteed in het belang van de volkshuisvesting.

13.3 Verklaring bij de interne beheersing van de Alliantie

DE DIRECTIE VAN DE ALLIANTIE HEEFT GEDURENDE HET VERSLAGJAAR 2010 REGELMATIG RISICO'S IN HAAR OMGEVING BEOORDEELD. VAN DE VOORNAAMSTE RISICO'S VAN DEZE INVENTARISATIES IS HIER VERSLAG GEDAAN. 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 zogenoemd 'in control statement', die betrekking heeft op zowel het interne risicobeheersingsysteem, alsook 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 verschillende bedrijfsonderdelen verantwoordelijk voor het feitelijk functioneren en toepassen van de interne beheersingssystemen. De geldende richtlijnen, systemen en kaders betreffen onder meer de interne informatiehuishouding, de periodieke interne rapportagesystematiek, de management informatie-systemen 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 in stand houden 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 dat 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.

IN 2010 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 BEHEERSINGS-MAATREGELLEN KUNNEN ECHTER GEEN GARANTIE BIEDEN DAT DE DOELSTELLINGEN VAN DE ALLIANTIE WORDEN GEHAALD. EVENMIN KUNNEN DE GEÏMPLEMENTEERDE SYSTEMEN EN INTERNE BEHEERSINGSMAATREGELLEN DE GARANTIE BIEDEN 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 GELDENE 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.

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 2010 en van het resultaat over 2010, waarbij melding is gemaakt van alle zaken waartoe wij krachtens de huidige wet- en regelgeving verplicht zijn.

Huizen, 26 april 2011

drs. J(im) Schuyt
bestuurder van de Alliantie

A(rnold) Pureveen RA
financieel directeur van de Alliantie

Inhoud	IN
Koers op 10: de strategische hoofdlijnen van de Alliantie 	1
Toegankelijke woningmarkt 	2
Vitale wijken 	3
Maatschappelijke huisvesting 	4
Energie en duurzaamheid 	5
Klant centraal 	6
Lokale verankering (belanghouders) 	7
Portefeuille met toekomstwaarde 	8
Betrokken medewerkers 	9
Communicatie en reputatie 	10
Financiële continuïteit 	11
De Alliantie in bedrijf 	12
Verslag Corporate Governance, Risk Management en Compliance	13
Verslag van de Raad van Commissarissen 	14
Verkorte jaarrekening 	15
Verantwoording bestuurder 	16
Controleverklaring 	17
Bijlagen 	B

Ik woon groen!

'Het is net een heel nieuw huis', zegt de heer Drissi over zijn duurzaam gerenoveerde woning in Amersfoort. Hij is 100% tevreden over zijn recent vernieuwde huis. Als lid van de bewonerscommissie weet hij: 'Iedereen is zo blij. Niemand heeft iets te mopperen.'

'Sinds 1989 woon ik in dit huis; al 21 jaar. Maar wat er nu allemaal veranderd is, het is zo fantastisch! Er is heel veel gebeurd. Een nieuw toilet, een nieuwe voordeur, een nieuwe portiekdeur, goede ventilatie, veilige kiep/kantelramen. Maar het grootste verschil is het dubbel glas. Ik wist wel dat dat comfortabeler zou zijn, maar had niet verwacht dat het zo veel zou uitmaken. Voorheen zette ik de thermostaat op 15 en dan sloeg de verwarming aan. Nu kan ik 'm op 20 zetten; dan slaat-ie nog niet aan! Dan valt de energierekening toch mee, ook na zo'n lange, koude winter.'

Warmteverlies

Dankzij het dubbel glas woont de familie Drissi nu 'groen'. De heer Drissi: 'Maar ook dankzij de verdere isolatie van de woningen. Er zijn gaatjes in de muur geboord en daardoor werd isolatiemateriaal in de muur gespoten. Ook het dak is vernieuwd. Dus aan alle kanten is gewerkt aan het verminderen van warmteverlies.'

Opgeknapt

Onderdeel van de renovatie was een systeem ter vervanging van de vele schotelantennes. De heer Drissi: 'Dat was een rommeltje, al die verschillende schotels. Groot, klein, allemaal anders, het was eigenlijk geen gezicht. Nu hebben we een centraal systeem met veel betere ontvangst. En het straatbeeld is er van opgeknapt. Nu nog de tuintjes weer op orde maken, dan kunnen we netjes, groen en energiezuinig de toekomst in.'



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 2010 EN HEEFT DE JAARREKENING OVER 2010 OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 28 LID 4 VAN DE STATUTEN GOEDGEKEURD.

De opgemaakte jaarstukken over 2010 omvatten het volkshuisvestingsverslag, de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2010 en de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en verliesrekening over 2010 en de toelichting hierop. De jaarrekening is, in overeenstemming met de opdracht, zoals uiteengezet in de opdrachtbrief d.d. 25 juni 2010, gecontroleerd en van een goedkeurende controleverklaring voorzien door PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Wij hebben kennis genomen van de goedkeurende controleverklaring bij de jaarrekening, het rapport van bevindingen, en het assurance rapport bij het volkshuisvestingsverslag en het accountantsverslag van PwC, waarin bevindingen en aanbevelingen zijn geformuleerd naar aanleiding van de audit van deze jaarstukken. De jaarstukken, het accountantsverslag en de reactie van de directie op de in dit verslag benoemde actiepunten, hebben we met de heren G.A.N. Turkenburg en B.S. Spelbos, partners van PwC, op 26 april 2011 besproken.

Conclusie

Mede gegeven de toelichtingen van de bestuurder, de financieel directeur en de rapportages en toelichtingen van PwC, kunnen wij ons als intern toezichthouder van stichting de Alliantie met de inhoud van deze jaarstukken verenigen en hebben wij de jaarstukken 2010 overeenkomstig goedgekeurd. Deze goedkeuring leidde, overeenkomstig de statuten, tot de decharge van de bestuurder en de Raad van Commissarissen voor het gehouden toezicht.

Bij het vaststellen van de jaarrekening van Stichting de Alliantie over 2010 en de in de jaarrekening voorgestelde resultaatbestemming bedraagt het jaarresultaat over het verslagjaar 2010 € 175.836.000 positief. De Raad heeft er hierbij kennis van genomen dat een groot deel van dit relatief hoge jaarresultaat, conform vorig jaar wordt beïnvloed door incidentele boekhoudkundige effecten.

14.2 Stilstaan bij operationaliseren strategie van de Alliantie

Aandachtspunten 2010

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 2010 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 gevolgen 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 betreffende 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 komen.

Meeste plannen gerealiseerd

De Raad van Commissarissen heeft zich met behulp 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 2010 voorgenomen speerpunten van beleid. De speerpunten van beleid vormen een weerslag van het hoge ambitieniveau van de Alliantie. Met tevredenheid constateerde de Raad van Commissarissen dat de voor 2010 voorgenomen plannen, ondanks de ontwikkelingen op de vastgoedmarkt en de effecten op de kredietcrisis grotendeels zijn gerealiseerd, inclusief het aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen.

Meer nieuwbouwwoningen opgeleverd, meer verkocht en meer toegewezen aan doelgroep

Met het in totaal door de Alliantie en haar verbindingen opgeleverde aantal van 1.601 woningen, is in 2010 ruim 5% meer opgeleverd dan de voor 2010 begrote doelstelling van 1.512 woningen. Met dit aantal komt de realisatie-index van investeringen voor het eerst sinds jaren uit boven de 100%. Het is ruim 110% van de meerjarenambitie van 1.500 woningen per jaar.

De Raad heeft kennis genomen van de verklaring van de bestuurder dat de belangrijkste oorzaak van dit resultaat is gelegen in het feit dat diverse opleveringen van projecten van voorgaande jaren naar 2010 zijn doorgeschoven. Dit effect heeft de stagnerende productie van nieuwbouwwoningen in 2010 geheel gecompenseerd. Temporeren is een adequate maatregel die de Alliantie, op basis van haar intern ontwikkelde kasstroomprognosemodellen, reeds medio 2008 heeft genomen, ter borging van een gezonde buffer voor haar bedrijfsvoering. De afgenomen productie en hiermede gepaard gaande beperking van de investeringscapaciteit, dekt hierbij de in het verleden gerealiseerde tegenvallende verkoopresultaten af. Het temporeren van de investeringen betekent concreet het uitstellen in de tijd of het herprogrammeren van voorgenomen investeringen.

Met de voor 2010 begrote en gerealiseerde verkopen van circa 1000 woningen uit de portefeuille in exploitatie is het verkooppercentage in 2010 toegenomen van 1,3% naar 1,8%. Van de verkopen is ruim 40% verkocht als Koopgarantwoningen voor de doelgroep van beleid, met een inkomen tot maximaal 1,5 keer modaal. Gegeven de mutatiegraad in de vastgoedportefeuille, de gerealiseerde verkopen en het aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen zijn als gevolg van dit beleid in 2010 ruim 6.200 woningen van bewoner veranderd. Vanwege de vrijkomende woningen veroorzaakt deze beweging een domino-effect met een veel grotere dynamiek op de woningmarkt dan deze aantallen alleen. Het beleid van de Alliantie is erop gericht direct of indirect de woningmarkt voor met name de laagste inkomens toegankelijk te houden.

Ambitie 2011-2015

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 6.500 woningen. Dit impliceert dat de Alliantie de komende jaren (2011-2015) 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, zodat deze 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.
- Het Bestuur en de Raad van Commissarissen zijn op een enkele uitzondering na vrijwel altijd voltallig aanwezig geweest bij de diverse overleggen, zoals deze in 2010 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 2010 door de bestuurder en financieel directeur 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”.

In oktober 2006 heeft de Raad ECORYS 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 2009 zijn de uitkomsten van een tussentijdse scan gerapporteerd, gericht op de voortgang van de geformuleerde verbeteracties naar aanleiding van de uitgevoerde visitatie. In 2010 zijn de gerapporteerde verbeteracties opgepakt en gerealiseerd, ruim voor de nieuwe visitatie.

In 2011 zal de Raad opdracht geven tot het uitvoeren van een nieuwe maatschappelijke visitatie.

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 hierbij met name kennis genomen van het komen tot het SMART formuleren van de doelstellingen van de Alliantie, deze meetbaarheid maken en deze inbedden in de planning- en control cyclus.

Met genoegen hebben wij kennis genomen van de op dit punt in 2010 aanscherpte kwartaalrapportages, waarin per geformuleerd prestatieveld van beleid wordt gerapporteerd over de ambities, doelstellingen en over de uitkomsten van de monitoring van de feitelijk gerealiseerde prestaties, die bijdragen aan het realiseren van de doelstellingen, zoals opgenomen in Koers op 10.

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 2010 adequaat heeft geanticipeerd op een turbulente omgeving en haar positie als sterk geprofileerde maatschappelijke vastgoedondernemer heeft gestabiliseerd.

Maatschappelijk rendement

In het maatschappelijk ondernemen verbindt de Alliantie twee zaken expliciet met elkaar: verantwoording over de middelen die ingezet worden en verantwoording 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 2010 uitdrukkelijk stilgestaan bij de voortgang die de Alliantie in 2010 heeft gerealiseerd op het terrein van het nader inzichtelijk maken van het maatschappelijk rendement.

De Raad heeft met genoegen 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 vitaliteit van wijken.

Scenarioplanning

Gegeven de onzekerheid over de toekomstige ontwikkelingen is de Alliantie op advies van de Raad in 2010 overgegaan tot scenarioplanning, bij het opstellen van haar meerjarenperspectief voor 2011 en volgende jaren. Dit perspectief zal in 2011 nader worden uitgewerkt een aangeschept, waarbij 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 sloopp programma, 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, voor zover dat binnen de omgevingsfactoren van het werkgebied van de Alliantie mogelijk is.

SMART

Met het in 2010 in haar kwartaalrapportages meetbaar maken van de SMART geformuleerde uitgangspunten van de strategie, hebben 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 te monitoren en hierover eventueel de bestuurder te adviseren. Dit in 2010 verkregen additionele 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

Huurderbelangenorganisaties

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 regiobedrijven hebben periodiek overleg met hun lokale huurdersorganisaties.

Tussen de bestuurder van de Alliantie en het bestuur van AAHA vond zeven maal overleg plaats, waaronder eenmaal 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;
- Huurbeleid en toegankelijk houden van de woningmarkt binnen het werkgebied van 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;
- Beheer van gemengd bezit in wijken, waar door de verkoop van appartementen VvE's ontstaan;
- Ontwikkeling meetbaar maken van 'maatschappelijk rendement'.

AAHA heeft in gesprekken 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.

De huurderbelangenorganisatie 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. AAHA heeft de heer Bart Bleeker voorgedragen als lid van de Raad van Commissarissen. De Raad heeft gaarne ingestemd met de door de AAHA voorgedragen kandidaat.

Ondernemingsraad

Een vertegenwoordiging van de Raad van Commissarissen heeft in het voorjaar en najaar van 2010 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 ten opzichte van de RvC besproken.

De Raad heeft in deze bijeenkomsten ook stilgestaan bij de opzet van de nieuwe OR voor de gehele Alliantie. Deze koers is door de Alliantie ingezet om een omslag te maken in de medezeggenschap. De medezeggenschap moet de participatie van medewerkers stimuleren en bijdragen aan een betere besluitvorming. Om dit te bereiken is er een nieuwe structuur van een ondernemingsraad voor de gehele Alliantie en onderdeelcommissies per bedrijfsdeel. De mogelijkheid bestaat 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 centraal te stellen, waarbij de binding van doelstellingen van medewerkers met bedrijfs- en maatschappelijke doelstellingen het uitgangspunt is.

De Raad is content met deze ontwikkeling in 2010 binnen de Ondernemingsraad.

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 2011 tijdens de vergadering van november 2010 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 2015 en bezuiniging op de operationele lasten in de periode tot en met 2015, de kasstromen uit exploitatie - onder aftrek van de financieringslasten - duurzaam positief zijn.

Tijdens een werkconferentie van de RvC in 2010 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. Hierin is naar voren gekomen wat deze strategie voor invloed heeft op het maatschappelijk rendement en wat deze strategie voor de primaire doelgroep betekent.

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.

Het 'sturen op kasstromen' is door de Alliantie, uitgaande van de principes van 'activity based costing' verder ontwikkeld 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.

Het direct rendement van de vastgoedportefeuille kan per werkgebied worden bepaald en het resultaat kan meer adequaat worden geanalyseerd, doordat een expliciete relatie kan worden gelegd met de 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 directeur 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 directeur 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 PwC.

De Raad van Commissarissen ondersteunt de bestuurder en financieel directeur bij de in 2010 genomen maatregelen ter beoordeling en verbetering van systemen van risicobeheersing en interne beheersing, gericht op het project 'meer zichtbaar in control'. In de kwartaalrapportages is de Raad periodiek over de voortgang van dit project geïnformeerd.

14.9 Financiële continuïteit

JAARLIJKS WORDT IN OVERLEG TUSSEN DE RAAD VAN COMMISSARISSSEN EN BESTUURDER BEOORDEELD IN HOEVERRE HET VOorgenomen beleid dient te worden bijgesteld om te voldoen aan de gestelde financiële criteria. Gedurende 2010 zijn daartoe de financiële randvoorwaarden van de Alliantie geëvalueerd en is het risicoprofiel van de Alliantie in kaart gebracht. Daarnaast zijn in 2010 het Treasurystatuut en het jaarplan op onderdelen aangescherpt.

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 risicobeheer.

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 de voortgang van het project dat erop gericht is, om naast het risicoprofiel van de verbindingen van de Alliantie, ook de hierop afgestemde interne beheersingsmaatregelen meer systematisch in kaart te brengen.

In 2011 zal control systematisch de interne beheersingsmaatregelen monitoren. Binnen het project wordt een systematiek gehanteerd, die vergelijkbaar is met de vereisten voor een SAS-70 II- verklaring. Deze methodiek is gericht op een continue interne borging van de werking van de interne beheersingsmaatregelen die risico's tot een gewenst risicoprofiel moeten beperken.

De Raad is van mening dat hiermee een adequate basis gecreëerd wordt. Hiermee kunnen de interne beheersingsmaatregelen periodiek door de financieel directeur, ondersteund door 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.

14.10 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 vastgoedadviescommissie 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.

14.11 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 terzijde staan van de bestuurder met advies.

Alle leden van de Raad van Commissarissen zijn onafhankelijk van de Alliantie. Er bestaan geen overlappingen 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.

Met het aanvaarden door mw. J.J. Sylvester, tevens lid van de Raad, van werkzaamheden als waarnemend burgemeester van gemeente Naarden, heeft ze besloten zich terug te trekken uit de RvC van de Alliantie, omdat deze gemeente binnen het werkgebied valt van de Alliantie.

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.

14.12 Auditcommissie en vastgoedadviescommissie

DE RAAD VAN COMMISSARISSEN HEEFT IN HET VERLEDEN BESLOTEN OM TWEE VAN HAAR LEDEN TE BENOEMEN VOOR DE AUDITCOMMISSIE VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN EN TWEE LEDEN VOOR DE VASTGOEDADVIESCOMMISSIE.

Auditcommissie

Mevrouw H.G. Pragt is voorzitter van de auditcommissie. Daarnaast maakt de heer F.A.H. van der Heijden deel uit van de auditcommissie. Mevrouw H.G. Pragt heeft een financieel-economische achtergrond en de heer F.A.H. van der Heijden een financieel-economische, treasury en bedrijfskundige achtergrond.

De Raad van Commissarissen is van mening dat de vereiste ervaring in financiële, bedrijfskundige en operationele controleaspecten binnen de auditcommissie adequaat gewaarborgd is. 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 2010;
- de kwartaalrapportages van 2010;
- de ontwikkeling en realisatie van het begroot resultaat over 2010;
- ontwikkeling van de kasstromen en de effecten van de temporiseringsactiviteiten;
- de waarderingsgrondslagen voor toegelaten instellingen;
- de fiscale positie;
- de uitkomsten van de interne audits;
- de rapportages over de interne beheersingsmaatregelen van de IAD;
- de rapportages van de externe accountant PwC.

Vastgoedadviescommissie

De vastgoedadviescommissie adviseert de Raad van Commissarissen bij voorgenomen investeringen en op beleidsmatig terrein, binnen dit vakgebied. De vastgoedadviescommissie adviseert op het terrein van de vastgoedstrategie en de strategie van de Alliantie Ontwikkeling. Daarnaast bewaakt de adviescommissie ontwikkeling van de vastgoedportefeuille, de (her)ontwikkelingsportefeuille en de grondposities, mede aan de hand van de kwartaalrapportages. De vastgoedadviescommissie is in 2010 conform het hiervoor opgestelde rooster 4 maal bijeengekomen.

De vastgoedadviescommissie bestaat namens de Raad uit twee personen: Mw. M.C.C. Bekker en dhr. J.H.R. Bergh (voorzitter). Daarnaast is dhr. C.E.C. de Reus als extern adviseur verbonden aan deze adviescommissie.

De verslagen van de bijeenkomsten van de audit commissie en de vastgoedadviescommissie worden in de bijeenkomsten van de Raad door de voorzitters van de beide organen nader toegelicht, zodat de Raad op basis hiervan haar integrale verantwoordelijkheid kan borgen.

14.13 Rol externe en interne accountant

Interne accountant

Om een adequate governancestructuur binnen de Alliantie te kunnen borgen en op bepaalde beleidsterreinen eventueel nader te kunnen aanscherpen, onderschrijft de Raad van Commissarissen het streven van de Alliantie naar continu versterken van haar interne risicobeheersing- en controlesysteem.

Binnen de Alliantie is uitgaande van dit principe in 2009 de omvang van de IAD uitgebreid met het aanstellen van twee nieuwe auditors.

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 2010 nader aangescherpt. In 2010 betroffen deze diverse aanscherpingen, met name maatregelen op operationeel niveau.

Daarnaast beoordeelt de interne accountant de verschillende interne en externe financiële rapportages. Hij rapporteert zijn bevindingen en aanbevelingen aan de auditcommissie. Daarin zijn de reactie op de bevindingen en aanbevelingen van de financieel directeur, c.q. bestuurder van de Alliantie, meegenomen.

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 de context van het jaarverslag worden gezien.

Rol externe accountants

De accountant van de Alliantie – PwC – heeft de opdracht te beoordelen of de voorstelling van zaken overeenstemt met de werkelijkheid. Om de vier jaar wordt de externe accountant geëvalueerd, voor het laatst in 2009 waarbij tevens een partnerwisseling heeft plaatsgevonden (na 7 jaar).

De Raad van Commissarissen heeft zich door de externe accountant PwC laten informeren over de bedrijfsvoering binnen de Alliantie.

In het accountantsverslag over de verslagjaren 2009 en 2010 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 directeur 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 PwC en andere specifieke advieswerkzaamheden. Die opdrachten worden primair aan andere organisaties opgedragen.

In 2010 zijn de door PwC te verrichten werkzaamheden nader afgestemd op de werkzaamheden van de controllers van de verschillende bedrijfssonderdelen en van de interne accountant. De werkzaamheden van de controllers en van de interne en externe accountant zijn gebaseerd op een in 2010 aangescherpte risicoanalyse, zoals vastgelegd in een risicoanalysematrix.

Kosten externe controle

In het najaar van 2010 is het auditplan van de Alliantie door PwC in samenwerking met concerncontrol en de financieel directeur van de Alliantie nader geëvalueerd en afgestemd op het geïdentificeerde risicoprofiel en de hierop afgestemde interne governance van de Alliantie. Op voorstel van PwC heeft de auditcommissie in overleg met de bestuurder de kosten van de controle van de geconsolideerde jaarstukken over het verslagjaar 2010 vastgesteld op € 106.500, 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 2010 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 2010 een SAS-70 II verklaring afgegeven bij de opzet en werking van de ICT-Controls van de Alliantie.

14.14 Remuneratierapport

BEOORDELINGSCRITEIA 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 CONTROLCYCLUS, WAARIN DE MEERJARENPLANNING, BEGROTING, KWARTAALRAPPORTAGES EN DE JAARREKENING WORDEN ONDERSCHIEDEN.

In de kwartaalrapportages wordt ook ingegaan op de 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.

De Raad van Commissarissen heeft in dit kader vier speerpunten van beleid geformuleerd. In willekeurige volgorde zijn de volgende beoordelingscriteria voor 2010 voor de bestuurder geformuleerd:

1. Herijking relatie werkmaatschappij - concern:

- a. opstellen essays door directie de Alliantie in de 'out of the box'-werkgroepen;
- b. opstellen kader voor uitwerking. Uitgangspunt hierbij is de Alliantie als één bedrijf;
- c. inventariseren en prioriteren van (out of the box) activiteiten waar de nieuw gedefiniëerde kaders op worden toegepast;
- d. start uitwerken volgens gekozen prioriteiten.

