

Jaarverslag 2014

**Stichting
de Alliantie**

**vastgesteld
23 april 2015**



Statutair gevestigd te Hilversum
Bestevaer 48, 1271 ZA Huizen
Telefoon: 088 – 00 232 00
E-mail: info@de-alliantie.nl
Internet: www.de-alliantie.nl

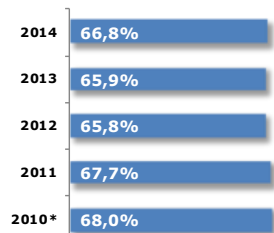
Stichting de Alliantie is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Gooi- en Eemland onder nummer 39048769 en is toegelaten als instelling uitsluitend werkzaam in het belang van de volkshuisvesting bij Koninklijk Besluit nr. 22 d.d. 1 juli 1988.

Colofon

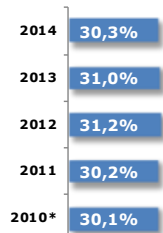
Dit verslag is geheel in eigen beheer vervaardigd.

Kerncijfers

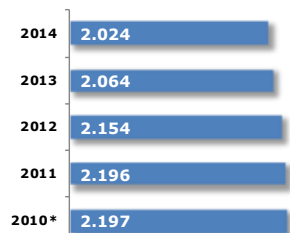
Solvabiliteit



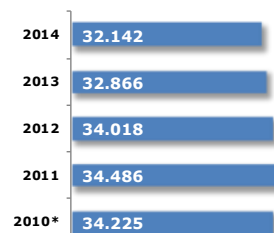
Loan to Value



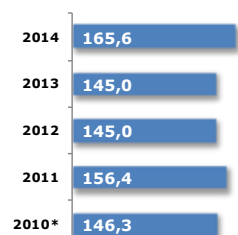
Net Debt, x € 1 miljoen



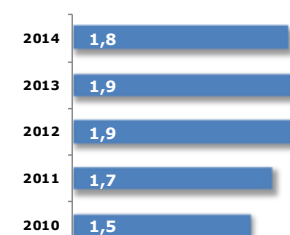
Net Debt per vhe, x € 1



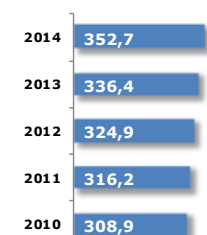
EBITDA, x € 1 miljoen



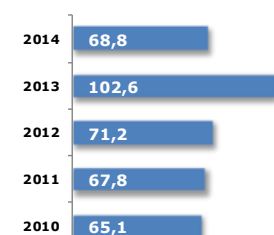
Interest Coverage ratio



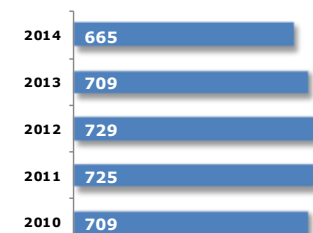
Huurinkomsten, x € 1 miljoen



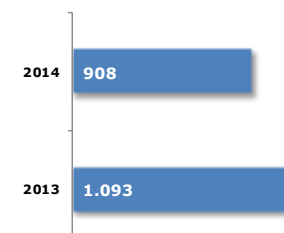
Operationele kasstroom, x € 1 miljoen



Aantal fte's