2. Maatschappelijk rendement:

Maatschappelijk rendement is leidend, de vastgoed en financiële invalshoeken zijn belangrijke randvoorwaarden. Het sturen op maatschappelijk rendement dient transparanter te worden gemaakt:

- a. het agenderen in de RvC van een notitie die de belangrijkste methodieken om maatschappelijke effecten/rendementen in beeld te brengen beschrijft en waarin tevens wordt aangegeven welke methodiek(en) nader verkend worden t.b.v. het afwegen van investeringsplannen;
 - b. het aanvangen van implementatie in de vorm van pilots.
3. Risicomanagement:
- a. inventariseren risico's;
 - b. plan van aanpak risicomanagement;
 - c. start uitvoeren plan, opstellen gevoeligheidsanalyses.
4. Aanpassen bedrijfsvoering in verband met beschikking Europese Commissie:
- a. opstellen protocol in verband met passend toewijzen;
 - b. start administratief scheiden DEAB en niet-DEAB bedrijf;
 - c. installeren coördinatiepunt (Europees) aanbesteden;
 - d. opstellen plan financiering niet DAEB-activiteiten.

Daarnaast zijn enkele aandachtspunten geformuleerd:

1. Volkshuisvestelijke opgave op de lange termijn:
 - a. analyse van de volkshuisvestelijke opgave voor de lange termijn;
 - b. conclusies trekken en besluiten nemen;
 - c. starten met uitvoering besluiten.

2. Toekomst sector:
 - a. politieke positionering en profilering in de media;
 - b. formuleren van een visie/statement ten behoeve van de formatie;
 - c. beïnvloeden van het regeerakkoord.

3. Relatie bestuurder - RvC
 - a. beoordelingscyclus 2010 (timing en informatie door directieraad)
 - b. informatieverstrekking over het functioneren van de organisatie en het tijdig signaleren van knelpunten;
 - c. vaststellen van arbeidsvoorwaardelijk kader van boven CAO-staf.

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 2010 geformuleerde beoordelingscriteria als voldoende kunnen worden beoordeeld.

Remuneratiecommissie

In het verslagjaar zijn de voorzitter van de Raad, mevrouw J.J. Sylvester en de heer T.J.H. Elsen, beiden lid van de Raad van Commissarissen opgetreden als remuneratiecommissie.

In 2010 bedroeg het totaal van de bezoldiging en vergoedingen van de bestuurder van de Alliantie € 321.438 (2009: € 353.960).

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 voorkomend uit de ter beschikking gestelde leaseauto.

Regulering tot 2010

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%.

Regulering vanaf 2010

Het directeurencontact en de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) stelden de zogenoemde sectorbrede beloningscode vast, gebaseerd op het advies van de Commissie Beloning Bestuurders Woningcorporaties. Deze code trad per 1 juli 2010 in werking. De remuneratie van de bestuurder van de Alliantie stijgt uit boven het maximum van deze code. Als hiervan sprake is, adviseert de code Raden van Commissarissen de remuneratie met de bestuurder te bespreken. De remuneratiecommissie heeft één en ander met de bestuurder besproken. Afgesproken is de honorering van de bestuurder te bevriezen op het niveau van 2010.

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 ouderenpensioen, 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 gezien de datum van toekenning als inkomen over 2010 verwerkt, waarbij opgemerkt wordt dat deze eerst in 2011 wordt betaald.

De hoogte van de eventueel over 2010 toe te kennen bonus was ten tijde van het opstellen van deze jaarstukken nog niet bekend en is derhalve niet in onderstaand overzicht opgenomen.

De lasten, bestaande uit inkomen en overige lasten, kunnen als volgt worden weergegeven:

<i>bestuurdersbeloning de Alliantie</i>	2010	2009
Inkomen		
Bruto jaarsalaris, inclusief 8% vakantiegeld	206.440	202.071
Variabel prestatie inkomen	26.270	26.039
Overige lasten		
Premie ouderpensioen	60.275	61.864
Premie vroegpensioen	0	32.866
Vergoedingen en werkgeverslasten	28.483	31.120
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 bruto jaarsalaris van de bestuurder is in 2010 toegenomen met 2%.

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 vanaf 2010 niet langer, 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.

Bezoldigingsbeleid Raad van Commissarissen

In 2010 bedroeg de bezoldiging van de leden van de Raad van Commissarissen in totaal € 66.000 (2009: € 66.000). 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.

14.15 Samenstelling Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen was gedurende 2010 als volgt samengesteld:

Naam	Geboortedatum	Functie / nevenfuncties	Datum benoeming / aftreden
1. Dhr. H. Andersson, voorzitter en lid remuneratiecommissie	07-01-1946	<ul style="list-style-type: none"> • Directeur Andersson Advies bv • Raad van Toezicht Stedelijk Museum Amsterdam, vice-voorzitter (tot 01-10-2010) • Raad van Toezicht Nederlands Architectuurinstituut, voorzitter • Raad van Toezicht Theaterinstituut Nederland, voorzitter • Raad van Toezicht Schouwburg Rotterdam, lid • Bestuur Internationale Beelden Collectie Rotterdam, voorzitter • Bestuur Stichting Muziekpaleis Utrecht, voorzitter • Raad van Toezicht Verwey Jonkerinstituut, penningmeester • Raad van Commissarissen Mobile Arts, voorzitter 	1 juli 2008 / 30 juni 2012 (herbenoembaar)
2. Mw. M.C.C. Bekker, vicevoorzitter en lid auditcommissie tot 30 juni 2009; vanaf 1 juli lid vastgoedcommissie (voordracht van huurderbelangenvereniging)	25-04-1954	<ul style="list-style-type: none"> • Directeur Hurks Woon en Zorgconcepten bv (tot 01-06-2010) • Lid Raad van Bestuur Hurks Groep (vanaf 01-06-2010) • Lid Raad van Toezicht Avans Hogescholen 	1 juli 2005 / 1 juli 2013 (niet herbenoembaar)
3. Dhr. J.H.R. Bergh, voorzitter vastgoedadviescommissie	07-01-1951	<ul style="list-style-type: none"> • Directeur bestuurder Schiphol Area Development Company <p>Nevenfuncties:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bestuurslid ABC Architectuurcentrum • Voorzitter RvC Latei • Lid RvC Woonwaard, Alkmaar 	1 januari 2006 / 30 juni 2014 (niet herbenoembaar)
4. Mw. H.G. Pragt, voorzitter auditcommissie	01-11-1966	<ul style="list-style-type: none"> • Directeur Control Transformatie Eureko Achmea (vanaf 01-03-2010) 	1 juli 2008 / 30 juni 2012 (herbenoembaar)
5. Mw. J.J. Sylvester, lid remuneratiecommissie (voordracht van huurderbelangenvereniging)	19-09-1965	<ul style="list-style-type: none"> • Lid 1e kamer, woordvoerder economische zaken en lid van commissie Landbouw. <p>Nevenfuncties:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Directeur Spirit organisatieadvies bv • Lid Raad voor Microfinanciering Nederland • Lid Amarantis HAVO VWO Adviesgroep • Lid Delta Lloyd Adviescollege • Lid Raad van Toezicht Nederlands Philharmonisch Orkest • Lid Raad van Advies Connexion Academy • Lid Raad van Advies Nederlandse Maatschappij voor Nijverheid en Handel 	1 oktober 2006 / 30 juni 2010

Naam	Geboortedatum	Functie / nevenfuncties	Datum benoeming / aftreden
6. Dhr. T.J.H. Elsen, lid remuneratiecommissie (met ingang van 11-03-2010)	30-03-1960	<ul style="list-style-type: none"> • Voorzitter Directieraad SNV Nederland Ontwikkelings-organisatie Nevenfuncties: • lid Raad van Toezicht Nuffic • Lid adviesgroep 'Growing Inclusive Markets Initiative' UNDP. • Trustee Heineken Africa Foundation 	1 juli 2008 / 30 juni 2012 (herbenoembaar)
7. F.A.H. van der Heijden, lid auditcommissie (voordracht van de ondernemingsraad)	04-05-1947	<ul style="list-style-type: none"> • Tot 2008 CEO ABN AMRO Hypotheken groep en tot 2005 voorzitter directie Bouwfonds Hypotheken. Nevenfuncties: • Non executive Trammel Crow Nederland SE • Commissaris Stichting Waarborgfonds Eigen Woning • Commissaris Quality Care Financiële Dienstverlening bv (tot 01/01/2010) • Commissaris Woningbouwcorporatie Habion • Commissaris De Hypothekers Associatie bv • Commissaris Quion Groep bv • Bestuurslid Stichting Vrienden van Amerspoor • Bestuurslid Stichting Erkend Hypotheek adviseur (tot 01/01/2010) • Bestuurslid Stichting Keurmerk Financiële Dienstverlening (tot 01/01/2010) 	1 maart 2010 / 30 juni 2013 (herbenoembaar)
8. Dhr. B. Bleker	25-01-1946	<ul style="list-style-type: none"> Nevenfuncties: • Voorzitter RvC van Woningbedrijf Iederi te Deventer • Lid RvT van de Universiteit en de Hogeschool van Amsterdam • Lid van de RvC van Daas Baksteen te Zeddam • Voorzitter van de RvC van Lysias Consulting Group te Amersfoort • Lid van de RvC van Vereniging Hendrick de Keyser te Amsterdam 	1 november 2010 / 31 oktober 2014 (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.

14.16 Benoemingen Raad van Commissarissen in 2010

Mevrouw M.W. Lubbi is medio 2009 afgetreden in verband met het bereiken van het einde van de termijn (na herbenoeming in 2005). Op voordracht van de ondernemingsraad is na een selectie van kandidaten door een onafhankelijk bureau de heer F.A.H. van der Heijden als nieuwe Commissaris van de Raad voorgedragen. De heer van der Heijden is per 1 maart 2010 als lid van de Raad benoemd.

Met het zich terugtrekken als lid van de RvC van mevr. Sylvester is een vacature ontstaan, die op voordracht van de huurderbelangenvereniging na een selectie van kandidaten door een onafhankelijk bureau per 1 november 2010 is ingevuld door de heer B. Bleker.

14.17 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 door onafhankelijke externe bureaus voor 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.

14.18 Zelfevaluatie Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen heeft in 2010 besloten haar eigen functioneren aan het einde van elke bijeenkomst te bespreken, in afwezigheid van de bestuurder van de Alliantie, teneinde haar gewenste effectiviteit als geheel nader te willen vergroten. De Raad heeft daarnaast in het najaar haar eigen functioneren, inclusief het functioneren van de individuele leden van de Raad van Commissarissen en dat van de auditcommissie en de vastgoedadviescommissie besproken.

Tijdens deze bijeenkomst werden daarnaast onder leiding van de voorzitter, volgens een vast stramien, de individuele leden beoordeeld.

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 willen worden bij de keuzes en sturing op strategisch terrein. Daarnaast is de Raad op basis van de evaluatie zich in 2010 meer gaan bezig houden met de uitwerking van het toetsingskader t.a.v. de maatschappelijke doelstellingen van de Alliantie.

14.19 Activiteiten van de Raad van Commissarissen samengevat

De Raad van Commissarissen heeft in 2010 vijf maal vergaderd. Hierbij heeft de Raad van Commissarissen het toezicht specifiek gericht op het operationaliseren van de 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 de ruimtelijke investeringsopgave en de consequentie hiervan voor het werkgebied van de Alliantie, het verkoopbeleid, het huurbeleid, de grondposities, de verwerving van ontwikkelingslocaties, de reorganisatie van Alliantie Ontwikkeling, de aanvraag voor landelijke

toelating, onderzoek naar bepaling eindperspectief van SSC, risicomanagement binnen Ontwikkeling, de meerjarenplanning, de meerjarenbegroting 2011-2015, de kwartaalrapportages, 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 heeft daarnaast besloten om 2 maal per jaar een werkbijeenkomst te organiseren met de voltallige directie van de Alliantie, eenmaal over een inhoudelijk en strategisch onderwerp en eenmaal over een meer procesmatig gericht onderwerp, naast een tweetal werkbezoeken in 2010 aan de regiobedrijven.

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 voor 2011.

14.20 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.

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 CONCERNDIRECTIE, DE DIRECTIES VAN DE VERSCHILLENDE BEDRIJFSONDERDELEN, DE MEDEWERKERS, ONDERNEMINGSRADEN EN DE HUURDERBELANGENVERENIGINGEN VOOR HUN BIJDAGEN DIT JAAR BEDANKEN.

Huizen, 26 april 2011

Hans Andersson,
voorzitter Raad van Commissarissen

Inhoud	IN
Koers op 10: de strategische hoofdlijnen van de Alliantie	1
Toegankelijke woningmarkt	2
Vitale wijken	3
Maatschappelijke huisvesting	4
Energie en duurzaamheid	5
Klant centraal	6
Lokale verankering (belanghouders)	7
Portefeuille met toekomstwaarde	8
Betrokken medewerkers	9
Communicatie en reputatie	10
Financiële continuïteit	11
De Alliantie in bedrijf	12
Verslag Corporate Governance, Risk Management en Compliance	13
Verslag van de Raad van Commissarissen	14
Verkorte jaarrekening 	15
Verantwoording bestuurder	16
Controleverklaring	17
Bijlagen	B

Nieuw

*Wieneke Jozen moet goed nadenken. Wat is nieuw in haar woning?
Ze blijkt pas een paar maanden in haar woning in Huizen te wonen,
samen met haar vriend.*

‘Eigenlijk is alles nieuw. Het samenwonen is nieuw. We zijn ongeveer een jaar samen, maar het voelt zo goed, dat we serieus werk willen maken van onze toekomst. Voor mij is ook Huizen nieuw – ik kom oorspronkelijk uit Brabant. Mijn vriend woonde hier al; hij kent het dorp goed. Het is prima om hier te wonen, dicht bij het centrum, de bossen en het water. Huizen is anders dan de rest van het Gooi. Aan de ene kant modern en aan de andere kant echt dorps. En dat vind ik prettig. Het meest blij ben ik met de tuin die we volop aan het vernieuwen zijn. We hebben een gazonnetje aangelegd voor onze cavia. Kan hij lekker buiten rondscharrelen. En nu zijn we druk met de terrassen. Het oude terras vonden we veel te klein. Nu maken we een knus plekje, waar je ook met een paar mensen kunt barbecueën, bijvoorbeeld. Als Brabantse hou ik erg van gezelligheid, dus we gaan nog een stapje verder. Als de terrassen helemaal af zijn, bouwen we nog een prieeltje. Dat wil ik volhangen met rommeltjes en prulletjes. Lantaarntjes, bloemen enzo. Gezellig.’



15 Verkorte jaarrekening

Verkorte balans per 31 december 2010 (na resultaatbestemming)

	31 december 2010	31 december 2009
VASTE ACTIVA	€ 1.000	€ 1.000
<i>Materiële vaste activa</i>		
Onroerende zaken,		
- in exploitatie sociale huur	2.058.007	1.919.770
- Verkoop onder Voorwaarden	127.210	61.445
- in ontwikkeling	344.428	408.950
- ten dienste van de exploitatie	18.967	19.640
<i>Vastgoedbeleggingen</i>		
Onroerende zaken in exploitatie	2.548.612	2.409.805
	263.517	190.657
<i>Financiële vaste activa</i>		
Te vorderen BWS-subsidies	3.175	4.026
Deelnemingen	760	760
Effecten	0	9.741
Belastinglatenties	114.500	113.429
Overige financiële activa	5.609	5.298
	124.044	133.254
VLOTTENDE ACTIVA		
<i>Voorraden</i>		
Onderhoudsmaterialen en woningen	2.978	3.030
Onderhanden werk	72.741	79.950
	75.719	82.980
<i>Onderhanden projecten</i>		
	19.136	13.590
<i>Vorderingen</i>		
Huurdebiteuren	2.518	2.405
Vorderingen op gemeenten	15.144	21.735
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.692	16.379
Overige vorderingen	41.977	57.617
Overlopende activa	15.896	17.631
	78.227	115.767
<i>Liquide middelen</i>		
	35.145	30.878
TOTAAL ACTIVA	3.144.400	2.976.931

Verkorte balans per 31 december 2010 (na resultaatbestemming)

	31 december 2010	31 december 2009
	€ 1.000	€ 1.000
GROEPSVERMOGEN	628.727	452.891
VOORZIENINGEN		
Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw	15.202	45.930
Voorziening verlieslatende contracten V.o.V.	7.136	19.070
Voorziening toekomstige herstructurering	2.077	39.842
Swaption-contracten	9.746	6.500
	34.161	111.342
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Leningen van de overheid en kredietinstellingen	1.889.366	1.993.974
Terugkoopverplichting woningen V.o.V.	126.496	61.545
Waarborgsommen	2.352	2.022
	2.018.214	2.057.541
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan kredietinstellingen	328.019	224.260
Schulden aan leveranciers	11.703	15.164
Onderhanden projecten	12.748	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	21.196	32.772
Aangegane verplichtingen	11.157	4.331
Overige schulden	5.325	2.220
Overlopende passiva	73.150	76.410
	463.289	355.157
Totaal groepsvermogen en passiva	3.144.400	2.976.931

Verkorte resultatenrekening over 2010

	2010	2009
Bedrijfsopbrengsten	€ 1.000	€ 1.000
Huren	313.126	303.550
Vergoedingen	17.150	16.623
Overheidsbijdragen	1	130
Gerealiseerde opbrengst onderhanden projecten	37.594	24.211
Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	2.775	2.148
Verkoop onroerende zaken	53.837	42.500
Overige bedrijfsopbrengsten	21.849	26.422
<i>Som der bedrijfsopbrengsten</i>	446.332	415.548
Bedrijfslasten		
Afschrijvingen op materiële vaste activa	40.740	35.730
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	-105.663	28.959
Kosten uitbesteed werk en andere externe kosten	35.130	18.758
Leefbaarheidsuitgaven	5.039	7.971
Erfpacht	2.600	2.702
Lonen en salarissen	38.858	41.812
Sociale lasten en pensioenlasten	11.951	10.618
Lasten onderhoud	77.495	69.938
Overige bedrijfslasten	72.788	72.397
<i>Som der bedrijfslasten</i>	178.938	288.885
Bedrijfsresultaat	267.394	126.699
Financiële baten en lasten		
Rentebaten	12.717	14.687
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	-2.989	-6.272
Opbrengsten financiële vaste activa en effecten	549	308
Rentelasten	-94.705	-91.574
<i>Saldo financiële baten en lasten</i>	-84.428	-82.851
Resultaten uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	182.966	43.848
Belastingen	-7.130	89.198
Resultaat deelnemingen	0	-5
Resultaat na belastingen	175.836	133.041

Grondslagen voor de financiële waardering en resultaatbepaling

De verkorte balans en resultatenrekening zijn overgenomen vanuit de jaarrekening 2010 van de Alliantie. In de jaarrekening over 2010 worden de grondslagen voor de financiële waardering en resultaatbepaling vermeld. De belangrijkste zijn:

Activiteiten

Stichting de Alliantie is een stichting met de status 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. Zij heeft specifieke toelating in de Noordvleugel van de Randstad en is werkzaam binnen de juridische wetgeving van uit de Woonwet en Besluit Beheer Sociale Huursector. Stichting de Alliantie is statutair gevestigd in Hilversum en kantoorhoudende in Huizen.

Regelgeving

De jaarverslaggeving door toegelaten instellingen volkshuisvesting dient te voldoen aan de eisen zoals deze zijn geformuleerd in het Besluit Beheer Sociale Huursector. In dit besluit wordt BW2 Titel 9 voorgeschreven, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard.

Voor verslagjaren vanaf 2006 is door de Raad voor de Jaarverslaggeving de definitieve Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting uitgegeven. In deze richtlijn zijn onder meer specifieke modellen voor de balans en de resultatenrekening opgenomen en zijn voor de sector specifieke presentatie-, waarderings- en verslaggevingsvoorschriften geformuleerd.

De verkorte jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW en de stellige uitspraken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de directie van stichting de Alliantie zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien dit voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten in de jaarrekening.

Onroerende en roerende zaken in exploitatie sociale huur

Onroerende en roerende zaken in exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs onder aftrek van cumulatieve afschrijvingen en naar verwachting duurzame bijzondere waardeverminderingen. Een bijzonder waardevermindering is het bedrag waarmee de boekwaarde de bedrijfswaarde duurzaam overschrijdt. Van duurzame waardevermindering is sprake wanneer de bedrijfswaarde gedurende een periode van tenminste vijf jaar lager is dan de boekwaarde.

De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van de geprognosticeerde kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de investering. Daarbij wordt rekening gehouden met de voorgenomen bestemming en aard van het bezit, zoals geformuleerd in het strategisch voorraadbeheer en de complexbeleidsplannen. Onderscheid wordt gemaakt in woningen bestemd voor de verhuur, woningen bestemd voor de verkoop op korte en langere termijn en bedrijfsmatige/overige onroerende zaken.

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van de directie weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het actief. De kasstromen zijn gebaseerd op de eind 2010 intern geformaliseerde meerjarenbegroting en bestrijken een periode van 5 jaar behoudens de verwachte kosten van groot onderhoud, erfpacht en overige contracten met een werkingsduur van meer dan 5 jaar. De kosten van planmatig onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjaren-onderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren wordt uitgegaan van de verwachte gemiddelde groeivoeten voor inflatie, huurstijging en rente alsmede genormeerde lastenniveaus.

Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling

Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling worden gewaardeerd tegen de uitgegeven en toegerekende kosten onder aftrek van een bijzondere waardevermindering uit hoofde van te dekken stichtingskosten. Bij de bepaling van de bijzondere waardevermindering worden de geprognosticeerde stichtingskosten en de reële waarde van de kasstroomgenererende eenheid betrokken.

In de jaarrekening worden voor onroerende en roerende zaken in ontwikkeling de juridisch afdwingbare verplichtingen verwerkt.

Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten en/of waardeverhogingen te realiseren. Vastgoedbeleggingen worden gewaardeerd tegen de actuele waarde. De invulling van deze actuele waarde, zijnde de reële waarde in verhuurde staat, wordt onder meer gebaseerd op beschikbare marktgegevens en samengesteld door externe taxateurs. Waardeveranderingen van vastgoedbeleggingen worden verwerkt in de winst- en verliesrekening. Op vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven.

De reële waarde van vastgoedbeleggingen is bepaald door onafhankelijke, terzake deskundige externe taxateurs. De waarde per ultimo boekjaar is bepaald aan de hand van open-markt-waarderingen, rekening houdend met de omvang, de aard en het gebruik van het vastgoed.

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds.

De berekening van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden, of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld. Latente belastingvorderingen uit hoofde van verrekenbare verschillen en beschikbare voorwaartse verliescompensatie worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd en verrekeningsmogelijkheden kunnen worden benut.

Latente belastingen worden verantwoord voor tijdelijke verschillen inzake groepsmaatschappijen, deelnemingen en joint ventures, tenzij de stichting in staat is het tijdstip van afloop van het tijdelijk verschil te bepalen en het niet waarschijnlijk is dat het tijdelijke verschil in de voorzienbare toekomst zal aflopen.

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa, latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen.

Belastinglatenties worden gewaardeerd tegen contante waarde op basis van de effectieve vermogenskostenvoet ad 3,2% (2009: 2,97%).

Financiële instrumenten

Binnen het treasurybeleid van stichting de Alliantie dient het gebruik van financiële instrumenten ter beperking van inherente (rente-, looptijden- en markt-)risico's. Op grond van het vigerende interne treasurystatuut mogen financiële instrumenten slechts gebruikt worden indien er een risico vanuit de financiering mee wordt afgedekt. Open-eind of speculatieve derivatenposities zijn niet toegestaan. In het treasurystatuut en het jaarplan wordt aangegeven welke financiële instrumenten zijn toegestaan ten behoeve van renterisicobeheer.

Stichting de Alliantie past kostprijs-hedge-accounting toe voor de derivaten. Deze instrumenten hebben als beoogd effect dat de rentelasten op leningen met een variabele rentevoet worden gefixeerd als ware sprake van een vaste rentevoet. Voor derivaten die niet voldoen aan de vereisten van kostprijs hedge-accounting wordt het ineffectieve deel van de waardeverandering verantwoord in de winst- en verliesrekening onder de financiële baten en lasten.

Langlopende schulden

Langlopende schulden worden bij de eerste waardering gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt samen met de verschuldigde rentevergoeding zodanig bepaald dat de effectieve rente gedurende de looptijd van de schulden in de winst- en verliesrekening wordt verwerkt.

Inhoud	IN
Koers op 10: de strategische hoofdlijnen van de Alliantie 	1
Toegankelijke woningmarkt	2
Vitale wijken	3
Maatschappelijke huisvesting	4
Energie en duurzaamheid	5
Klant centraal	6
Lokale verankering (belanghouders)	7
Portefeuille met toekomstwaarde	8
Betrokken medewerkers	9
Communicatie en reputatie	10
Financiële continuïteit	11
De Alliantie in bedrijf	12
Verslag Corporate Governance, Risk Management en Compliance 	13
Verslag van de Raad van Commissarissen	14
Verkorte jaarrekening	15
Verantwoording bestuurder 	16
Controleverklaring	17
Bijlagen	B

Werelds wonen in nieuwbouw

*Mevrouw Van Kessel woont met haar gezin in nieuwbouwwijk
de Weide Wereld in Amersfoort. Overal zand, maar dat deert haar niet.*

‘Wat wil je, we zitten hier pas vier weken! Allicht dat het nog een zanderige bedoening is; we parkeren zelfs nog in het zand. De tuin hebben we nu bestraat, dus de inloop van zand is al wat minder. Maar het komt allemaal goed; je weet dat het er bij hoort.

Een nieuwbouwwijk is misschien aanvankelijk kaal, maar zo’n nieuw huis heeft veel voordelen. Alles is nieuw, je hoeft niet de kleuren van de vorige bewoner weg te witten enzo. Toch hebben wij niet speciaal voor nieuwbouw gekozen, het ging ons vooral om de ruimte. De kinderen hebben nu eigen kamers. Wat ik best prettig vind aan de Weide Wereld is dat er zoveel verschillende culturen wonen. Mijn ene buur is Afrikaans en mijn andere burens zijn Turks. Die Turkse buurvrouw stond laatst aan de deur met een blad thee! Dat vond ik echt fijn. Ik ben dat helemaal niet gewend! Sociaal en gezellig. Dat kun je van sommige Nederlanders niet zeggen!

Ook de ligging van de wijk is fijn: rustig, ruim, maar je zit zo in Vathorst. Mijn man voelt zich hier al echt thuis. Zelf heb ik dat gevoel nog niet helemaal – maar het komt vast, het moet nog even rijpen.’



ANNA MOVEMENT

NEW YORK

G-STAR RAW

16 Verantwoording bestuurder

Als gevolg van het bepaalde in de statuten heeft de bestuurder van de Alliantie het jaarverslag en de jaarrekening over 2010 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. 26 april 2011 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 2010 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 2011

Jim Schuyt
bestuurder de Alliantie

Inhoud	IN
Koers op 10: de strategische hoofdlijnen van de Alliantie	1
Toegankelijke woningmarkt	2
Vitale wijken	3
Maatschappelijke huisvesting	4
Energie en duurzaamheid	5
Klant centraal	6
Lokale verankering (belanghouders)	7
Portefeuille met toekomstwaarde	8
Betrokken medewerkers	9
Communicatie en reputatie	10
Financiële continuïteit	11
De Alliantie in bedrijf	12
Verslag Corporate Governance, Risk Management en Compliance	13
Verslag van de Raad van Commissarissen	14
Verkorte jaarrekening	15
Verantwoording bestuurder	16
Controleverklaring 	17
Bijlagen	B

In je eentje kom je niet ver

Tuinacties, schoonmaakacties, buurtfeesten – Mira Spacic heeft het de afgelopen jaren allemaal al eens mee georganiseerd. Voor het jaarlijkse feest in de Jacob Geelbuurt vraagt ze telkens een budgetje aan bij de Alliantie Amsterdam. ‘Een hoop papierwerk, maar we krijgen het eigenlijk altijd.’

‘Het leukst vind ik dat het lukt om allochtonen en oorspronkelijke Nederlanders iets samen te laten doen. Dat kan dus gewoon, als je een beetje je best doet. Daar doe ik het echt allemaal voor, om mensen met elkaar in contact te brengen. Het thema van het laatste feest was niet voor niets ‘Iedereen doet mee’. En dan bedoel ik iedereen: van jong tot oud, van klein tot groot. Je hebt elkaar gewoon nodig. In je eentje kun je niet alles oplossen. Als je je buurgenoten een beetje kent, kun je eens hulp vragen – of zelf iemand ergens mee helpen. Hier in de laagbouw kennen mensen elkaar nog wel van gezicht, maar in de hoogbouw is dat heel anders. Voor de laatste schoonmaakactie ben ik langs de deuren gegaan. Dan zei ik: kijk, dit is je buurman, dit is je buurvrouw. Dan zijn mensen wel verbaasd, maar de meesten reageren goed. Zelf kwam ik 36 jaar geleden naar Nederland. Ik kende niemand, sprak de taal niet. En dat was maar niks. In je eentje kom je niet ver. Als je mensen kent en kunt communiceren, dan kun je bij iemand aankloppen. Voor hulp, maar ook voor gezelligheid. Zo heb ik op een mooie zomerdag een hoop vrouwen uit de buurt verzameld, zijn we lekker samen rond de plas gaan wandelen. Kijk, zo is het leven zo veel prettiger. Dat kan ik niet vaak genoeg zeggen tegen iedereen!’



17 Controleverklaring

De in dit verslag opgenomen verkorte jaarrekening, bestaande uit de samengevatte geconsolideerde balans per 31 december 2010 en de samengevatte geconsolideerde resultatenrekening over 2010 met bijbehorende toelichtingen, is ontleend aan de gecontroleerde jaarrekening van Stichting de Alliantie te Huizen over 2010. Wij hebben een goedkeurend oordeel verstrekt bij die jaarrekening in onze controleverklaring van 3 mei 2011. Desbetreffende jaarrekening en deze samenvatting daarvan, bevatten geen weergave van gebeurtenissen die hebben plaatsgevonden sinds de datum van onze controleverklaring van 3 mei 2011.

De verkorte jaarrekening bevat niet alle toelichtingen die zijn vereist op basis van artikel 26, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector, richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens. Het kennisnemen van de verkorte jaarrekening kan derhalve niet in de plaats treden van het kennisnemen van de gecontroleerde jaarrekening van Stichting de Alliantie.

Verantwoordelijkheid van de directie

De bestuurder van de stichting is verantwoordelijk voor het opstellen van de verkorte jaarrekening in overeenstemming met de grondslagen zoals beschreven in hoofdstuk 15 van de toelichting.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de verkorte jaarrekening op basis van onze werkzaamheden, uitgevoerd in overeenstemming met Nederlands Recht, waaronder Standaard 810, "Opdrachten om te rapporteren betreffende samengevatte financiële overzichten".

Oordeel

Naar ons oordeel is de samengevatte jaarrekening in alle van materieel belang zijnde aspecten consistent met de gecontroleerde jaarrekening van Stichting de Alliantie voor het jaar geëindigd op 31 december 2010 in overeenstemming met de grondslagen zoals beschreven in hoofdstuk 15 van de toelichting.

Amsterdam, 8 juli 2011

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door G.A.N. Turkenburg RA

Inhoud	IN
Koers op 10: de strategische hoofdlijnen van de Alliantie	1
Toegankelijke woningmarkt	2
Vitale wijken	3
Maatschappelijke huisvesting	4
Energie en duurzaamheid	5
Klant centraal	6
Lokale verankering (belanghouders)	7
Portefeuille met toekomstwaarde	8
Betrokken medewerkers	9
Communicatie en reputatie	10
Financiële continuïteit	11
De Alliantie in bedrijf	12
Verslag Corporate Governance, Risk Management en Compliance	13
Verslag van de Raad van Commissarissen	14
Verkorte jaarrekening	15
Verantwoording bestuurder	16
Controleverklaring	17
Bijlagen 	B

Brommen

*'Ik ben verknocht aan mijn landje',
zegt mevrouw De Smit uit Almere Stad. En dat blijkt.*

'We hebben 23 jaar een stacaravan gehad op Texel. We woonden bijna op het strand. Zand, zee, een kooktoestelletje, meer heb je niet nodig. Ook de kinderen niet. We zijn wel eens naar het buitenland geweest, maar zeker nu de kinderen uit huis zijn en we de tijd aan onszelf hebben, tuffen we maar raak door Nederland. Op de brommer! Naar Bergen aan Zee, door de polders, naar fruittelers in het buitengebied, langs de Gein, naar Loosdrecht. In tien minuten zitten we aan het Naardermeer. En met een vriendin tuf ik nog wel eens naar Texel. Brommers mee de boot op – heerlijk! Door weer en wind, hoor! Regen is niet fijn, maar kou, daar kun je je gewoon op kleden. Je ziet zoveel als je op de brommer zit. Je komt op plekken waar je met de auto niet kunt komen. Broodje en wat drinken mee, lekker de natuur in. Er zijn van die plekken, je weet werkelijk niet wat je ziet. Soms waan je je in een sprookjeswereld. Gewoon in eigen land!'



Bijlage 1. Tabellen op gemeentelijk niveau uitgezet per thema

Samenstelling vastgoed op 31 december 2010

	Almere	Amersfoort	Amsterdam	Blaricum	Bussum	Eemnes	Hilversum	Huizen	Leusden	Nijkerk	Soest	Weesp	Wijdmeren	Zeewolde	Totaal
Zelfstandige woningen	6.619	13.301	20.622	190	922	844	5.852	5.793	92	599	724	13	380	81	56.032
Onzelfstandige woningen	49	108	377	0	0	0	22	0	0	0	0	0	0	0	556
Standplaatsen	0	118	0	0	0	5	0	0	0	5	0	0	0	0	128
Woonwagens	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bijzondere woonvorm	0	22	31	0	0	0	72	91	2	0	3	0	0	0	221
Totaal Wooneenheden	6.668	13.549	21.030	190	922	849	5.946	5.884	94	604	727	13	380	81	56.937
Garages/parkeerplaatsen	140	1.416	3.337	1	145	0	513	228	0	12	39	0	2	0	5.833
Bedrijfsruimten	192	182	767	0	4	4	21	11	2	7	0	0	0	0	1.190
Overig	12	32	111	1	0	1	1	1	0	2	0	0	1	0	162
Spaceboxen	0	60	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	60
Koopgarantwoningen	356	394	0	0	23	23	67	70	18	1	47	0	0	19	1.018
Totaal overige verhuureenheden	700	2.084	4.215	2	172	28	602	310	20	22	86	0	3	19	8.263
Totaal verhuureenheden	7.368	15.633	25.245	192	1.094	877	6.548	6.194	114	626	813	13	383	100	65.200

	Almere	Amersfoort	Amsterdam	Blaricum	Bussum	Eemnes	Hilversum	Huizen	Leusden	Nijkerk	Soest	Weesp	Wijdmeren	Zeewolde	Totaal
Nieuwbouw	191	150	433	23	0	43	1	0	8	0	0	13	0	42	904
Samenvoeging/splitsing	10	3	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23
Herverkaveling	0	7	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	9
Aankoop	0	0	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5
Totaal	201	160	448	23	0	45	1	0	8	0	0	13	0	42	941

	Almere	Amersfoort	Amsterdam	Blaricum	Bussum	Eemnes	Hilversum	Huizen	Leusden	Nijkerk	Soest	Weesp	Wijdmeren	Zeewolde	Totaal
Verkoop	167	226	307	0	8	27	89	123	0	1	36	0	0	0	984
Samenvoeging/splitsing	12	9	75	0	0	2	2	0	0	0	0	0	0	0	98
Herverkaveling	0	6	2	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	9
Aankoop	0	11	110	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	123
Overig	-1	10	-2	0	0	1	-5	-4	0	0	1	0	0	0	0
TOTAAL	178	262	492	0	8	29	88	119	0	1	37	0	0	0	1.214

Woningtype

Woningtype	Almere	Amersfoort	Amsterdam	Blaricum	Bussum	Eemnes	Hilversum	Huizen	Leusden	Nijkerk	Soest	Weesp	Wijdmeren	Zeewolde	Totaal
Galerijflat	1.300	3.381	2.324	0	226	90	867	555	22	100	425	13	0	42	9.345
Portiekflat	1.290	3.350	16.270	0	263	65	1.953	1.520	0	29	0	-	36	0	24.776
Eengezinswoning	3.333	5.699	1.452	167	389	669	3.023	3.246	70	440	299	-	336	39	19.162
Beneden/bovenwoning	696	871	576	23	44	20	9	472	0	30	0	-	8	0	2.749
Totaal	6.619	13.301	20.622	190	922	844	5.852	5.793	92	599	724	13	380	81	56.032

Verkoopprijs als percentage van de marktwaarde in 2010 (van het in totaal aantal verkochte woningen)

Percentage marktwaarde	Almere	Amersfoort	Amsterdam	Blaricum	Bussum	Eemnes	Hilversum	Huizen	Leusden	Nijkerk	Soest	Weesp	Wijdmeren	Zeewolde	Totaal
100%	22	49	297	-	2	4	35	72	-	-	3	-	-	-	484
90% - 100%	1	26	9	-	3	-	35	40	-	-	1	-	-	-	115
< 90%	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
Verkocht onder koopgarant	144	151	-	-	3	23	19	11	-	1	32	-	-	-	384

Raming verkoop huurwoningen

Begroting voor	Almere	Amersfoort	Amsterdam	Blaricum	Bussum	Eemnes	Hilversum	Huizen	Leusden	Nijkerk	Soest	Weesp	Wijdmeren	Zeewolde	Totaal
2011	153	251	345	2	9	1	92	120	0	0	27	0	0	0	1.000
2012	136	251	389	1	13	2	103	90	0	0	27	0	0	0	1.012
2013	132	225	395	1	7	3	87	92	0	0	28	0	0	0	970

Bedrijfsroerend goed in aantallen op 31 december 2010

	Almere	Amersfoort	Amsterdam	Blaricum	Bussum	Eemnes	Hilversum	Huizen	Leusden	Nijkerk	Soest	Weesp	Wijdmeren	Zeewolde	Totaal
Winkel	52	62	237	-	-	-	3	3	-	-	-	-	-	-	357
Kantoor	51	9	216	-	1	1	3	-	-	-	-	-	-	-	281
Winkel-Woning combinatie	0	2	20	-	-	1	-	2	-	-	-	-	-	-	25
Atelier	0	25	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	26
Opslagruimte	3	-	66	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	69
Kinderdagverblijven	26	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	28
Horeca	19	-	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25
Overig	41	84	219	-	3	2	15	6	2	7	-	-	-	-	379
Totaal	192	182	767	0	4	4	21	11	2	7	0	0	0	0	1.190

Woningbezit ingedeeld naar huurprijscategorieën op 31 december 2010

	Almere	Amersfoort	Amsterdam	Blaricum	Bussum	Eemnes	Hilversum	Huizen	Leusden	Nijkerk	Soest	Weesp	Wijdmeren	Zeewolde	Totaal
Goedkoop < 357,37	472	2.964	5.515	26	160	53	1.159	522	0	67	138	0	112	0	11.188
Betaalbaar 357,38 - 511,50	3.971	7.356	9.923	103	590	399	3.361	3.430	90	317	427	0	243	18	30.228
Bereikbaar 511,51 - 548,18	1.185	1.322	1.908	16	123	112	420	813	0	84	60	0	21	50	6.114
Duur 548,19 - 647,53	708	1.228	2.159	31	41	186	742	759	2	102	86	0	4	0	6.048
Geliberaliseerd > 647,53	283	431	1.117	14	8	94	170	269	0	29	13	13	0	13	2.454
Totaal	6.619	13.301	20.622	190	922	844	5.852	5.793	92	599	724	13	380	81	56.032

Huurprijsontwikkelingen 2010

	Almere	Amersfoort	Amsterdam	Blaricum	Bussum	Eemnes	Hilversum	Huizen	Leusden	Nijkerk	Soest	Weesp	Wijdereeren	Zeewolde	Totaal
Gemiddelde huurprijs per woning per maand op 01-01-2010	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
Gemiddelde huurprijs per woning per maand op 31-12-2010	478,45	426,04	433,30	514,43	424,88	516,20	457,76	477,57	542,54	470,83	428,06	1.066,67	404,83	518,18	445,76
Huursomstijging tussen 01-01-2009 en 31-12-2010	2,3%	3,3%	4,4%	17,7%	2,5%	5,6%	6,5%	2,7%	-1,3%	3,5%	1,2%	100,0%	2,3%	-9,9%	3,9%
Gemiddelde huurprijs als % van max. redelijk op 31-12-2010	77,43%	69,83%	84,70%	78,32%	78,06%	74,02%	76,94%	72,49%	93,10%	70,61%	67,28%	118,67%	67,72%	69,16%	76,93%

Niet-vrijwillige ontruimingen in 2010

	Almere	Amersfoort	Amsterdam	Blaricum	Bussum	Eemnes	Hilversum	Huizen	Leusden	Nijkerk	Soest	Weesp	Wijdereeren	Zeewolde	Totaal
Huurachterstand	33	31	42	-	2	2	6	8	-	2	-	-	-	-	126
Wietplantage	1	-	0	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	2
Woonfraude	1	-	8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9
Overlast	-	3	1	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	5
Totaal	35	34	51	0	2	2	7	9	0	2	0	0	0	0	142

Bijlage 2. Toewijzingen

Aantal toewijzingen 2010

1-persoon		Huur<=	Huur	Huur >	Totaal
		357,36	357,37 - 511,50	511,51	
<65	>= € 21.450	140	437	225	802
	>= € 21.450	14	124	164	302
>65 jaar	< € 20.200	7	101	77	185
	>= € 20.200	2	28	61	91
Subtotaal		163	690	527	1380
2 - PERSONEN					
<65	< € 29.125	17	147	147	311
	>= € 29.125	2	27	117	146
>65 JAAR	< € 27.575	1	34	49	84
	>= € 27.575	1	17	44	62
Subtotaal		21	225	357	603
>=3 personen					
<65	< € 29.125	3	186	193	382
	>= € 29.125	0	37	135	172
> 65 jaar	< € 27.575	0	3	9	12
	>= € 27.575	0	8	3	11
Subtotaal		3	234	340	577
	onbekend	4	41	29	74
Totaal		7	275	369	651

Bijlage 3. Leefbaarheidsprojecten per werkmaatschappij

Regio Almere

Waar	Naam project	Toelichting	Partners
Almere	GeWoon Geluk	Ondersteuningsprogramma voor mensen met financiële zorgen.	Multicoaching, bewoners
	Kleurrijk Almere	Samenwerkingsverband Kleurrijk Almere, gericht 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	Meldpunt VVM richt zich op het voorkomen van huisuitzettingen door middel van gerichte begeleiding.	Gemeente, provincie, GGD, corporaties, welzijnswerk
Almere	Schatkist	Speluitleenproject ter bevordering van de sociale cohesie en participatie tussen kinderen en hun ouders.	Ymere, gemeente, welzijnswerk
Almere Buiten, Oostvaardersbuurt	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, Wierden	Wierdendok	Inloophuis met verschillende functies waaronder rehabilitatie, activering, sociale stijging en recreatie van alle doelgroepen.	Stichting de Schoor, Sciandri, gemeente, Ymere, en bewoners
Almere Haven, Wierden	Weggeefwinkel	'Winkel' waar bewoners van Almere gratis artikelen kunnen krijgen en anderen hun spullen weggeven. Ook bedoeld als ontmoetingsplek.	Partners integrale wijkaanpak de Wierden, gemeente, Ymere, welzijnswerk, basisschool de Wierwinden, politie
Almere Haven, Wierden	Kunstwandelroute	Wandelroute aangelegd door Almere Haven waarin de kunstbeleving centraal staat.	Partners in de integrale wijkaanpak de Wierden
Almere Haven, Wierden	Integrale wijkaanpak	Diverse projecten zoals een beeldkwaliteitplan voor de wijk, armoedeaanpak, uitwerken van een achter-de-voordeur-aanpak.	Gemeente, Ymere, integraal netwerk, welzijnswerk, bewoners

Waar	Naam project	Toelichting	Partners
Almere Haven, Werven	Park de Vijf Werven inloophuis en activiteitenprogramma	De oudste wijk van Almere is integraal aangepakt. Er is een programma uitgevoerd om de wijk een kwaliteitsimpuls te geven. Er is een inloophuis dat 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.	Bewoners
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, verschillende woningcorporaties
Almere Haven, Werven	Buitenexpositie Park de Vijf Werven	De oudste woning van Almere staat in de Schoolwerf. De woning is gelegen aan een pleintje. Op 8 kopsen 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	Een reïntegratieproject voor langdurig werklozen in een door de Alliantie verbouwde ruimte. De deelnemers voeren ten behoeve van de wijken en de bewoners activiteiten uit.	Sociale dienst
Almere Haven	'De Speelhaven', beheerde speeltuin	De financiering van de zondagopenstelling van een beheerde speeltuin.	De Schoor
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, Centrum	Kunstenaarsbroedplaats	In een leegstaand kantoorpand 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, Centrum	BG 22-24	Broeiness voor kunstenaars, organiseren workshops voor bewoners.	BG 22-24

Waar	Naam project	Toelichting	Partners
Almere Stad, Stedenwijk	Playground onderhoud	Medefinanciering van het grootste speelveld in Nederland, met een Cruiffveldje 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, Filmwijk	Sport in de wijk	Sport voor 12- en 12+ op het schoolplein van de Caleidoscoop om de leefbaarheid in de buurt te verbeteren en overlast van jongeren in de buurt te voorkomen door jongeren na school een andere tijdsbesteding te bieden.	Gemeente Almere, Ymere, Goede Stede
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, Haven- en Stoomfestival Almere Haven, Lumièrefestival Almere Stad.	Almere CityMarketing, gemeente
Almere Stad, Stedenwijk	Maastrichtplein onderhoud	Onderhoud van het inrichtingskunstwerk op het Maastrichtkwartier dat samen met bewoners is vormgegeven.	Gemeente
Almere Buiten, Molenbuurt	Light integrale wijkaanpak	Deelname aan de light integrale wijkaanpak door onder andere de werkgroep 'Thuis voelen in de wijk'. Overige projecten zijn de veiligheidsaanpak en de armoedeaanpak.	Gemeente, Goede Stede, kunstlinie, welzijnswerk
Almere Buiten, Oostvaardersbuurt	Herinrichting schoolplein Oostvaardersbuurt	Het schoolplein van de basisschool de Egelantier wordt heringericht zodat het ook een buurtpleinfunctie krijgt.	Welzijnswerk, basisschool de Egelantier, Ymere, gemeente

Regio Amersfoort

Waar	Naam project	Toelichting	Partners
Amersfoort, diverse wijken	Buitenkasten	Speelvoorziening.	
Amersfoort, diverse wijken	Grofvuilacties	In containers of een vuilniswagen van de ROVA kunnen huurders hun grofvuil kwijt. Tevens een sociaal ontmoetingspunt.	SWA, ROVA, buurtbeheerders
Amersfoort en Soest	ViA	Een laatste kans-traject voor huurders die overlast veroorzaken. Sinds 2007 is er een nieuw registratiesysteem, waardoor beter inzicht ontstaat in de woonproblemen.	GGD Eemland
Amersfoort en Soest	Casuïstiekoverleg	Samenwerking van verschillende partners om huishoudens die in een overlastsituatie terecht dreigen te komen hulp te bieden.	GGD Eemland
Amersfoort, AV wijken, Kruiskamp en Soesterkwartier	AV-teams	Er wordt in huisbezoeken persoonlijk contact gelegd met bewoners. Doel: signaleren van sociale problemen van bewoners, motiveren om hulp te zoeken, actieve begeleiding en activering om deel te nemen aan buurtactiviteiten.	Gemeente Amersfoort diverse afdelingen, SWA, Politie, Beweging 3.0, Stadsring 51
Amersfoort, AV-wijken en Kruiskamp	Buurt Toezicht Teams	Koppels die toezicht houden op zowel sociaal als fysiek vlak, bewoners aanspreken en zichtbaar zijn voor de buurt.	Stadstoezicht
Amersfoort, diverse wijken	Buurtbeheerders	Signaleren van knelpunten en aanspreken van bewoners in het kader van leefbaarheid.	Defors
Amersfoort, Koppel, 166 etagewoningen (Boogschutter/Dierenriem, Ringweg Koppel/ Meridiaan en Sextant/ Voerman)	Klankbordgroep verbeterproject	In 2010 is, bij afwezigheid van een bewonerscommissie, een klankbordgroep van 8 personen opgericht ten behoeve van de renovatiewerkzaamheden (beoordeling van de plannen, begeleiding bewoners en communicatie).	
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

Waar	Naam project	Toelichting	Partners
Amersfoort, Kruiskamp	Meedoen in Kruiskamp	Gericht op het oprichten van een duurzaam netwerk van bewoners.	SWA, Portaal, gemeente
Amersfoort, Kruiskamp	Kunst in de wijk	Projecten ter bevordering van de leefbaarheid; in 2010 is een kunstwerk in de Van Obdamstraat opgeleverd.	Kunstenaar Theo v.d. Hoeven
Amersfoort, Kruiskamp, terrein tussen de Van Galenstraat, Van Brakelstraat, Banckertstraat en de Evertsenstraat.	Buitenruimte ABC-school Vlindervallei	In de gebouwen komen diverse voorzieningen, waaronder tien klaslokalen voor de Vlindervallei, een nieuwe sportzaal en een Buitenkast. De buitenruimte rondom de school gaat meer als 'huiskamer' functioneren.	Gemeente
Amersfoort, Kruiskamp	Veiligheidsmaatregelen Boegbeeld	Onder andere het plaatsen van camera's om overlast en vernielingen door jongeren tegen te gaan.	Politie
Amersfoort, Leusderkwartier, Bosweg en omgeving	Herinrichtingsplan 'voortuinen' van de gerenoveerde woningen	In samenspraak met de klankbordgroep Verbeterproject Bosweg en omgeving is een ontwerp gemaakt voor de herinrichting van de 'voortuinen' van de woonblokken. Straatopleverfeest in juni. Als voorproefje hebben alle bewoners een gevulde balkonbak gekregen. In het najaar van 2010 zijn de tuinen aangeplant en heeft de gemeente gezorgd voor nieuwe bestrating van de entreepaden. In 2011 plant de gemeente de aangrenzende groenstroken opnieuw aan.	Bewoners, gemeente Amersfoort
Amersfoort, Liendert 8	Leefregelproject	Er is een onder andere een wijkkrant gemaakt en kinderen hebben oudere bewoners geïnterviewd over hoe het 'vroeger' was om in de Horsten te wonen.	Gemeente, SWA
Amersfoort, Liendert (Fazantenstraat, Liendertseweg en Valkenhorst)	Buurt BV, project 'welkom in de wijk'	Op Burendag 2010 is een buurtfeest georganiseerd bij de Horsten.	SWA
Amersfoort, Liendert (Fazantenstraat/ Sperwerhorst en Liendertseweg/ Sperwerhorst)	Kunst in het trappenhuis	Samen met bewoners en kunstenaars is een kunstobject ontwikkeld voor in het trappenhuis van de flats.	SWA, Kunstenaars

Waar	Naam project	Toelichting	Partners
Amersfoort, Liendert, 8 flats	Inbraakpreventie Horsten	Huis aan huis flyers uitgedeeld en bewoners gewezen op de mogelijkheden van inbraakpreventie. Een camerasysteem gaat inbraak, vandalisme en vernieling tegen. Ook is onderzoek gedaan naar het verbeteren van hang- en sluitwerk.	Gemeente, politie, bewonerscommissie
Amersfoort, Liendert	Burendag Liendert Zuid	Op Nationale Burendag is een buurtfeest georganiseerd.	Bewonerscommissie
Amersfoort, Nieuwland, De Nieuwe Hof	Kerstboom en kerstborrel	Plaatsen van een verlichte kerstboom op een algemeen binnenplein. Met de Bewonerscommissie is een kerstborrel georganiseerd.	Bewonerscommissie
Amersfoort, Nieuwland	Leefregels De Nieuwe Hof	De bestaande leefregels zijn herzien in samenwerking met de bewoners.	Bewonerscommissie
Amersfoort, Nieuwland en Vathorst (de Nieuwe Hof, Waterdreef en Eelerberg)	Coating containerruimtes	Coaten van vloeren van containerruimtes om vervuiling tegen te gaan.	
Amersfoort, Randenbroek/Schuilenburg	Infopunt Operaplein	Informatiecentrum voor onder andere Amersfoort Vernieuwt.	
Amersfoort, Schothorst	Leefbaarheid Gaweinplaats	Investeren in de sociale samenhang en leefbaarheid. Hiervoor worden onder andere de leefregels opnieuw onder de aandacht gebracht.	Bewonerscommissie
Amersfoort, Schuilenburg	Chillruimte Operaplein	Aanpak overlast jongeren.	Gemeente en SWA
Amersfoort, Soesterkwartier	Beptuin en klike-ombouw	In navolging van renovatiewerkzaamheden en investeringen van de gemeente is in 2010 een gezamenlijke ontmoetingsruimte gemaakt door het SBS6-programma De Tuinruimers. Materiaal beschikbaar gesteld aan buurtbewoners om een klike-ombouw te maken.	Gemeente
Amersfoort, Soesterkwartier en Randenbroek	Hotspot	Projectmatige aanpak van overlast en onveiligheid.	SWA, gemeente (diverse afdelingen) politie en Portaal
Amersfoort, Vathorst	Buurtbeheer Vathorst	Voortgang inzet buurtbeheerder/huismeester voor verschillende complexen die opgeleverd worden.	
Amersfoort, Vathorst, het Caisson	Zorgsteunpunt Foortse Brug	Dit betreft zorg voor personen met een verstandelijke of lichamelijke handicap of met een zorgindicatie.	Beweging 3.0, Humanitas, Amerpoort, Fokus

Waar	Naam project	Toelichting	Partners
Amersfoort, Vathorst	Herinrichting binnentuin Eelerberg	Herinrichting van speelplek van de binnentuin van 't Haevepoort.	Bewonerscommissie, hovenier
Amersfoort, Vermeer- en Leusderkwartier	Plan van Aanpak Woon-servicegebied 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 en voldoende voorzieningen zijn en hulp op maat geboden kan worden door professionals en vrijwilligers.	Gemeente Amersfoort, SWA, Beweging 3.0, Amaris/ de Amerhorst, Ravelijn, Portaal, Kwintes, Fokus, Amerpoort, Raad van Kerken, bewoners en vrijwilligers
Amersfoort, Vermeerkwartier	Werkgroep Ganskuijl en Gasthuislaan	Ontwikkelen van nieuwe activiteiten voor de buurt.	Gemeente Amersfoort, SWA, SRO- buurtsportwerk, Buurtvaders, politie
Amersfoort, Vermeerkwartier	BuurtHUISkamer De Ganskuijl/ Gasthuislaan	In 2010 is de buurtHUISkamer verhuisd naar een woning die leegkwam direct naast de Buitenkast. Hiermee is uitwisseling mogelijk. Het aantal activiteiten is flink gegroeid: 7 wekelijks terugkerende activiteiten zoals taallessen, ontmoetingsochtenden en avonden, twee meidenclubs, thuisplek voor de Buurtvaders. In 2011 kan de BuurtHUISkamer verder gebruikt worden als laagdrempelig informatiepunt in de buurt bij de verdere planontwikkeling.	Bewoners, SWA, Oranjefonds, gemeente Amersfoort
Amersfoort, Vermeerkwartier	Plan herinrichting buitenruimte rondom de gerenoveerde woningen Gasthuislaan	Inrichting van de groenstroken aan de voorzijde van de flats, verbreding entreepaden voorzijde, herinrichting van de achterpaden inclusief nieuwe erfafscheidingen. De gemeente zorgt in 2011 voor de herinrichting van de aangrenzend groenstroken op de kopgevels.	Bewoners, gemeente Amersfoort
Amersfoort, Vermeerkwartier, Randenbroek/ Schuilenburg, Koppeloord en Schothorst-zuid	Buurtvaders Amersfoort	Het bevorderen van leefbaarheid, veiligheid en sociale contacten tussen buurtbewoners door het inzetten van buurtvaders. Zij spreken met name jongeren aan tijdens rondes op straat.	Buurtbewoners (-vaders), SWA, gemeente Amersfoort, politie
Amersfoort, Zielhorst	Jongeren ontmoeten ouderen in de wijk Zielhorst	Jongeren van de basisschool hebben plantenbakken beschilderd en beplant en aangeboden aan het seniorencomplex Overseldert / Nederseldert voor de gemeenschappelijke tuin. Het terras is opgeknapt en tuinsets zijn aangeschaft voor zomerse 'terrasmiddagen'.	ABC Zielhorst, SWA, Hovenier en bewonerscommissie

Waar	Naam project	Toelichting	Partners
Eemnes, De Vore	Invulling algemene ruimte	Activiteiten in de algemene ruimte van een nieuwbouwcomplex.	Bewoners, Vivium, Sherpa, SWO Bel en gemeente Eemnes
Eemnes	Brandpreventie Eemnes	Alle huurders in Eemnes zijn uitgenodigd voor bijeenkomst, waar onder andere blusdekens zijn uitgedeeld.	Brandweer
Eemnes	Planmatig Onderhoud Patrijzenhof	Als afronding van planmatig onderhoud is een enquête uitgezet en zijn er huis aan huis attenties uitgedeeld.	Bewonerscommissie
Soest	Kelder A. Cuyplaan	Opknappen loze ruimte kelder. Deze kelder is voorzien van verlichting, 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, onder andere met een terras voor bewonersactiviteiten.	

Regio Amsterdam

Waar	Naam project	Toelichting	Partners
Amsterdam	BeterBoek	Sponsoring van het project BeterBoek. Het BeterBoek vertelt kinderen wie er in het ziekenhuis werken en wat er allemaal gebeurt. Op die manier wordt angst voor onderzoeken en behandelingen weggenomen.	
Amsterdam	Bliksemstage	Deze stages helpen leerlingen bij het oriënteren op de toekomst. Het zijn snuffelstages van één dagdeel voor basisschoolleerlingen (groep 7 en 8) en vmbo-ers (klas 1 en 2). In kleine groepjes bezoeken de leerlingen een bedrijf waar ze een handje mee mogen helpen.	
Amsterdam, Molenwijk	De vreedzame wijk	De Molenwijk, is samen met Tuindorp Oostzaan, één van de vier pilots in Nederland voor 'de vreedzame wijk'. Het is een werkwijze waarbij pedagogische verbindingen worden gelegd tussen scholen, hulpverleners en jongerenwerk. Dit (Utrechtse) model wordt vanuit de rijksoverheid als pilot voor gedragsverandering gestimuleerd. Instanties die het idee omarmen krijgen een opleiding en worden geoutilleerd om een bijdrage te leveren.	
Amsterdam, Noord, hoogbouwflats Molenwijk	De buurt maak jezelf	Per flat houdt een aantal actieve bewoners onder andere kennismakingsgesprekken met nieuwe bewoners en spreken ze bewoners aan op ongewenst gedrag. Deze actieve bewoners zijn klankbord voor de bewonerscommissie.	Solid, Molenmeester
Amsterdam, Noord	Onze (Molen)wijk	De groep Onze (Molen)wijk trekt gezamenlijk op om het woon- en leefklimaat in de wijk te verbeteren, op initiatief van de buurtregisseur.	
Amsterdam, Noord	Molenmeester	Een door de corporaties aangestelde Molenmeester (wijkmeester) is werkzaam in en om de flats.	Andere corporaties
Amsterdam, Noord, Molenwijk	Dam tot Dam evenement	De route van de Dam tot Damloop gaat voor een deel door de Molenwijk. Er wordt een podium geplaatst voor artiesten, er zijn diverse kraampjes met eet- en drinkwaren en er wordt onder andere een mini-damloop door de wijk voor de allerkleinsten georganiseerd.	Welzijnsinstellingen, stadsdeel, actieve bewonersgroepen, Molenmeester
Amsterdam, Noord	Decentraal jeugdoverleg	Overleg om jeugdactiviteiten te stroomlijnen en voor een evenwichtig aanbod in de verschillende leeftijdscategorieën. Er is een vakantiekalender ontwikkeld met alle jeugdactiviteiten.	Molenmeester, welzijnsinstellingen, stadsdeel
Amsterdam, Noord, Molenwijk	Lampenvervangers	Vrijwilligers vervangen tegen een kleine vergoeding kapotte lampen.	Molenmeester

Waar	Naam project	Toelichting	Partners
Amsterdam, Noord, Houderinge	Schoonmaakactie De kleine wereld	Elke twee weken wordt er vuil geprikt in de groenomgeving van Houderinge. Iedere corporatie doet dit voor haar eigen bezit op een eigen manier. Aan het eind van het jaar is een gezamenlijke schoonmaakactie met ongeveer 100 kinderen.	De corporaties in De kleine wereld
Amsterdam, Noord, de Banne	Hofmaken	Hoffeesten voor en door bewoners. Met als doel het versterken van de sociale samenhang tussen hofbewoners en elkaar ontmoeten in de gemeenschappelijke binnentuin.	Solid Amsterdam en overige corporaties
Amsterdam, Noord, Statenjachtstraat	Blokbijeenkomst	Bijeenkomst om de bewoners te informeren over mogelijkheden in hun wijk.	Stadsdeel, Eigen Haard, Solid Amsterdam
Amsterdam, Centrum, Oostelijke Eilanden	Boen de Buurt	Grondige oprisbeurt. Buurtkinderen haalden zwerfvuil op, de straten en de buitenkant van gebouwen zijn schoongemaakt en algemene ruimtes in de complexen zijn samen met bewoners opgeruimd.	Woningcorporaties, het Huis van de Buurt en het stadsdeel
Amsterdam, Centrum, Oostelijke Eilanden	Patatatoe	Een jaarlijkse, swingende aardappeltocht met buurtmaaltijd en feest toe. Dit feest refereert aan het Aardappelproer van 1917.	Eigen Haard, de Key, Rochdale, het stadsdeel en het Huis van de Buurt
Amsterdam, Centrum, Oostelijke Eilanden	Kerstmarkt	Er is opnieuw gezamenlijk een kerstmarkt georganiseerd.	
Amsterdam, Centrum, Matrozenhof	Midwinter Barbecue	Voor de tweede keer Midwinter BBQ, met diverse workshops.	
Amsterdam, Centrum, Oostelijke Binnenstad	Iftar maaltijd	Een Iftar voor de buurt. Iftar is de maaltijd die gedurende de ramadan door moslims genuttigd wordt direct na zonsondergang.	
Amsterdam, Centrum, Entrepotdok	Complexbeheerder	Een complexbeheerder houdt zich dagelijks bezig met de leefbaarheid in deze buurt.	VVE-Entrepotdok
Amsterdam, West	Wijkcoördinatoren	In drie wijken functioneren wijkcoördinatoren: Borgerbuurt / Bellamybuurt Cremerbuurt / Vondelparkbuurt Da Costabuurt / Helmersbuurt.	Stadsdeel, welzijnsinstelling DOCK

Waar	Naam project	Toelichting	Partners
Amsterdam, Zuid	Huis in de Pijp	Huis in de Pijp maakt onderdeel uit van de woonservicewijk, een wijk met een hoog zorg- en welzijnsniveau, zodat buurtbewoners op leeftijd of met een beperking zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen in hun vertrouwde buurt en kunnen meedoen aan activiteiten.	Amsta, Combiwel, stadsdeel
Amsterdam, Zuid, de Pijp	Leefbaarheidsproject	Bewoners kunnen een financiële aanvraag doen voor activiteiten. Dit project is in 2010 uitgebreid naar de Hoofddorpplein-, Schinkel- en Stadionbuurt.	Stadsdeel, Combiwel en corporaties
Amsterdam, Zuid	Huismeester	In het complex Willibrordus is een huismeester aangesteld.	
Amsterdam, Zuid, de Pijp	Wijkmeester in de Pijp	Er is een wijkmeester gestart in de Pijp.	
Amsterdam, Zuid, Sweelinckstraat	Renovatie tuin	De gemeenschappelijke tuin is gerenoveerd: van kijktuin naar gebruikstuin voor kinderen.	
Amsterdam, Zuid	Muziek in Fotokunst	Met de Badcuyp, centrum voor muziek, is overeengekomen dat voor het project 'Muziek in Fotokunst' foto's van muzikanten die in Amsterdam Zuid wonen, voor één jaar op 7 gevels worden bevestigd.	Badcuyp
Amsterdam, Zuid, Ronnerplein	Renovatie pleintje	Het pleintje is samen met de bewoners opgeknapt.	
Amsterdam, Zuid	High tea in seniorencomplex de Wolk	Voor de bewoners van seniorencomplex de Wolk is een high tea georganiseerd met als resultaat dat bewoners hebben besloten om gezamenlijk meer activiteiten te ondernemen.	
Amsterdam, Zuidoost, Venserpolder	Beheerconvenant Beheren is vooruitzien	Het convenant 'Beheren is vooruitzien' is een samenwerkingsovereenkomst tussen de corporaties en het stadsdeel. Doel is het verbeteren van de kwaliteit van het woon- en leefklimaat. De corporaties richten zich op schoon, heel en veilig (wijkmeesterproject), privétuinen, overlast en onrechtmatige bewoning, huurincasso en schuldhulpverlening, voorlichting en begeleiding van bewoners.	Corporaties, stadsdeel
Amsterdam, Zuidoost, Venserpolder	Wijkmeesters	Er zijn twee wijkmeesters actief.	Corporaties in de Venserpolder, stadsdeel Zuidoost
Amsterdam, Zuidoost	't Spinnewiel	't Spinnewiel is een collectieve ruimte in de wijk.	Corporaties, stadsdeel, politie, wijkmeesters en bewoners

Waar	Naam project	Toelichting	Partners
Amsterdam, Zuidoost, Venserpolder	Huiswerkbegeleiding	Sinds 2008 is er huiswerkbegeleiding voor leerlingen van de basisschool door een docent van een scholengemeenschap in de Venserpolder, 1 keer per week.	Docent
Amsterdam, Zuidoost	Cursus computervaardigheden voor kinderen	In het Spinnewiel is sinds 2008 een internetverbinding met zes computers voor de kinderen uit de wijk. Op woensdagmiddag kunnen ze hier computervaardigheden opdoen en allerlei spelletjes spelen onder begeleiding van de bewonerscommissie.	Bewonerscommissie
Amsterdam, Zuidoost, Venserpolder	Voetbaltoernooi Panna	Jaarlijks voetbaltoernooi Panna voor de jeugd.	Andere woningcorporaties
Amsterdam, Zuidoost	Kunst in onderdoorgangen	United Smile heeft vier onderdoorgangen van kunst voorzien, in samenwerking met bewoners.	Zone 3, Ymere en het stadsdeel.
Amsterdam, Zuidoost	Blokportiers	Kinderen tussen de 8 en 12 jaar houden de wijk schoon, veilig en gezellig. Ze lopen bijvoorbeeld de portieken na, doen prikacties en spreken bewoners aan op hun gedrag. Inmiddels zijn er ook BlokPortierSupporters. Dit zijn volwassen bewoners die de kinderen ondersteunen.	Andere woningcorporaties, de Bakkerij
Amsterdam, Zuidoost	Kerstborrel	In het complex Arenapark, voorafgegaan door een prikactie in de garage van het complex.	Bewonerscommissie en een aantal kopers
Amsterdam, Oost	Complexbeheerder Park de Meer	In Park de Meer is een complexbeheerder werkzaam.	
Amsterdam, Oost	Brand in Chocoladestad	De kinderen van de groepen 1 tot en met 5 van basisschool de Rietlanden in stadsdeel Oost kregen het boek 'Brand in chocoladestad' uitgereikt. Elk boek is persoonlijk op naam gesteld. De kinderen spelen dus zelf de hoofdrol in hun boek.	Buurvrouwennetwerk Amsterdam-Oost, Stichting Ieder Kind Een Eigen Boek, 'Samen sterk in eigen buurt', de brandweer, ouders, vrijwilligers en sponsors
Amsterdam, Oost, Diemerpark IJburg	Spektakel op IJburg	Zesde editie van het jaarlijkse theaterfestival voor de hele familie 'Spektakel op IJburg', georganiseerd door Theatraal IJburg.	
Amsterdam, Oost, IJburg	Afspraken woonregels met bewoners	In alle blokken worden samen met bewoners woonregels opgesteld.	

Waar	Naam project	Toelichting	Partners
Amsterdam, Oost, IJburg	Wijkmeester op IJburg	Er is een wijkmeester actief op IJburg.	
Amsterdam, Oost	Productiehuis	Het Productiehuis biedt jongeren faciliteiten om hun talenten te ontwikkelen op gebied van sport, muziek, kunst, internet en media. In een (gebruiksklaar gemaakte) bedrijfsruimte van 200 m2. Via een convenant hebben de samenwerkende partijen afgesproken om dit initiatief 5 jaar te steunen.	Amvest Vastgoed BV, corporaties en stadsdeel
Amsterdam, Oost, IJburg	Schoonmaakhelden	De Schoonmaakhelden zijn kinderen die wekelijks onder begeleiding van een volwassen vrijwilliger zwerfvuil weghalen in hun eigen buurt.	Stadsdeel, andere corporaties
Amsterdam, Oost, IJburg	BlokkIDz	In twee complexen op IJburg dragen kinderen de medeverantwoordelijkheid voor de leefbaarheid in de complexen. Kinderen doen samen met de wijkbeheerder een schouw en helpen de wijkbeheerder de binnentuin en het trappenhuis netjes te houden.	
Amsterdam, Oost	Haak-In	De poortgebouwtjes van het Van der Pekblok hebben officieel een nieuwe bestemming gekregen. Het Van der Pekblok is een pas opgeknapt rijksmonument van de sociale woningbouw uit begin 1900. De bijbehorende poortgebouwtjes waren ooit de ruimte voor de huismeester en werden onder meer gebruikt voor de opslag van tuingereedschap. In 2010 is Haak-In geopend in de Van der Pekblok. Er worden workshops gegeven. Cursisten leren met gebruikte plastic tassen bijzondere dingen maken.	
Amsterdam, Oost, Indische Buurt	MidWinterDroomTocht	Een buurtfeest in december dat wordt georganiseerd door buurtbewoners.	Basisscholen, buurthuis, stichting Asri, het Flevohuis, Schoonmaakhelden, stadsdeel, Civic Zeeburg en politie
Amsterdam, Oost	De Alliantie Roots on the Road	Met 'de Alliantie Roots On The Road' gingen de Alliantie en het Amsterdam Roots Festival op zoek naar talent uit Amsterdam Oost en Nieuw-West om hen te presenteren aan een groot publiek. In Amsterdam-Oost vormde Roots On the Road bovendien een onderdeel van het Samen Indische Buurt festival.	
Amsterdam, Oost, Indische Buurt	Samen Indische Buurt-festival	In mei 2010 hebben bewoners het 'Samen Indische Buurt Festival' georganiseerd. Met onder andere een muziekpodium vol lokaal talent en als afsluiting een openluchtfilm met dansfeest bij Studio K.	Stadsdeel, de woningcorporaties Ymere en Eigen Haard

Waar	Naam project	Toelichting	Partners
Amsterdam, Oost	Jongeren Zwerfvuilteams	Kinderen en een volwassen vrijwilliger rapen wekelijks zwerfvuil op in hun eigen buurt. De kinderen kunnen met het schoonmaken sparen voor een uitje of een cadeautje.	Woningcorporaties, stadsdeel
Amsterdam, Oost, Indische Buurt	Wereldwijk festival	Jaarlijks festival met een verscheidenheid aan activiteiten.	
Amsterdam, Oost	Buurtbeheer	Deelname aan buurtservicepuntoverleg en medefinanciering van de wijkmeesters en toezichthouders van het stadsdeel.	
Amsterdam, Oost	Convenant buurtbeheer stadsdeel Zeeburg	Kaderafspraken over de organisatie van het buurtbeheer, instrumenten, de financiering en de inspanningen van de verschillende partijen.	Stadsdeel, woningcorporaties, politie en welzijn
Amsterdam, Oost, Indische Buurt	Postzegelparkjes	Deze parkjes zijn ingericht volgens de wensen van bewoners.	Stadsdeel, woningcorporaties, politie en welzijn
Amsterdam, Oost, Timorplein	Aanlooppunt gehandicapten	Dit aanlooppunt geeft informatie aan gehandicapten door gehandicapten zelf, in een ruimte van de Alliantie.	Stadsdeel, corporaties, politie en welzijn
Amsterdam, Nieuw-West	Buurtbeheeroverleg	Woonconsulenten nemen deel aan buurtbeheer- en leefbaarheidsoverleggen.	Andere corporaties, stadsdeel
Amsterdam, Nieuw-West, Westlandgracht	Schoonmaakdagen	In september 2010 zijn de openbare ruimten, de tuinen en gebouwen/portieken aangepakt. Ter afsluiting van de schoonmaakdagen was er een buurtfeest.	Stadsdeel
Amsterdam, Nieuw-West, Anton Struikbuurt	Amsterdamse middag	In juni 2010 was er een Amsterdamse Middag voor bewoners.	
Amsterdam, Nieuw West, Slotermeer-Noord	Buurthuiskamer	In deze ruimte worden allerlei activiteiten voor en door de buurt georganiseerd.	Stadsdeel
Amsterdam, Nieuw West	Kinderspelmiddagen	Een organisatie is ingehuurd die kinderspelmiddagen organiseert. Met als doel om de kinderen bewust te maken van de leefbaarheid in hun eigen wijk en de rol die zij daar zelf in hebben.	
Amsterdam, Nieuw West, Anton Struikbuurt	Garden	In oktober 2010 zijn de voor- en achtertuintjes gezamenlijk opgeknapt.	Academie van de stad, Implacement en hoveniersbedrijf

Waar	Naam project	Toelichting	Partners
Amsterdam, Nieuw-West, Slotermeer Noord	Meer Beheer Slotermeer	Gebiedsplan opgesteld, om ervoor te zorgen dat Slotermeer niet verder afglijdt in afwachting van de uitvoering van de herstructureringsplannen.	
Amsterdam, Nieuw-West, Slotermeer	Buurtcamping	In mei is voor de 6e keer een 'buurtcamping' georganiseerd voor buurt 3.	Stadsdeel
Amsterdam, Nieuw-West	West Art Story (WAS)-Feestival	Festival voor kunst, cultuur, vormgeving en kunsteducatie.	
Amsterdam, Nieuw-West, Osdorp	Wijkmeester Zuidwest Kwadrant	Er is een wijkmeester in het Zuidwest Kwadrant.	Corporaties en het stadsdeel
Amsterdam, Nieuw-West, Osdorp	Jongerenbus Louis de Visserplein	Sinds november 2006 kunnen jongeren tussen de 10 en 18 jaar hier 2 keer per week aan activiteiten deelnemen zoals spelletjes, computeren en huiswerk maken. Ze krijgen hierbij begeleiding van jongerenwerkers vanuit de Stichting Kansweb. De overlast door jongeren in de buurt is dankzij de bus sterk verminderd.	Corporaties en het stadsdeel
Amsterdam, Nieuw-West, Staalmanpleinbuurt	Studenten van Staal	Studenten worden ingezet bij sociaal-culturele activiteiten.	
Amsterdam, Nieuw-West, Slotervaart	Sloterpact	Dit is een beheerovereenkomst.	Stadsdeel, corporaties en andere partijen in de wijk
Amsterdam, Nieuw-West, Slotervaart	Veiligheidssteunpunt	Vanuit dit steunpunt houden toezichthouders rondes. Zij zijn overdag en 's avonds aanwezig in de wijk en spreken buurtbewoners aan op gedrag.	Stadsdeel
Amsterdam, Nieuw-West, Staalmanpleinbuurt	Portiek- en etage gesprekken	Doel van deze gesprekken is het leren kennen van elkaar en afspraken maken over leefbaarheid. Onder meer het kunstproject Portiek en de oprichting van een bewonerscommissie zijn voortgekomen uit de portiekgesprekken.	Welzijnsorganisatie SEZO, Staalmeesters
Amsterdam, Nieuw-West, Ottho Heldringstraat	Workshops in studio Oh3	Doel is talentontwikkeling bij kinderen. De gedachte is dat Oh3 de afstand tussen kunst en de buurt verkleint.	
Amsterdam, Nieuw-West, Staalmanpleinbuurt	Participatie stedelijke vernieuwing	Bewoners (Adviesteam Wonen) hebben een Plan van Eisen voor fase 1 van het Hoefijzer opgesteld en de architect uitgekozen.	

Waar	Naam project	Toelichting	Partners
Amsterdam, Nieuw-West	Informatiebijeenkomsten stedelijke vernieuwing	In 2010 zijn er twee bewonersbijeenkomsten georganiseerd voor de hele buurt over de stedelijke vernieuwing in de wijk, sociaal en fysiek beheer in de wijk en de bijdrage daarin van externe partijen en de bewoners.	
Amsterdam, Nieuw-West, Staalmanpleinbuurt	Staal(Wijk)meesters	Sinds april 2009 zijn er twee Wijkmeesters. Zij zijn intermediair voor vooral bewoners van Turkse en Marokkaanse afkomst.	
Amsterdam, Nieuw-West, Staalmanpleinbuurt	Portiek in eigen beheer	De Staalmeesters hebben samen met SEZO het project Portiek in eigen beheer opgezet. De bewoners van portieken hebben samen met de wijkbeheerders een werkschema opgesteld voor het schoonmaken van het eigen portiek.	
Amsterdam, Nieuw-West, Staalmanpleinbuurt	Vraag en aanbodbord	Bord op het kantoor bij de Staalmeesters. Bewoners kunnen hierop aangeven wat zij willen vragen en aanbieden op sociaal gebied (bijvoorbeeld samen met anderen koffie drinken of sporten).	
Amsterdam, Nieuw-West	Bakkie in de Buurt	Drie maal in 2010 was er een spreekuur door medewerkers van verschillende afdelingen van de Alliantie.	
Amsterdam, Nieuw-West	SIP	Via het project SIP krijgen alle bewoners tijdens een huisbezoek hulp aangeboden bij bijvoorbeeld het opvoeden van kinderen, het vinden van werk of vrijetijdsbesteding.	
Amsterdam, Nieuw-West, Staalmanpleinbuurt	Academie van de Stad	Studenten hebben een nieuwe aanpak om senioren uit hun isolement te halen. De voorbereidingen van dit project zijn gestart in 2010. De uitvoering vindt plaats in 2011.	
Amsterdam, Nieuw-West, Staalmanpleinbuurt	Kunstproject Portiek	Volwassenen en kinderen hebben samen met een kunstenaar een muurschildering in de centrale hal van een portiek gemaakt.	
Amsterdam, Nieuw-West	Televisiekanaal 'de Alliantie'	Met nieuwe media bruggen slaan tussen onderwijs en bedrijfsleven, tussen nieuwe generaties en de gevestigde orde. Er is zendtijd op de zender Salto.	ALLmedia (Alliantie Media), ROC van Amsterdam en ROC media, stadsdelen
Amsterdam, Nieuw-West, Jacob Geelbuurt	SelectDNA	Met SelectaDNA kunnen dure goederen gemarkeerd worden. Wanneer de bewoner zijn of haar goederen markeert en vervolgens registreert, dan is deze code gekoppeld aan zijn of haar adres. De oorspronkelijke eigenaar van het object kan na diefstal gemakkelijk worden teruggevonden.	Stadsdeel, Eigen Haard en de politie

Waar	Naam project	Toelichting	Partners
Amsterdam, Nieuw-West, Jacob Geelbuurt	Wijkmeester Jacob Geelbuurt	Er is een wijkmeester in de Jacob Geelbuurt.	
Amsterdam, Nieuw-West	De Villa	In een woning zijn kinderactiviteiten voor 8-12 jarigen. Stichting Impuls huurt de woning en organiseert de kinderactiviteiten.	Impuls

Regio Gooi en Vechtstreek

Waar	Naam project	Toelichting	Partners
Hilversum	Project Goudriaanstraat	Ter voorkoming van de voortdurende overlast is de parkeergarage voorzien van een nieuw sluitplan en betere bewakingsfaciliteiten. Er zijn afspraken gemaakt om verdere (jongeren)overlast te voorkomen.	Opbouwwerk, politie en gemeente
Hilversum Noord	Beheer herstructureringsgebied	Woningen werden in afwachting van een grondige renovatie tijdelijk verhuurd aan jongeren. Dit vraagt een extra inspanning om de wijk leefbaar te houden. Er is actief toezicht op de woonomgeving en de portieken, en waar nodig zijn opschoonacties gehouden. Met de gemeente zijn afspraken gemaakt over het onderhoud van de groenstroken.	Gemeente
Hilversum	Portiekafsluiting Oude Amersfoortseweg	Na inbraken in het complex heeft de bewonerscommissie gevraagd om de portiek af te sluiten.	Bewonerscommissie
Hilversum, Huizen en Bussum	Tuinenproject	Renovatie of herinrichting van tuinen, met participatie van bewoners.	Bewonerscommissies
Hilversum, Huizen en Bussum	Achterpaden	Bij achterpaden is waar nodig extra verlichting aangebracht, zijn verzakkingen hersteld en is overhangend groen gesnoeid.	Bewonerscommissies
Huizen	Oostermeent	In 2010 is het convenant Veilig Wonen en Ondernemen feestelijk ondertekend. Ook is de voorbereiding voor de portiekafsluiting gestart.	Gemeente, winkeliersvereniging, school, politie en bewoners.
Huizen	Kostmand	Fysieke maatregelen om ongenode gasten uit de gebouwen te weren. De contacten met winkeliers, opbouwwerk en buurtvaders zijn verder geïntensiveerd.	Gemeente, buurtvaders, opbouwwerk en politie.
Huizen	Godelinde/Bolder	Gesprekken over het tegengaan van geluidsoverlast en het nemen van fysieke maatregelen.	Vivium, bewonerscommissie

Bijlage 4. Overzicht projecten maatschappelijke huisvesting

Regio Almere

Locatie	Partner	Aantal	Beschrijving
Almere	Diverse instellingen	70 woningen	Zelfstandig wonen. De drie corporaties hebben in 2010 in totaal 294 woningen toegewezen aan cliënten van verschillende instellingen in zelfstandige woningen verspreid over Almere.
Almere, Stad	Centrum voor Alcohol en Drugs	6 woningen	Begeleid wonen voor cliënten (met zelfstandige contracten) van Centrum voor Alcohol en Drugs.
Almere, Buiten	Stichting Jeugdzorg Flevoland	4 woningen	Begeleid wonen voor 15- tot 18-jarigen die niet meer thuis kunnen wonen.
Almere, Stad	Stichting Fokus	14 woningen en 1 kantoorruimte	Zelfstandig wonen voor lichamelijk gehandicapten met begeleiding op afstand.
Almere, Stad	Stichting TriAde	19 woningen en 1 kantoorruimte	Begeleid wonen met zorg en dienstverlening aan mensen met een verstandelijk handicap of ontwikkelingsachterstand.
Almere, Stad	Stichting De Reeve	4 woningen	Begeleid wonen met behandeling voor kinderen en jongeren met een licht verstandelijke handicap in orthopedagogisch centrum.
Almere	Stichting Vrouwenopvang Flevoland	10 woningen	Zelfstandig wonen in blijf-van-m'n-lijfhuizen.
Almere, Stad	Symfora groep	3 WONINGEN	Begeleid wonen voor cliënten van de Symfora groep.
Almere, Buiten	Stichting Paladijn	26 woningen en 1 gezamenlijke ruimte	Zelfstandige woningen voor jonge zelfstandigen met het syndroom van Down met begeleiding op afstand.
Almere, Buiten	Stichting Nusantara	39 woningen en 1 gezamenlijke ruimte	Zelfstandige woningen voor Indische ouderen.
Almere, Stad	Interakt Contour	10 woningen, gezamenlijke ruimte en bedrijfsruimte	Begeleid wonen voor mensen met een niet-aangeboren hersenbeschadiging.
Almere, Haven	Stichting Triade	20 woningen en 1 woning voor begeleiding	Begeleid wonen voor moeders en kinderen met opvoed- of opgroei problemen.

Locatie	Partner	Aantal	Beschrijving
Almere, Haven	Doenershout Zorg	14 woningen en 1 woning voor begeleiding	Begeleid wonen voor jongeren met een licht verstandelijke beperking.
Almere, Stad	Gemeente Almere	1 woningen met 4 onzelfstandige kamers	Kamers voor personeel in de basiszorg (leerkrachten, politie, verpleegkundigen etc.).
Almere, Poort	Amerpoort	16 woningen en 1 gemeenschappelijke ruimte	Begeleid wonen voor geestelijk en lichamelijk gehandicapte jongeren.
Almere, Poort	Interakt Contour	16 woningen en 1 gemeenschappelijke ruimte	Begeleid wonen voor mensen met een niet-aangeboren hersenbeschadiging.
Almere, Stad	De Toonladder	159 woningen en 1 gemeenschappelijke ruimte	Zelfstandig wonen voor senioren met lichamelijke of geestelijke beperkingen.
Almere, Stad	Doenershout Zorg	5 woningen	Begeleid wonen voor jongeren met een licht verstandelijke beperking.
Almere, Stad	Stichting Triade	4 woningen	Begeleid wonen voor mensen die leven met een verstandelijke, meervoudige, sociale of psychiatrische beperking. Kinderen en gezinnen met opvoed- of opgroeioproblemen.
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, Nieuwland	Amerpoort	3 woningen	Woongroep voor 11 mensen met een lichte tot matige verstandelijke beperking met een joodse achtergrond.
Amersfoort, Vathorst	Amerpoort	7 woningen	Begeleid zelfstandig wonen voor mensen met een licht verstandelijke beperking. In project Het Caisson.

Locatie	Partner	Aantal	Beschrijving
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	Kwintes	1 pand	Passantenverblijf (nachtopvang).
Amersfoort, Soesterkwartier	De Opbouw	5 woningen	Eenheden in een verzorgingshuis.
Amersfoort, verschillende wijken	Kwintes	4 woningen	Opvanghuis voor vrouwen en hun kinderen (Blijf-van-m'n-lijf).
Amersfoort, Berg Zuid	Stichting Sinaï	1 woning	Begeleid wonen voor mensen met psychiatrische problemen. Sinaï is daarbij van oorsprong gericht op Joodse mensen met een oorlogstrauma.
Amersfoort, diverse wijken	Kwintes	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 en Amerpoort	24 woningen	Begeleid wonen voor ex-psychiatrische patiënten en verstandelijk gehandicapten.
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.

Regio Amersfoort

Locatie	Partner	Aantal	Beschrijving
Amersfoort, Eemkwartier	's Heerenloo zorggroep Kwadrant, regiogroep Arkemeyde	2 groepswoningen en 4 appartementen	Begeleid en zelfstandig wonen voor licht verstandelijk gehandicapten.
Amersfoort, Leusderkwartier	Kwintes	21 woningen	Mensen met langdurig psychische problemen worden begeleid naar zelfstandig wonen.
Amersfoort, Zonnehof	Kwintes	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, Schuilenburg	Kwintes	2 woningen	Tijdelijke huisvesting voor tienermoeders.
Amersfoort, Schothorst	Leger des Heils	1 woning	Begeleid wonen voor ISD'er (inrichting voor stelselmatige dader).
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, wat integratie en een toekomstige baan in de weg kan staan.
Amersfoort, Vathorst	Amerpoort	7 woningen	Zelfstandig wonen voor mensen met een licht verstandelijke beperking.
Hoevelaken	JP van den Bent Stichting	2 woningen	Begeleid wonen voor 8 jongeren met een licht verstandelijke beperking en ernstige gedragsproblematiek.

Locatie	Partner	Aantal	Beschrijving
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.

Regio Amsterdam

Locatie	Partner	Aantal	Beschrijving
Amsterdam, Centrum	HVO-Querido	27 bewoners	Aanleunwoning bij sociaal pension De vaart.
Amsterdam, Centrum	HVO-Querido	1 bewoner	Begeleid wonen.
Amsterdam, Centrum	HVO-Querido	40 bewoners	Sociaal pension De vaart met 38 kamers en een gemeenschappelijke ruimte.
Amsterdam, Centrum	HVO-Querido Discus	1 bewoner	Woning voor Discus-project; begeleid zelfstandig wonen voor ex-dakloze.
Amsterdam, Nieuw-West	HVO-Querido	6 bewoners	Begeleid zelfstandig wonen.
Amsterdam, Nieuw-West	HVO-Querido	2 bewoners	Beschermd wonen.
Amsterdam, Nieuw-West	HVO-Querido	24 bewoners	Woonvoorziening voor bewoners met psychiatrische beperking in combinatie met verslaving aan alcohol en drugs. Er wonen 5 groepen met in totaal 24 bewoners.
Amsterdam, Nieuw-West	HVO-Querido Discus	5 bewoners	Woning voor Discus-project; begeleid zelfstandig wonen voor ex-daklozen.
Amsterdam, Nieuw-West	Leger des Heils	3 bewoners	Begeleid zelfstandig wonen.
Amsterdam, Nieuw-West	Stichting Philadelphia Zorg	1 bewoner	Ambulant begeleid wonen.
Amsterdam, Nieuw-West	Stichting Philadelphia Zorg	2 bewoners	Ambulant begeleid wonen voor een ouder met kind.
Amsterdam, Nieuw-West	Stichting Philadelphia Zorg	14 bewoners	Laan van Vlaanderen 536-540 biedt opvang voor mensen met epilepsie, licht verstandelijke handicap, verstandelijke handicap of aandoening uit het autismespectrum met verstandelijke handicap.

Locatie	Partner	Aantal	Beschrijving
Amsterdam, Noord	HVO-Querido	3 bewoners	Satellietwoning; stapje op de ladder naar zelfstandig wonen. Jongeren met langdurige psychiatrische problematiek.
Amsterdam, Noord	HVO-Querido Discus	1 bewoner	Woning voor Discus-project; begeleid zelfstandig wonen voor ex-dakloze.
Amsterdam, Noord	Leger des Heils	2 bewoners	Begeleid zelfstandig wonen.
Amsterdam, Noord	Safe Houses Amsterdam	12 bewoners	Opvang voor verslaafden/alcoholisten die willen afkicken volgens Minnesota-model (12 stappen van AA) of herstellende verslaafden/ alcoholisten uit de regio die Minnesotamodel-opname afgerond hebben en nog geen veilige woonplek hebben.
Amsterdam, Noord	Stichting Philadelphia Zorg	7 bewoners	Ambulant begeleid wonen.
Amsterdam, Oost	HVO-Querido	5 bewoners	Begeleid zelfstandig wonen.
Amsterdam, Oost	HVO-Querido	13 bewoners	Beschermd wonen.
Amsterdam, Oost	HVO-Querido Discus	6 bewoners	Woning voor Discus-project; begeleid zelfstandig wonen voor ex-daklozen.
Amsterdam, Oost	JellinekMentrum	8 bewoners	Logeermogelijkheid voor kinderen en jongeren met autisme/ ADHD.
Amsterdam, Oost	Leger des Heils	12 bewoners	Begeleid zelfstandig wonen.
Amsterdam, Oost	OsiraGroep	3 bewoners	Logeerwoning voor meervoudig gehandicapte cliënten.
Amsterdam, Oost	Stichting Philadelphia Zorg	9 bewoners	Philadelphia biedt kort-verblijf opvang in 3 geschakelde woningen voor mensen met ernstig verstandelijke handicap, meervoudige handicap, mensen met epilepsie, verstandelijke handicap of aandoening uit het autismespectrum met verstandelijke handicap.
Amsterdam, Oost	Stichting Philadelphia Zorg	9 bewoners	Begeleid zelfstandig wonen.
Amsterdam, Oost	Stichting Philadelphia Zorg	12 bewoners	Beschermd wonen voor mensen met een verstandelijke beperking vanaf 45 jaar.

Locatie	Partner	Aantal	Beschrijving
Amsterdam, Oost	Stichting Philadelphia Zorg	8 bewoners	Opvang voor mensen met ernstig verstandelijke handicap, meervoudige handicap, mensen met epilepsie, verstandelijke handicap of aandoening uit het autismespectrum met verstandelijke handicap.
Amsterdam, Oost	Stichting Philadelphia Zorg	11 bewoners	Geclusterd wonen voor mensen met zware lichamelijke beperkingen.
Amsterdam, Oost	Stichting Philadelphia Zorg	8 bewoners	Woonvoorziening voor mensen met verstandelijke handicap of aandoening uit het autismespectrum met verstandelijke handicap.
Amsterdam, Oost	Stichting Spirit	7 bewoners	Woonvoorziening voor 6 cliënten tussen 16-18 jaar en bij hoge uitzondering tot 21 jaar (afhankelijk van geldigheidsduur van de indicatie van Bureau Jeugdzorg) die 9 maanden begeleiding krijgen om terugkeer naar huis mogelijk te maken of zelfstandig te gaan wonen.
Amsterdam, Oost	Stichting Spirit	6 bewoners	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. Steun en begeleiding bij alle facetten van wonen.
Amsterdam, Oost	Stichting Spirit	5 bewoners	Opvang van 5 jongeren.
Amsterdam, Oost	Stichting Timon	5 bewoners	Woonvoorziening voor 5 jongeren waarbij ondersteunende en activerende begeleiding wordt geboden in combinatie met ambulante begeleiding.
Amsterdam, Oost	Stichting Volksbond Amsterdam	3 bewoners	Beschermd wonen voor mensen met psychiatrische problematiek.
Amsterdam, Oost	Arkin	1 bewoner	Begeleid zelfstandig wonen.
Amsterdam, Oost	HVO-Querido	5 bewoners	Begeleid wonen Amsterdam.
Amsterdam, West	Safe Houses Amsterdam	3 bewoners	Opvang voor verslaafden/alcoholisten die willen afkicken volgens Minnesota-Model (12 stappen van AA) of herstellende verslaafden/ alcoholisten uit de regio die Minnesota-model-opname afgerond hebben en nog geen veilige woonplek hebben.
Amsterdam, Zuid	Woongroep Home Alone	7 bewoners	Woongroep Home Alone is een woongroep voor autistische jongeren, op initiatief van ouders, met gemeenschappelijke ruimte.

Bijlage 4. Overzicht projecten maatschappelijke huisvesting | 256

Locatie	Partner	Aantal	Beschrijving
Amsterdam, Zuid	HVO-Querido	18 bewoners	Begeleid zelfstandig wonen.
Amsterdam, Zuid	HVO-Querido	6 bewoners	Beschermd wonen.
Amsterdam, Zuid	HVO-Querido	4 bewoners	Beschermd wonen voor jongeren met schizofrenie.
Amsterdam, Zuid	HVO-Querido	4 bewoners	Satellietwoning; stapje op de ladder naar zelfstandig wonen. Begeleiding vanuit pension Vrijburg.
Amsterdam, Zuid	HVO-Querido	6 bewoners	Vrouwenopvang.
Amsterdam, Zuid	HVO-Querido	8 bewoners	Wonen-Werken-Leren.
Amsterdam, Zuid	HVO-Querido Discus	2 bewoners	Begeleid zelfstandig wonen.
Amsterdam, Zuid	HVO-Querido Discus	31 bewoners	Woningen voor Discus-project; begeleid zelfstandig wonen voor ex-daklozen.
Amsterdam, Zuid	Leger des Heils	2 bewoners	Begeleid zelfstandig wonen.
Amsterdam, Zuid	Safe Houses Amsterdam	4 bewoners	Verslaafden/ alcoholisten die willen afkicken volgens Minnesota-Model (12 stappen van AA) of herstellende verslaafden/ alcoholisten uit de regio die Minnesotamodel-opname afgerond hebben en nog geen veilige woonplek hebben.
Amsterdam, Zuid	Stichting Spirit	4 bewoners	Begeleid zelfstandig wonen.
Amsterdam, Zuid	Stichting Volksbond Amsterdam	1 bewoner	Begeleid zelfstandig wonen.
Amsterdam, Zuidoost	HVO-Querido	4 bewoners	Woonvoorziening voor dak- en thuisloze jongeren.
Amsterdam, Zuidoost	HVO-Querido	7 bewoners	Woonvoorziening voor daklozen met langdurige drugsverslaving.

Regio Gooi en Vechtstreek

Locatie	Partner	Aantal	Beschrijving
Huizen	Mozartgroep	16 bewoners	Ouderinitiatief begeleid wonen voor jongeren met verstandelijke beperking.
Huizen	De Ruyterstraat (Vivium)	20 bewoners	Kleinschalige intramurale AWBZ-zorg voor dementerende ouderen in 4 groepen gebaseerd op levensovertuiging.
Huizen	Stichting Kerk en Vluchteling	1 woning	Noodopvang.
Huizen	Cordaan	1 bewoner	Begeleid wonen.
Wijdmeren	Eemeroord	2 bewoners	Begeleid wonen voor mensen met een aangeboren beperking.
Hilversum	Stichting Naarmate	1 bewoner	Begeleid wonen voor mensen met een lichamelijke handicap.
Hilversum	Heydeborg (Hilverzorg)	76 personen	Tijdelijke herhuisvesting zware verpleegzorg (AWBZ, intramuraal)
Hilversum	Cocon (RIBW)	2 personen	Een opvanghuis voor daklozen. Vanuit de opvang kan een deel van de daklozen weer terugkeren in de maatschappij. Onderdeel van die reïntegratieketen zijn 2 woningen van de Alliantie in de omgeving van Cocon (project Big Willem).
Hilversum	Stichting Bright Fame	1 woning	Opvanghuis ex-prostituees.
Hilversum	Stichting De Halte	2 woningen	Begeleid wonen voor jongeren.

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 verslagjaar 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. ¹²	Amersfoort	-	50 %
Stadsherstel Amersfoort I B.V. ¹	Amersfoort	-	100 %
Stadsherstel Amersfoort II B.V. ¹	Amersfoort	-	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	50 %
Waterstad II C.V.	Amsterdam	IJburg	49,5 %
Waterstad III Beheer B.V.	Amsterdam	IJburg	20 %

Deelneming	Statutaire Zetel	Projectlocatie	Aandeel in %
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 & 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 %
Gebiedsontwikkeling Zeewolde Beheer B.V.	Huizen	Almere e.o.	25 %
Gebiedsontwikkeling Zeewolde C.V.	Huizen	Almere e.o.	33,17 %

¹² 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 %
Financieringsmaatschappij DAPO B.V.	Huizen	-	100 %
Sluishuis Beheer Amsterdam B.V.	Huizen	Amsterdam	100 %
V.o.F. Het Sluishuis	Huizen	Amsterdam	50 %
Villa Industria Hilversum B.V.	Huizen	Hilversum	100 %
Villa Industria V.o.F.	Huizen	Hilversum	50 %
De Alliantie Ontwikkeling B.V.	Huizen	Nederland	100 %
De Alliantie Woningfonds B.V.	Huizen	Nederland	100 %
De Alliantie VVE Diensten B.V.	Huizen	-	100 %
De Alliantie ICT Diensten B.V.	Huizen	-	100 %
SG2All B.V.	Huizen	-	50 %
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 %
De Alliantie Vastgoedfinanciering B.V.	Huizen	-	100 %
De Alliantie Gebiedsontwikkeling I Regio Amsterdam B.V.	Huizen	Amsterdam	100 %
Buiten IJland Beheer B.V.	Nieuwegein	Amsterdam	50 %
Ontwikkelingscombinatie Buiten IJland C.V.	Amsterdam	Amsterdam	50 %

Deelneming	Statutaire Zetel	Projectlocatie	Aandeel in %
De Alliantie Gebiedsontwikkeling I Regio Gooi & Vechtstreek B.V.	Huizen	Gooi & Vechtstreek	100 %
V.o.F. Ten Boom	Huizen	Gooi & Vechtstreek	50 %

De deelnemingen Het Maerlanthuis Lelystad B.V. en haar dochter Het Maerlanthuis V.o.F. zijn per 1 december 2010 verkocht. De deelnemingen Buiten IJland Beheer B.V., Buiten IJland C.V. en V.o.F. Ten Boom zijn in het boekjaar 2010 voor het eerst meegenomen in de consolidatie.

Daarnaast zijn de volgende stichtingen begrepen in de geconsolideerde jaarrekening van stichting de Alliantie:

Deelneming	Statutaire Zetel	Projectlocatie	Aandeel in %
Stichting AMZU	Amsterdam	IJburg	100 %
Stichting DAGA Beheer	Amsterdam	IJburg	100 %
Stichting Woonzorg BEL	Amersfoort	-	100 %
Stichting Eemvallei	Amersfoort	-	100 %
Stichting Beheer Gebouwen Huizen	Hilversum	-	100 %
Stichting Bestevaer	Hilversum	-	100 %
Stichting IJburg PWV	Amsterdam	IJburg	100 %

Stichting Domare was in de voorgaande jaarrekening gewaardeerd op nihil van de op handen zijnde liquidatie. De stichting is inmiddels in liquidatie. Voormalig bestuurder, de heer J. de Vletter, is niet vervangen waardoor Stichting de Alliantie geen zeggenschap meer heeft in Stichting Domare. Deze stichting wordt daarom niet langer meegenomen in de consolidatie.

De stichting GSA Ontwikkeling is ontbonden omdat er geen bekende baten meer aanwezig zijn met ingang van 1 maart 2006. De stichting was in voorgaande jaarrekening reeds op nihil gewaardeerd en wordt met ingang van het boekjaar 2010 niet meer als participant aangemerkt.

Toelichting activiteiten verbindingen

Stadsherstel Midden Nederland N.V., Stadsherstel Amersfoort I B.V., Stadsherstel Amersfoort II B.V., Mitros Monumenten I B.V., Mitros Monumenten II B.V. Het aandelenkapitaal van Stadsherstel Midden Nederland N.V. bestaat uit A- aandelen en B-aandelen, welke in bezit zijn van Stichting de Alliantie respectievelijk Stichting Mitros. 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, Utrecht 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. Dit gebeurt door in leegstaande ruimten boven winkels, horecagelegenheden en aanverwante bedrijfsruimten woningen te realiseren. En door 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, met uitsluitend als doel het wonen boven winkels. Zo draagt de N.V. bij 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.

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 en Bouwfonds.

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. Het project is nagenoeg voltooid.

Vathorst Beheer B.V., Vathorst C.V., OBV Beheer B.V., OBV C.V. en Ontwikkelingsmaatschappij Eem & 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 entiteiten zijn per 1 december 2010 verkocht aan LATEI participaties B.V.

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 SGzAll 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 uitoefenen 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 venoot van commanditaire vennootschappen.

De Alliantie Gebiedsontwikkeling I Regio Amsterdam B.V., Buiten IJland Beheer B.V. en Ontwikkelingscombinatie Buiten IJland C.V.

De Alliantie Gebiedsontwikkeling I Regio Amsterdam B.V. treedt op als stille venoot in commanditaire vennootschappen. Buiten IJland Beheer B.V. treedt op als beherend venoot van een commanditaire vennootschap. Ontwikkelingscombinatie Buiten IJland C.V. heeft ten doel het oprichten van, deelnemen in, financieren van, het samenwerken met, het directie voeren over en het verlenen van adviezen en andere diensten aan vennootschappen of ondernemingen in het exploitatiegebied Zeeburgereiland te Amsterdam.

De Alliantie Gebiedsontwikkeling I Regio Gooi & Vechtstreek B.V. en V.o.F. ten Boom

De Alliantie Gebiedsontwikkeling I Regie Gooi & Vechtstreek B.V. treedt op als stille venoot in commanditaire vennootschappen. V.o.F ten Boom ontwikkelt woningen op de nieuwbouwlocatie 'Ten Boom' in Hilversum.

Stichting AMZU, Stichting IJburg PWV en Stichting DAGA beheer

Deze stichtingen treden op als commanditaire venoot 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 Beheer Gebouwen Huizen

Deze stichting exploiteert onroerende zaken in Huizen.

Stichting Bestevaer

Deze stichting exploiteert het hoofdkantoor van de Alliantie te Huizen.

Risicoprofiel verbindingen

Voor de realisatie van het nieuwbouwprogramma is de Alliantie met derden diverse samenwerkingsverbanden aangegaan. De risico's van de samenwerkingsverbanden zijn ondergebracht in CV/BV-structuren of BV/Vof-structuren. De Alliantie is hierdoor in principe slechts maximaal tot haar kapitaalbreng aansprakelijk. Daarnaast participeert de Alliantie in een aantal samenwerkingsverbanden met andere stichtingen. De risico's vanwege gestelde zekerheden uit hoofde van de verstrekte kapitaalbreng zijn beperkt. De activiteiten van de verbindingen zijn gebaseerd op volkshuisvestelijke overwegingen en daarmee passend binnen de mogelijkheden en grenzen die het BBSH daaraan stelt. Daarnaast worden projecten doorgaans niet eerder aanbesteed dan nadat 70% van de te realiseren koopwoningen bij voorintekening zijn verkocht. De risico's bij uitvoering van projecten worden zoveel mogelijk beperkt door contractueel vooraf overeengekomen betalingschema's. Stichting de Alliantie loopt financieel risico over het ingebrachte aandelenkapitaal en de ingebrachte financiering die, direct of indirect, aan de bovenvermelde verbindingen zijn verstrekt.

Het maximale risicoprofiel van de verbindingen van Stichting de Alliantie kan op basis van het (aandelen)kapitaal dat Stichting de Alliantie van deze verbindingen in het bezit heeft en op basis van het door Stichting de Alliantie aan deze verbindingen verstrekte leningen als volgt worden gekwantificeerd.

Het maximale risicoprofiel wordt gesplitst in een direct risico en een indirect risico. Het directe risico betreft kasmiddelen die zijn versteekt voor (aandelen)kapitaal of voor financiering van een verbinding. Het directe risico betreft de enkelvoudige jaarrekening van Stichting de Alliantie, onder aftrek van daarvoor verstrekte zekerheden. Het indirecte risico betreft de geconsolideerde jaarrekening van Stichting de Alliantie en betreft het risico over de door een verbonden vennootschap of stichting verstrekte kasmiddelen voor (aandelen)kapitaal of financiering van een andere verbinding. Het maximale directe risico van de verbindingen van Stichting de Alliantie per 31 december 2010 bedraagt € 129,1 miljoen (2009: € 180,2 miljoen), rekening houdend met gestelde hypothecaire zekerheden, ofwel 4,1 % (2009: 6,2%) van de balanstotaal van Stichting de Alliantie.

Direct risico verbindingen 31 december 2010

	Totaal		Aandeel de Alliantie			
	Eigen vermogen	Leningen-portefeuile	Resultaat	%	Eigen vermogen	Leningen-portefeuile
	€ 1000	€ 1000	€ 1000		€ 1000	€ 1000
Kapitaaldeelname						
Park de Meer B.V	116	0	0	100,0%	116	0
De Alliantie Deelnemingen B.V.	11.613	0	-11.083	100,0%	11.613	0
Stichting Woonzorg Bel	4.575	0	1.379	100,0%	4.575	0
Stichting beheer gebouwen	1	0	-1	100,0%	1	0
Stichting Bestevaer	488	0	-67	100,0%	488	0
Stichting AMZU	23.260	0	928	100,0%	23.260	0
Stichting DAGA Beheer	864	0	-28	100,0%	864	0
Stichting Eemvallei	32	0	0	100,0%	32	0
Stichting IJburg PWV	7.288	0	936	100,0%	7.288	0
Participanten	760	0	0	100,0%	760	0
Rechtstreeks verstrekte leningen						
Financieringsmaatschappij DAPO B.V.		80.058		100,0%		80.058
Totaal direct risico					48.997	80.058

In de jaarrekening zijn de in het bovenstaande overzicht opgenomen leningen verantwoord als overige financiële vaste activa en vorderingen op gelieerde maatschappijen. De door Stichting de Alliantie verstrekte leningen zijn niet achtergesteld.

Door Stadsherstel Midden Nederland N.V. zijn hypothecaire zekerheden gesteld. Het bezit van deze vennootschap dient als zekerstelling voor de door Stichting de Alliantie verstrekte financiering. De taxatiewaarde van het bezit bedraagt € 48,7 miljoen (2009: € 49,7 miljoen).

De leningen die door Stichting de Alliantie zijn verstrekt aan Financieringsmaatschappij DAPO B.V. worden door deze verbinding doorgeleend aan andere verbindingen van Stichting de Alliantie. Het risico op deze doorgeleende bedragen is onderdeel van het maximale indirecte risico van Stichting de Alliantie.

Het maximale indirecte risico van de verbindingen van Stichting de Alliantie per 31 december 2010 bedraagt € 93,4 miljoen (2009: € 101,9 miljoen), ofwel 3,0 % (2009: 3,6%) van het balanstotaal van Stichting de Alliantie.

indirect risico verbindingen 31 december 2010

	Totaal		Aandeel de Alliantie			
	Eigen vermogen	Leningen-portefeuile	Resultaat	%	Eigen vermogen	Leningen-portefeuile
	€ 1000	€ 1000	€ 1000		€ 1000	€ 1000
N.V. Stadsherstel Midden- Nederland	30.103	29.860	-3.239	50,0%	14.123	29.860
N.V. Wonen Boven Winkels Amersfoort	-3.982	11.911	-2.212	50,0%	-1.991	5.956
Waterstad Beheer B.V.	73	0	-1	16,7%	12	0
Waterstad II Beheer B.V.	97	0	45	50,0%	49	0
Waterstad III Beheer B.V.	132	1.425	-24	20,0%	26	285
3-D Dok B.V.	122	0	-1	25,0%	31	0
3R Projectontwikkeling B.V.	16	0	-254	100,0%	16	0
Vathorst Beheer B.V.	368	70	-15	16,7%	61	12
Ontwikkelingsmaatschappij Eem & Vallei B.V.	978	191	-171	100,0%	978	191
De Bun Huizen Project ontwikkeling B.V.	67	-66	2	100,0%	67	-66
Seinhorst II Hilversum Beheer B.V.	348	0	-491	100,0%	348	0
Seinhorst II Hilversum B.V.	2.813	-3.031	212	100,0%	2.813	-3.031
Gebiedsontwikkeling Zeewolde B.V.	-3.010	4.181	-3.006	100,0%	-3.010	4.181
Gebiedsontwikkeling Zeewolde beheer B.V.	834	1.248	4.441	25,0%	209	312
Sluishuis Beheer B.V.	-2.072	2.761	-1655	100,0%	-2.072	2.761
Villa Industria B.V.	4	4.667	55	100,0%	4	4.667
Holding Dapo Huizen B.V.	-746	4.904	-2.199	100,0%	-746	4.904
Alliantie Ontwikkeling B.V.	3.596	-357	217	100,0%	3.596	-357
Alliantie VVE Diensten B.V.	890	0	449	100,0%	890	0
Alliantie ICT Diensten B.V.	175	241	111	100,0%	175	241
Landgoed Zonnestraal B.V.	-1.294	10.650	-1.221	100,0%	-1.294	10.650
De Alliantie Deelnemingen B.V.	11.613	1.432	-11.083	100,0%	11.613	1.432
Beheermaatschappij de Groene Stad B.V.	81	0	26	100,0%	81	0
De Alliantie Ontwikkellocaties B.V.	17	0	0	100,0%	17	0

indirect risico verbindingen 31 december 2010

	Totaal		Aandeel de Alliantie			
	Eigen vermogen	Leningen-portefeuile	Resultaat	%	Eigen vermogen	Leningen-portefeuile
	€ 1000	€ 1000	€ 1000		€ 1000	€ 1000
De Alliantie Vastgoedexploitatie met derden B.V.	15	0	0	100,0%	15	0
De Alliantie Vastgoedfinanciering B.V.,	17	0	0	100,0%	17	0
De Alliantie Woningfonds B.V	608	1.144	91	100,0%	608	1.144
Financieringsmaatschappij DAPO B.V.	1.492	N.V.T	1.465	100,0%	1.492	N.V.T
De Alliantie GBO I Regio G&V B.V	17	1.850	-1	100,0%	17	1.850
De Alliantie GBO I Regio Adam B.V	15	202	-2	100,0%	15	202
Buiten Yland beheer B.V.	17	16	-1	50,0%	9	8
Totaal maximaal indirect risico					28.168	65.201

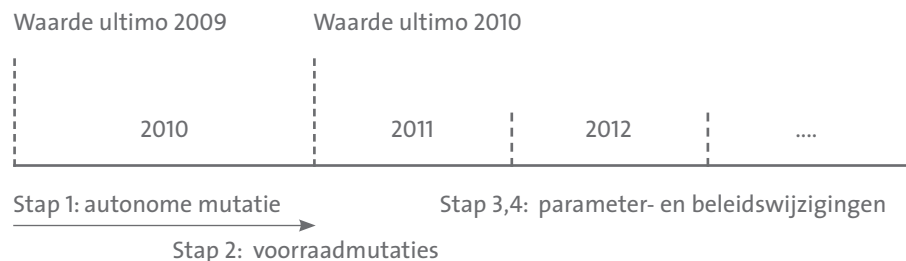
Methodiek analyse mutatie

Onderstaand wordt de methodiek beschreven die is toegepast bij het uitvoeren van de verschillenanalyse naar de mutatie in de interne bedrijfswaarde van de Alliantie inclusief de rentabiliteitswaardecorrectie van de financieringsportefeuille. Daarna wordt op hoofdlijnen de uitkomsten van de verschillenanalyse weergegeven en wordt de mutatie gedetailleerd toegelicht aan de hand van de verschillende stappen voor de analyse van de waardemutatie.

Met de methodiek verschillenanalyse bedrijfswaarde is het mogelijk de mutatie in de bedrijfswaarde inzichtelijk te maken aan de hand van verschillende oorzaken.

Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar:

- Autonome waardemutatie
- Voorraadmutaties
- Parameterwijzigingen
- Beleidswijzigingen



Stap 1:

De autonome waardemutatie wordt veroorzaakt door de verschillende tijdstippen van berekening van de bedrijfswaarde (31-12-2009 en 31-12-2010). Kasstromen tussen deze tijdstippen vallen weg en de overige kasstromen komen één jaar dichterbij. Dus zelfs bij ongewijzigd bezit, beleid en ongewijzigde parameters is er een bedrijfswaardemutatie: de autonome waardemutatie.

Stap 2:

Vervolgens wordt het effect van de voorraadmutaties op de bedrijfswaarde bepaald. De portefeuille in exploitatie per 31-12-2010 wordt hiervoor in WALs aan de oude beleidstabellen van 2009 gekoppeld. De waardemutatie die in deze stap naar voren komt, heeft te maken met gerealiseerd beleid uit 2010 (in afwijking van de in de bedrijfswaarde verwachte voorraadmutaties). Het gaat hierbij om verkopen, sloop, nieuwbouw en huurverhoging. De volgende twee stappen zijn toekomstgericht. In deze stappen wordt de waardemutatie als gevolg van gewijzigde verwachtingen voor 2011 en verder inzichtelijk gemaakt.

Stap 3:

In een jaar tijd kunnen de verwachtingen voor de economische parameters wijzigen. Zo moet elk jaar een uitspraak gedaan worden over de ontwikkeling van de prijsinflatie. De veranderende economische parameters spelen ook een rol in de analyse van het verschil in bedrijfswaarde. Daarnaast kan de levensduur van de complexen aangepast zijn en kan er met een andere disconteringsvoet worden gerekend. Ook een gewijzigde mutatiegraad zorgt voor een bedrijfswaardemutatie.

Stap 4:

Wijzigingen in het beleid van de Alliantie resulteren ook in een mutatie van de bedrijfswaarde. Dit geldt voor allerlei soorten beleid, zoals het huurbeleid, onderhoudsbeleid en verkoopbeleid. Door het uitvoeren van de verschillenanalyse bedrijfswaarde wordt de mutatie van de bedrijfswaarde volledig verklaard. Alle componenten die voor een waardeverandering zorgen kunnen in het door de Raad voor de Jaarverslaggeving verlangde schema worden verwerkt.

Verloop bedrijfswaarde 2010

Bedrijfswaarde 2009	3.330.929.459
Rentabiliteitswaarde correctie	183.638.119
Bedrijfswaarde 2009 inclusief rentabiliteitswaarde correctie	3.514.567.578
Autonome ontwikkeling	
Vrijval kasstromen	-274.363.233
Effect een jaar opschuiven	-186.229.264
Nieuwe (des)investeringen binnen horizon	58.171.000
Subtotaal autonome ontwikkeling	-29.962.969
Voorraadmutaties	
Verkoop	26.296.649
Sloop	5.344.771
Nieuwbouw	122.042.977
Aankoop	567.616
Subtotaal voorraadmutaties	154.252.013
Parameterwijzigingen	
Indexaties	64.736.965
Disconteringsvoet	295.554.538
Levensduur	23.656.232
Subtotaal parameterwijzigingen	383.947.735
Wijzigingen exploitatiebeleid	
Huren	-242.044.027
Huurderving	-24.312.831
Onderhoudskosten	89.078.562
Personeelskosten	62.196.778
Bedrijfskosten	-29.644.409
Belastingen en verzekeringen	-29.174.100
Overige exploitatiebatens	-33.950.250
Overige exploitatielasten	-37.271.346
Subtotaal wijzigingen en exploitatiebeleid	-245.121.623
Wijzigingen (des)investeringsbeleid	
Verkoop	-22.754.903
Sloop	-43.223.194
Subtotaal wijzigingen (des)investeringsbeleid	-65.978.097
Wijzigingen rentabiliteitswaarde correctie	
Aflossingen	-1.189.099
Jaareffect	-8.328.461
Disconteringsvoet	-56.332.064
Stortingen nieuwe leningen	16.141.857
Derivaten	7.871.648
Subtotaal wijzigingen rentabiliteitswaarde correctie	-41.836.119
Bedrijfswaarde 2010	3.669.868.518

Verschillenanalyse bedrijfswaarde

Stap 1: autonome ontwikkeling

In de eerste stap wordt de autonome waardeontwikkeling in 2010 inzichtelijk gemaakt. In deze stap wordt er 1 jaar opgeschoven in de tijd (naar ultimo 2010). De waardemutatie wordt verklaard, doordat kasstromen uit 2010 wegvallen, overige kasstromen één jaar dichterbij komen en nieuwe (des)investeringen binnen de waarderingshorizon van 5 jaar komen.

Autonome ontwikkeling

Vrijval kasstromen	-274.363.233
Effect een jaar opschuiven	186.229.264
Nieuwe (des)investeringen binnen horizon	58.171.000
Subtotaal autonome ontwikkeling	-29.962.969

De restant levensduur van de complexen is gemiddeld nog 26 jaar. In deze periode van de levenscyclus ziet men over het algemeen dat de bedrijfswaarde vrijwel constant blijft. Dit blijkt bij de Alliantie niet het geval. Het wegvallen van de kasstroom uit 2010 heeft meer impact, dan het 1 jaar minder contant maken van alle kasstromen die daarna vallen. Ook de extra verkopen die binnen de waarderingshorizon komen zorgen er niet voor dat de bedrijfswaarde op hetzelfde niveau blijft met de jaarstap. De belangrijkste oorzaak hiervan is, dat er in het wegvallende jaar 2010 meer verkopen ingerekend stonden, dan in het nieuwe jaar 2015. De bedrijfswaarde daalt met € 30 miljoen als gevolg van deze jaarstap.

Stap 2: voorraadmutaties

Vervolgens wordt de waardemutatie inzichtelijk gemaakt als gevolg van de voorraadmutaties in 2010. Het gaat hierbij om aantallen mutaties van woningen, maar ook om overige mutaties van woninggegevens.

Voorraadmutaties

Verkoop	-26.296.649
Sloop	5.344.771
Nieuwbouw	122.042.977
Aankoop	567.616
Subtotaal voorraadmutaties	-154.252.013

In de bedrijfswaarde ultimo 2009 werd rekening gehouden met het wegvallen van vhe's als gevolg van verkoop en sloop. In 2010 is het aantal woningen dat is verkocht nagenoeg gelijk aan de begroting. De verkopen zorgen voor een afname van de bedrijfswaarde met € 26,3 miljoen. In 2010 werd er minder sloop gerealiseerd dan geprognosticeerd. De bedrijfswaarde daalt door de sloop van ruim 100 woningen met € 5,3 miljoen.

Naast de weggevallen vhe's zijn ook nieuwe vhe's teruggekomen als gevolg van nieuwbouw of overig (splittings). De bedrijfswaarde stijgt met € 122 miljoen door het toevoegen van deze extra vhe's.

Stap 3: nieuwe parameters

Het waarde-effect dat hier is bepaald, wordt veroorzaakt door een wijziging van toekomstige inzichten met betrekking tot verschillende parameters die van belang zijn voor de bedrijfswaardeberekening. Het gaat hier nog niet om beleid, maar om bijvoorbeeld de inflatie, de disconteringsvoet, levensduren en mutatiegraad van de complexen.

Parameterwijzigingen

Indexaties	64.736.965
Disconteringsvoet	295.554.538
Levensduur	23.656.232
Subtotaal parameterwijzigingen	383.947.735

De disconteringsvoet is in 2010, conform de uitgangspunten van het Centraal Fonds, gedaald van 6% naar 5,25%. Dit heeft een mutatie van € 296 miljoen tot gevolg. De mutatie in de bedrijfswaarde als gevolg van verandering van indexaties wordt veroorzaakt door een verlaging van alle indexaties in het jaar 2011 met 1%. Dit heeft een positieve mutatie tot gevolg van € 64,8 miljoen.

Door het opvoeren van de nieuwe levensduren stijgt de bedrijfswaarde met € 23,7 miljoen. Dit wordt verklaard door de oprekking van de levensduren van veel complexen naar 25 jaar.

De mutatiegraad is dit jaar niet aangepast, vandaar dat dit geen waardeverandering tot gevolg heeft.

Stap 4: nieuw beleid

Naast de gewijzigde aannames voor de parameters resulteren ook de beleidswijzigingen voor 2011 en verder in een bedrijfswaardemutatie.

Wijzigingen exploitatiebeleid

Huren	-242.044.027
Huurderving	-24.312.831
Onderhoudskosten	89.078.562
Personeelskosten	62.196.778
Bedrijfskosten	-29.644.409
Belastingen en verzekeringen	-29.174.100
Overige exploitatiebatens	-33.950.250
Overige exploitatielasten	-37.271.346
Subtotaal wijzigingen exploitatiebeleid	-245.121.623

De daling in de bedrijfswaarde door wijzigingen in het huurbeleid wordt veroorzaakt door het niet meer inrekenen van een opslag van 0,5% bovenop het inflatievolgende huurbeleid na 2015. Voor de meerjarenbegroting zijn de huurdervingspercentages opnieuw beoordeeld en geactualiseerd. Dit levert een negatieve mutatie op in de bedrijfswaarde van € 24,3 miljoen.

In de meerjarenbegroting 2011-2015 is per saldo minder aan exploitatieuitgaven ingerekend, dit leidt tot een bedrijfswaardetoename van € 21 miljoen.

Wijziging (des)investeringsbeleid

Verkoop	-22.754.903
Sloop	-43.223.194
Subtotaal wijzigingen (des)investeringsbeleid	-65.978.097

In de bedrijfswaarde wordt net als vorig jaar verkoop- en sloopbeleid ingerekend voor een periode van 5 jaar. Alle geplande verkopen en sloop in de jaren 2010 t/m 2015 worden dus al verwerkt in de bedrijfswaarde ultimo 2010. Aanpassing van het nieuwe (des) investeringsbeleid ten opzichte van het oude beleid levert twee bedrijfswaardemutaties op. In het kader van het herstructureringsprogramma is er meer sloop ingerekend met name in Amsterdam, dit leidt tot een mutatie van € 43 miljoen. De bedrijfswaarde daalt doordat er meer verkopen zijn ingerekend in het kader van de koopgarantregeling, de daling bedraagt € 22,7 miljoen.

De bedrijfswaarde daalt in totaal met € 66,0 miljoen als gevolg van wijzigingen in het (des)investeringsbeleid.

Wijzigingen rentabiliteitswaardecorrectie

Ook bij de bepaling van de rentabiliteitswaardecorrectie is de invloed van verlaging van de disconteringsvoet het grootst, € 56,3 miljoen. De stortingen als gevolg van nieuw afgesloten leningen leveren een stijging in de bedrijfswaarde op van € 16,1 miljoen.

Wijzigingen rentabiliteitswaarde correctie

Aflossingen	-1.189.099
Jaareffect	-8.328.461
Disconteringsvoet	-56.332.064
Stortingen nieuwe leningen	16.141.857
Derivaten	7.871.648
Subtotaal wijzigingen rentabiliteitswaarde correctie	-41.836.119

De wijzigingen in de derivatenportefeuille leiden tot een toename van de bedrijfswaarde met € 7,9 miljoen. De bedrijfswaarde daalt in totaal met € 41,8 miljoen als gevolg van wijzigingen in de leningenportefeuille, wijzigingen in de derivatenportefeuille en het aanpassen van de disconteringsvoet.

Bijlage 7. Belanghoudersparticipatiebijeenkomsten

Amsterdam

Nr	Datum	Bijeenkomst	Maatschappelijk doel	Inhoud bijeenkomst	Participatiegraad
1	12 mrt '10	Bijeenkomst wethouders en corporaties naar aanleiding van corporatieronde 2010	Meerdere doelen	In vervolg op de jaarlijkse gespreksronde met de corporaties heeft er een gesprek plaatsgevonden tussen de wethouders wonen en grondzaken en de directeuren van de woningcorporaties over de beleidsvoornemens en knelpunten. Gespreksonderwerpen waren: productie en financieringsruimte; voorrangspunten; Europese beschikking/staatsteun; maatschappelijk vastgoed; heroverwegingen gemeente; energiebesparing.	Informereren/ consulteren
2	25 mrt '10	Werkconferentie over samenwerking met bewonerscommissies	De klant centraal	De uitkomsten van het onderzoek naar de samenwerking tussen beide is besproken. Op basis van de aangedragen verbeterpunten en oplossingen is een manifest opgesteld.	Coproduceren
3	18/19 mei '10	Strategische sessie van het Algemeen Bestuur van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties	Meerdere doelen	De gezamenlijke inzet van de corporaties voor de nieuw te maken prestatieafspraken is besproken. De onderwerpen liepen uiteen van de hervorming van de woningmarkt, de positie van woningcorporaties tot mogelijkheden voor nieuwbouw en aanpassingen en investeringen in de bestaande voorraad.	Coproduceren
4	24 juni '10	Symposium 'Hoe nu verder met de woningmarkt' (samen met presentatie jaarboek van de Federatie)	Toegankelijke woningmarkt	Met bestuurders en vertegenwoordigers van gemeente, corporaties en huurdersorganisaties is ingegaan op de toekomst van de woningmarkt. De Alliantie nam deel aan de paneldiscussie over de actuele stand van de woningmarkt. Ook heeft er een politiek debat plaatsgevonden over de hervorming van de woningmarkt die velen noodzakelijk achten.	Consulteren
5	1 juli '10	Gemeentebrede werkconferentie 1 stad – 7 stadsdelen	Lokale verankering	Deze werkconferentie werd georganiseerd door de gemeente Amsterdam. In een discussie tussen de stadsdelen, diensten en samenwerkingspartners is gesproken over de vervolgstappen die moeten worden gezet op weg naar een kwalitatief hoogwaardige overheid die als geheel beter presteert voor en met de stad. De Alliantie heeft een presentatie gegeven over de wijze waarop we omgaan met de crisis.	Omgekeerde participatie
6	3 sept '10	Fietsrondleiding stuurgroep Indische Buurt	Vitale wijken, lokale verankering	De rondleiding op de fiets door de Indische Buurt was gericht op een kennismaking tussen de directeuren van de corporaties die werkzaam zijn in de Indische Buurt en het nieuwe Dagelijks Bestuur van stadsdeel Oost.	Coproduceren

Nr	Datum	Bijeenkomst	Maatschappelijk doel	Inhoud bijeenkomst	Participatiegraad
7	8 sept '10	Stakeholdersbijeenkomst Eigen Haard	Lokale verankering, vitale wijken	De bijeenkomst had als thema vitale wijken waarbij is ingezoomd op de Indische buurt en de Venserpolder. De Alliantie was als enige corporatie uitgenodigd. Andere stakeholders die aanwezig waren, waren stadsdelen, gemeenten en andere samenwerkingspartners van Eigen Haard.	Omgekeerde participatie
8	17 sept '10	Tour Nieuw West	Vitale wijken, lokale verankering	Deze levendige informatiemiddag voor stadsdeelraadsleden en fractiemedewerkers van stadsdeel Nieuw-West is georganiseerd door de gezamenlijke corporaties werkzaam in Nieuw-West. Tijdens de Tour gingen de bestuurders en directieleden van de corporaties in gesprek met de raadsleden en de fractiemedewerkers.	Coproduceren
9	29 sept '10	Bijeenkomst Wijkvernieuwing van Oud naar Nieuw West	Vitale wijken	De Alliantie heeft met bewoners, ondernemers én andere maatschappelijke partners in Oud-West de afronding van haar werkzaamheden daar gevierd. Tijdens deze bijeenkomst is met specialisten uit de politiek, het bedrijfsleven en maatschappelijke organisaties een stevige paneldiscussie gevoerd over het thema: 'wanneer is stedelijke vernieuwing een succes en welke lessen kunnen wij leren uit het verleden?'	Consulteren
10	2 dec '10	Rondetafelgesprek op het gebied van wonen	Toegankelijke woningmarkt	Samen met de wethouders Ruimtelijke Ordening en Wonen uit Amsterdam en Almere, een ontwikkelaar en een wetenschapper is gediscussieerd over het bovenregionaal functioneren van de woningmarkt. Centraal stond het spanningsveld tussen de lokale belangen van de gemeenten en het bredere werkveld van de Alliantie.	Producersen

Eemvallei

Nr	Datum	Bijeenkomst	Maatschappelijk doel	Inhoud bijeenkomst	Participatiegraad
1	14 jan '10	Nieuwjaarsreceptie	Onder meer toegankelijke woningmarkt en vitale wijken.	Voor een groot deel een relatiebijeenkomst, met dit jaar als thema Couleur Locale. Hierbij is speciale aandacht besteed aan lokale werkgelegenheid en in het bijzonder voor de jongeren in opleiding. Eén van de hoogtepunten was de oproep aan alle aanwezige bedrijven en instellingen om te investeren in leerwerkplekken en (maatschappelijke) stages.	Consulteren
2	14 feb '10	Informatiebijeenkomst Huur op Maat	Toegankelijke woningmarkt	Begin 2010 zijn de resultaten van de tussenevaluatie Huur op Maat gepresenteerd aan raadsleden, ambtenaren en vertegenwoordigers van bewonersorganisaties. Hierin is het functioneren van Huur op Maat besproken en is inzicht gegeven in het halen van de doelstellingen.	Adviseren/ consulteren
3	23 sept '10	Regionale bijeenkomst samen met de Alliantie Gooi en Vechtstreek met zorginstellingen, bedrijfsleven en collegacorporaties	Diverse	Bijeenkomst met 15 belanghouders over het belang van regionale samenwerking tussen sectoren. De Alliantie ziet haar opgave soms op een hoger schaalniveau dan haar lokale partners. De belanghouders gaven mee dat ook de lokale opgave voldoende aandacht verdient.	Produceren
4	21 nov '10	Bezoek gemeenteraad Amersfoort	Toegankelijke woningmarkt en vitale wijken	Raadsleden zijn uitgenodigd om met elkaar de volkshuisvestelijke thema's en opgaven in Amersfoort af te stemmen en te verduidelijken. Enkele thema's die de revue zijn gepasseerd zijn studentenhuisvesting en de wens en noodzaak van vernieuwing van de stad.	Adviseren/ consulteren

Flevoland

Nr	Datum	Bijeenkomst	Maatschappelijk doel	Inhoud bijeenkomst	Participatiegraad
1	1 apr '10	Bijeenkomst onderzoeks-lab Almere Haven	Vitale wijken	Open bijeenkomst waarin door een jonge groep architecten een beeld is geschetst van de toekomst van Almere Haven. Met belanghouders is gediscussieerd hoe de toekomst van Almere Haven zich verhoudt tot de geplande schaa-sprong.	Coproduceren
2	15 jun '10	Raam-bijeenkomst	Meerdere doelen	Vertegenwoordigers van maatschappelijke partijen en ambtenaren spraken over de maatschappelijke betrokkenheid bij de Rijk-Regiobesluiten Amsterdam – Almere – Markermeer.	Coproduceren
3	2 dec '10	Rondetafelgesprek op het gebied van wonen	Toegankelijke woningmarkt	Samen met de wethouders Ruimtelijke Ordening en Wonen uit Amsterdam en Almere, een ontwikkelaar en een wetenschapper is gediscussieerd over het bovenregionaal functioneren van de woningmarkt. Centraal stond het spanningsveld tussen de lokale belangen van de gemeenten en het bredere werkveld van de Alliantie.	Producersen

Gooi en Vechtstreek

Nr	Datum	Bijeenkomst	Maatschappelijk doel	Inhoud bijeenkomst	Participatiegraad
1	28 jan '10	Omgekeerde belanghoudersparticipatie door Woningbouwcorporatie Gooi & Omstreken	Diverse	Presentatie/bespreking beleid Stichting Woningbouwcorporaties Gooi & Omstreken met gemeenten en samenwerkingspartners.	Consulteren
2	23 sept '10	Regionale bijeenkomst samen met de Alliantie Eemvallei met zorginstellingen, bedrijfsleven en collega-corporaties	Diverse	Bijeenkomst met 15 belanghouders over het belang van regionale samenwerking tussen sectoren. De Alliantie ziet haar opgave soms op een hoger schaalniveau dan haar lokale partners. De belanghouders gaven mee dat ook de lokale opgave voldoende aandacht verdient.	Producersen

Nr	Datum	Bijeenkomst	Maatschappelijk doel	Inhoud bijeenkomst	Participatiegraad
3	6 okt '10	Bijeenkomst met gemeenteraadsleden Hilversum	Toegankelijke woningmarkt	Gesprek over de resultaten van de tussenevaluatie van Huur op Maat.	Informereren
4	7 dec '10	Bijeenkomst met gemeenteraadsleden Huizen	Diverse	Kennismaking met nieuwe raadsleden en gesprek over (gezamenlijke) ambities en opgaven in Huizen.	Coproduceren

Amsterdam

Nr	Naam overleg	Beschrijving overleg	Inhoud overleg
1	Regulier overleg met Huurdersplatform Palladion	Overleg met huurdersplatform Palladion	In het eerste half jaar is drie keer regulier overleg geweest met Huurdersplatform Palladion (18 januari, 22 maart en 14 juni). De volgende onderwerpen zijn besproken: klachtenafhandeling; beleidskader voor nieuwe uitbreiding verkoopvijver; vernieuwingsplan Slotermeer Noord; meerjarenbegroting 2010-2014; regeling Van Hoog naar Laag; werkplan HPP 2010/2011; plan van aanpak VvE; huurverhoging sociale huurwoningen; huurverhoging VSG, BOG en parkeervoorzieningen; doorberekening mechanische ventilatie in servicekosten; monitor aanbiedingsafspraken 2008 en 2009; stand van zaken projectontwikkeling, beheer en project gebiedsgericht werken; adviesaanvraag compensatietoevoeging verkoopvijver; notitie 49%-grens VvE's; serviceovereenkomst met de Alliantie VvE Diensten; Jaarverslag 2009 Huurdersplatform Palladion; duurzaamheid, energie en leefbaarheid.
2	Jaarlijkse gesprekrunde Dienst Wonen, Zorg en Samenleving en Ontwikkelingsbedrijf	Bestuurlijk overleg met Dienst Wonen, Zorg en Samenleving en het Ontwikkelingsbedrijf	Tijdens het jaarlijkse gesprek waarin wordt teruggekeken op het afgelopen jaar en vooruitgekeken naar het komende jaar, was de voorbereiding en onderhandeling voor 'Bouwen aan de Stad 2' een belangrijk onderwerp van gesprek. Voor de Alliantie is de verkoop van bestaand bezit een belangrijk onderwerp geweest in de besprekingen. Op 4 maart heeft als vervolg hierop nog een kennismakingsgesprek plaatsgevonden met de nieuwe directeur van de Dienst Wonen.
3	Extra begeleidingscommissie Parkstad Koers West	Bestuurlijk overleg met gemeente Amsterdam en woningcorporaties die werkzaam zijn in Nieuw-West	Dit betreft een ingelaste vergadering van de begeleidingscommissie van Koers Nieuw West. Er is een tussenrapportage over de evaluatie van Parkstad besproken. De insteek was om voor de komende 3 tot 4 jaar pragmatische en concrete afspraken te maken over het investeringsprogramma mede in relatie tot de door de gemeente Amsterdam afgekondigde bouwstop. Er ligt tijdsdruk op in verband met de komende onderhandelingen met de gemeente over Bouwen aan de Stad 2.
4	Platform Woningcorporaties Noordvleugel Randstad	Overleg met 20 woningcorporaties in de stadsregio Amsterdam en Almere	In dit platform worden primair thema's besproken waarover regionaal afspraken worden gemaakt met de Stadsregio Amsterdam en de gemeente Almere. Tijdens deze bijeenkomst is gesproken over inschrijf- en verlengingskosten voor woningnet, het afschaffen van de inkomenstabel en de consequenties van de Europese toewijzingsnorm.

Nr	Naam overleg	Beschrijving overleg	Inhoud overleg
5	Stuurgroep Huis in de Pijp	Overleg op directieniveau met welzijninstelling, instelling voor ouderenzorg en stadsdeel	Medio 2009 is een gezamenlijke intentieverklaring tot samenwerking getekend om te komen tot een woonservicewijk in de Pijp. In de stuurgroep wordt de strategische koers om te komen tot een woonservicewijk bepaald.
6	Algemene Bestuursvergadering Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties	Bestuurlijk overleg tussen directeuren van woningcorporaties in Amsterdam en Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties	Tijdens dit overleg tussen de directeuren van de Amsterdamse corporaties zijn de volgende onderwerpen aan de orde geweest: Naar Wonen in de Stad 2011-2015, Europa, arrest verhuurkosten bij verhuur, imago-onderzoek, VvE in erfpachtuitgifte, financiering NUL20, netwerkbijeenkomsten toezichthouders, ondertekening convenant bestuurlijke boete en bestrijding inbraken en woonovervallen.
7	Netwerkbijeenkomst Indische Buurt	Bijeenkomst met wethouders, stadsdeelraden, directies en gebiedsontwikkelaars van corporaties die werkzaam zijn in de Indische Buurt	Tijdens deze bijeenkomst wordt een tour gemaakt door de Indische Buurt langs het bezit van de corporaties. De bijeenkomst is gericht op kennismaking tussen de wethouders en stadsdeelraadsleden van het nieuwe Stadsdeel Oost en de directies en gebiedsontwikkelaars van de corporaties die actief zijn in de Indische Buurt. De bijeenkomst worden georganiseerd door de gezamenlijke corporaties.
8	Diverse overleggen corporaties en AFWC	Bestuurlijk overleg tussen corporaties en Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties over Nieuw-West	Vanuit de bestuurscommissie Nieuw-West van 7 oktober jl. is de opdracht geformuleerd om een integraal plan op te stellen voor de komende vier jaar (2011-2015). Als eerste stap in het proces is de inzet bepaald van alle partijen en een visie ontwikkeld op de vernieuwingsgebieden. Dit leidde tot een conceptplan 2010-2020 voor de vernieuwing van Nieuw-West. Dit is vervolgens uitgewerkt in een programma (Wonen/ Economie/ Maatschappelijk Vastgoed/ Sociaal etc.) per vernieuwingsgebied en per thema. Het definitieve plan maakt uiteindelijk integraal onderdeel uit van Bouwen aan de Stad 2.
9	Themabijeenkomsten met Huurdersplatform Palladion	Bijeenkomsten met Huurdersplatform Palladion	Er hebben in 2010 diverse themabijeenkomsten met Huurdersplatform Palladion plaatsgevonden. De eerste stond in het teken van het thema Beleid en Financieel kader Meerjarenbegroting 2011-2015. De tweede themabijeenkomst zijn de volgende onderwerpen besproken: stand van zaken project VvE en opnieuw de MJB. Op 12 juli zijn de onderwerpen stand van zaken project VvE en stand van zaken MJB 2011-2015 op hoofdlijnen besproken. In de laatste bijeenkomst stond de portfolioscan op de agenda. Daarnaast is ook de stand van zaken MJB opnieuw kort aan de orde geweest.

Nr	Naam overleg	Beschrijving overleg	Inhoud overleg
10	Gesprek met ROC	Gesprek met directie ROC	Tijdens het gesprek zijn de mogelijkheden verkend voor samenwerking en uitwisseling, zoals leerlingbouwplaatsen, stages en maatwerkopleiding voor vaklieden van de Alliantie.
11	Kennismakinggesprek met wethouder Wonen gemeente Amsterdam	Gesprek met wethouder Wonen gemeente Amsterdam	Omgekeerde belang houdersparticipatie: in verband met de nieuwe bestuursperiode heeft er op initiatief van de wethouder een kennismakinggesprek plaatsgevonden. In dit gesprek zijn de beleidsvoornemens en knelpunten besproken.
12	Gesprek over projectvoortgang Molenwijk	Bestuurlijk overleg met portefeuillehouder volkshuisvesting stadsdeel Noord	In verband met projectvoortgang heeft er een gesprek plaatsgevonden met de portefeuillehouder volkshuisvesting om te komen tot gezamenlijke afspraken over de verdere ontwikkeling van de Molenwijk en ieders bijdrage daaraan.
13	Onderhandeling nieuwe prestatieafspraken: Bouwen aan de Stad 2	Gesprekken tussen corporaties (AFWC) en gemeente	Vanaf medio 2010 hebben er meerdere gespreksronden plaatsgevonden tussen de corporaties (in Federatieverband) en de gemeente Amsterdam over nieuwe prestatieafspraken voor Bouwen aan de Stad 2, ofwel Wonen in de Stad 2011-2015.
14	Extra begeleidingscommissie Parkstad Koers West	Bestuurlijk overleg tussen corporaties, Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en gemeente over Nieuw-West	Dit betreft een ingelaste vergadering van de begeleidingscommissie van Koers Nieuw West. Er is een tussenrapportage over de evaluatie van Parkstad besproken. De insteek was om voor de komende 3 tot 4 jaar pragmatische en concrete afspraken te maken over het investeringsprogramma mede in relatie tot de door de gemeente Amsterdam afgekondigde bouwstop. Er ligt tijdsdruk op in verband met de komende onderhandelingen met de gemeente over Bouwen aan de Stad 2.
15	Kennismakinggesprek Stadsdeel Oost	Kennismakinggesprek van portefeuillehouder Wonen Stadsdeel Oost met algemeen directeur van de Alliantie	Er heeft een kennismakinggesprek plaatsgevonden waar onder andere is gesproken over bewonersparticipatie in de Indische Buurt.
16	Kennismakinggesprek Omega	Hernieuwde kennismaking met algemeen directeur Omega	De aanleiding tot de hernieuwde kennismaking was een concreet verzoek van Omega om in de nabije toekomst een woon- en logeervoorziening voor meervoudig gehandicapte kinderen en hun ouders te realiseren.

Nr	Naam overleg	Beschrijving overleg	Inhoud overleg
17	Heidagen HP Palladion	Tweedaags overleg met Huurdersplatform Palladion	Tijdens de heidagen met HP Palladion zijn de volgende thema's uitgebreid aan de orde gekomen: portfolioanalyse, parkeerbeleid en verdieping over werkwijzes en procedures VvE. Tijdens de themabijeenkomsten zijn de volgende onderwerpen besproken: hoofdlijnen van beleid 2011, stand van zaken project VvE en stand van zaken MJB 2011-2015 op hoofdlijnen en de portfolioscan.

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 2010 waren: tussenevaluatie Huur op Maat, Short Stay Facility Otto Scheltusflat, opheffen servicepunt Huurtoeslag, serviceabonnement en PION, financiering VHB, ontwikkelingen Amersfoort Vernieuwt, woningmarktrapportage 2010.
2	Bestuurlijk overleg Wonen 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	Voor de AV-gebieden zijn de doelen en de koers bepaald. In dit overleg wordt de voortgang bewaakt en worden beslissingen genomen over projecten en het programma AV. De stuurgroep AV komt 4x per jaar bijeen.

Nr	Naam overleg	Beschrijving overleg	Inhoud overleg
7	SWEV-bijeenkomsten	Bijeenkomst van alle corporatiedirecteuren in de regio Eemland en Gelderse Vallei. Doel is kennisuitwisseling en regionale aanpak van vraagstukken op het gebied van de volkshuisvesting	Kennis uitwisselen over allerlei zaken die woningcorporaties aangaan. Tevens oppakken van regionale vraagstukken zoals woonruimteverdeling en huisvesting van bijzondere doelgroepen.
8	Bestuurlijk overleg wonen en zorg	Overleg met directeuren van zorgpartijen	Afstemmingsoverleg over strategie ten aanzien van wonen en zorg, met daarbij een belangrijke rol voor de ontwikkeling van woonservicegebieden in Amersfoort.
9	Samen Duurzaam Amersfoort	Netwerk van gemeente, woningcorporaties en diverse bedrijven ten behoeve van het behalen van duurzaamheidsdoelstellingen	De gemeente heeft een convenant gesloten met woningcorporaties voor een CO2-neutraal Amersfoort in 2020. In Samen Duurzaam worden de plannen ontwikkeld om deze doelstelling te halen.

Flevoland

Nr	Naam overleg	Beschrijving overleg	Inhoud overleg
1	Regulier overleg Bestaande Stad	Bestuurlijk overleg met de gemeente en corporaties over de voortgang van projecten in de bestaande stad	In 2010 heeft het bestuurlijk overleg 2 keer plaatsgevonden. De thema's die in 2010 aan de orde zijn gekomen zijn studentenhuisvesting, woonruimteverdeling en experimenten, de mogelijkheden voor een corporatiehotel, samenwerking met het maatschappelijk middenkader en de voortgang op de 40+-wijkenaanpak.
2	Regulier overleg Platform Wonen	Bestuurlijk overleg met gemeente, corporaties en maatschappelijke partners op het gebied van wonen	In 2010 heeft het bestuurlijk overleg 3 keer plaatsgevonden. In de overleggen zijn meerdere thema's besproken, waarin de zoektocht naar een nieuw woonruimteverdeelsysteem centraal heeft gestaan. Ook de voortgang op thema's met raakvlakken aan het wonen zijn besproken zoals de resultaten van de werkgroep Wonen, Welzijn en Zorg.
3	Bestuurlijk overleg Integrale wijkaanpak de Wierden	Bestuurlijk overleg met gemeente en corporaties	In 2010 heeft het overleg 6 keer plaatsgevonden. De stuurgroep geeft sturing aan het sociale programma en het ruimtelijke programma.

Nr	Naam overleg	Beschrijving overleg	Inhoud overleg
4	Bestuurlijk overleg Integrale wijkaanpak Stedenwijk	Bestuurlijk overleg met gemeente en corporaties	In 2010 heeft het overleg 3 keer plaatsgevonden. De stuurgroep geeft sturing aan het sociale programma en het ruimtelijke programma.
5	Bijeenkomsten Futuregroup	Bijeenkomsten met het brede veld van maatschappelijke instellingen gericht op de ontwikkeling van de bestaande stad	In 2010 is onder meer gesproken over de kwetsbaarheid van voorzieningen in Almere Haven als gevolg van nieuwe ontwikkelingen aan de randen van de stad.
6	Bijeenkomsten HBV	Bijeenkomsten ten behoeve van de oprichting van een nieuwe huurderbelangenvereniging	In 2010 zijn nieuwe leden voor de huurderbelangenvereniging geworven en als aspirant-lid aangesteld. Ze hebben een eerste kennismakingsdag gehad, waarin verschillende collega's informatie hebben gegeven over de organisatie.
7	EDBA	Economic Development Board Almere over de economische ontwikkeling van Almere	De Economic Development Board Almere (EDBA) stelt investeringsprogramma's op voor de economische ontwikkeling van Almere. Als specifiek thema is aangesproken bij de tafel over duurzame gebiedsontwikkeling om te komen tot een businesscase over dit onderwerp
8	De woonkamer van Flevoland	Informeel overleg over wonen in de provincie Flevoland op initiatief van de gedeputeerde	Benen op tafel overleg met wethouders Wonen en corporatiedirecteuren over de rol van corporaties in de wijkaanpak. Eberhard van der Laan verzorgde de inleiding.
9	Overleg toekomst Corrosia	Overleg met wethouders en maatschappelijke partners over de toekomst van Corrosia	De Alliantie heeft samen met enkele maatschappelijke partners een toekomstvisie opgesteld over het gebouw Corrosia. Inzet is om op een duurzame manier de publieksfunctie van het gebouw en de levendigheid op het plein te herstellen. De toekomstvisie is gepresenteerd aan de wethouders en er is gesproken over de inzet vanuit de gemeente.

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)	De belangrijkste onderwerpen die zijn besproken en waarover tevens advies is uitgebracht zijn: maatwerk voor huurders bij het verlaten van de woning, de Credit Check, beleidswijziging PKVW en de uitbreiding lijst verkoop woningen. Verder is informatie uitgewisseld over participatie van bewonerscommissies en –panels, de kruisjeslijst, VVe's, PION, het nieuwe woonruimteverdeelsysteem, het proces rondom servicekostenafrekening, Huur op Maat, de meerjarenbegroting en de inventarisatie van energielabels en de inzet van de Alliantie.
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.
5	Regionaal Portefeuillehouderoverleg Wonen, Welzijn en Zorg	Wethouders van de 9 gemeenten van de regio met corporaties.	Het Portefeuillehouderoverleg heeft een adviserende en beleidsvoorbereidende rol (besluitvorming in de gemeenten)
6	Centrale Ouderenbond Huizen	Overleg met de Centrale Ouderenbond Huizen	Overleg over belangen ouderen in Huizen in relatie tot het werkveld van de woningcorporatie.
7	Werkgroep Brede Kijk	Overleg met de regiogemeenten en regiocorporaties	Overleg betreft de ontwikkeling van het nieuwe woonruimteverdeelsysteem.
8	Expertiseteam Structuurvisie Hilversum	Overleg met de gemeente Hilversum waarin de Alliantie namens de regionale corporaties is vertegenwoordigd.	In 2008 is de Wet ruimtelijke ordening ingevoerd. Deze wet verplicht gemeenten om op 1 juli 2013 een structuurvisie te hebben. De gemeente Hilversum ontwikkelt deze visie waarbij op hoofdlijnen de toekomst van de beschikbare ruimte wordt vastgelegd om te voldoen aan de behoeften van iedereen die in Hilversum woont, werkt en recreëert. De Alliantie wordt bij de totstandkoming van dit proces betrokken.

Concern

Nr	Naam overleg	Beschrijving overleg	Inhoud overleg
1	Overleg AAHA ¹³	Overleg met het bestuur van AAHA	AAHA bracht na overleg advies uit over: Meerjarenbegroting 2010-2014, huurverhoging 2010, huurdersonderhoud- en serviceabonnement, belanghoudersparticipatie, Meerjarenbegroting 2011-2015. Ook is o.a. gesproken over: Mijn Alliantie, VvE-beheer, vastrechttarieven, voortgang Mijn Woning, Huur op Maat, monitor huurbeleid, Woonbench, staatssteundossier en Europese beschikking, bewonersmagazine, beleidskader verkoop.
2	Overleg WSW	Overleg met financieel directeuren en financieel bestuurders	Gevolgen interimregeling DAEB voor toegelaten instellingen voor borging, vergroten toegang tot financiële markten.
3	Overleg ministerie van VROM/WWI	Overleggen met de DG, netwerkbijeenkomst	Ordering in verband met aanpassing Woningwet, gevolgen Europese beschikking, actuele ontwikkelingen.
4	Bijeenkomst DVS en Belastingdienst	Bijeenkomsten met ambtelijke top en met De Vernieuwde Stad	Horizontaal toezicht.
5	Platform Energietransitie Gebouwde Omgeving	Bijeenkomsten en congres	'Meer met minder', innovatieve projecten, energiemaatregelen gericht op woningvoorraad en andere gebouwen, energiemaatregelen en regelgeving (markt stimuleren of wetten opleggen?).
6	Overleg Aedes	Expertmeeting	Financiële positie woningcorporaties.
7	De Vernieuwde Stad	Overleg met G4 Bestuurdersplatform	Samenwerking G4 en DVS rond de formatie over positioneren corporaties DVS onderwerpen: investeren, huurbeleid, ordering, Europese beschikking, duurzaam bouwen, financiën en fiscaliteit.
8	Overleg met woonbond	Overleg met directie	Huurbeleid.
9	Overleg Vereniging Eigen Huis	Overleg met directeur en voorzitter	Integrale hervorming van de woningmarkt.
10	Overleg BNG	Overleg met raad van bestuur	Financierbaarheid middeldure huursegment, samenwerking.
11	Bijeenkomst met Europees parlement	Publieksbijeenkomst/overleg met Europarlementariërs	Duurzaam bouwen.
12	Forum voor stedelijke vernieuwing	Bijeenkomst, Algemeen Bestuur	Hervormen woningmarkt.

¹³ 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)

Nr	Naam overleg	Beschrijving overleg	Inhoud overleg
13	Raad voor de Economische ontwikkeling	Overleggen en conferentie	Revitaliseren bedrijfslocaties, belang van aantrekkelijke woonmilieus voor economische ontwikkeling, de onderkant van de arbeidsmarkt, toegankelijke woningmarkt, vitale wijken, duurzame ontwikkeling.
14	Debat NIROV	Begrotingsdebat	Reflectie op onderdeel 'wonen' in de rijksbegroting.
15	Congres onderzoeksinstituut OTB	Jubileumcongres	Toekomst van de woningmarkt, de corporatiesector.
16	Bijeenkomst RABO-Vastgoed	Netwerkbijeenkomst	Vastgoed en de crisis.
17	Woonnetwerk	Netwerkbijeenkomst, met door ons uitgenodigde directeur van welzijnsorganisatie Combiwel	Toekomstverkenningen (scenarioplanning).
18	Vereniging van projectontwikkelaars Neprom	Overleg met bestuur, debat	Toekomst van projectontwikkeling.
19	Watertorenberaad	Platform vanuit verschillende sectoren	De toekomstige invulling van gebiedsontwikkeling.
20	Vernieuwend Vastgoedbeheer	Debat vanuit opdrachtgever en –nemerskant	Innovatie van vastgoedbeheer.
21	Coalitie 'Nu de Stad'	Platform vanuit verschillende sectoren in kader van gebiedsontwikkeling	Het belang van de bestaande stad.
22	Glazen Lift	Overleg met bestuur	Platform waarin vanuit corporatie gezocht wordt naar modellen met open en transparante marktwerking.
23	Dutch Green Building Council	Overleg/ debat	Platform waar gezocht wordt naar instrumentele ondersteuning van de verduurzamingopgave.
24	Aedes/ RU Nijmegen	Overleg over onderzoek	De functie van grondbeleid bij corporaties.
25	Nationaal Renovatie Platform	Overleg, debat	Platform voor vernieuwing en verbetering van de aanpak en verduurzaming van de bestaande voorraad.
26	Netwerk Ontwikkende Corporaties	Overleg met ontwikkelende woningcorporaties	Projectontwikkeling.

Bijlage 9. Inkomensgrenzen

Inkomensgrenzen primaire doelgroep

2010 - Inkomen bruto per jaar		
	Minimum	Maximum
eenpersoonshuishoudens (tot 65 jaar)	-	€ 21.450
meerpersoonshuishoudens (tot 65 jaar)	-	€ 29.125
eenpersoonshuishoudens (65 jaar en ouder)	-	€ 20.200
meerpersoonshuishoudens (65 jaar en ouder)	-	€ 27.575

Inkomensgrenzen hoog secundaire doelgroep

2010 - Inkomen bruto per jaar		
	Minimum	Maximum
alle huishoudtypen	> € 37.860	€ 65.000

Inkomensgrenzen laag secundaire doelgroep

2010 - Inkomen bruto per jaar		
	Minimum	Maximum
eenpersoonshuishoudens (tot 65 jaar)	> € 21.450	€ 37.860
meerpersoonshuishoudens (tot 65 jaar)	> € 29.125	€ 37.860
eenpersoonshuishoudens (65 jaar en ouder)	> € 20.200	€ 37.860
meerpersoonshuishoudens (65 jaar en ouder)	> € 27.575	€ 37.860

Inkomensgrenzen hogere inkomens

2010 - Inkomen bruto per jaar		
	Minimum	Maximum
alle huishoudtypen	€ 65.000	-

Colofon

Tekst

De Alliantie

Vormgeving & concept

mostremarkable bv, Almere

Drukwerk

EGP



Gevestigd te Huizen • 1271 ZA, Bestevaer 48 • Telefoon: 035 528 07 80 • E-mail: info@de-alliantie.nl • Internet: 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.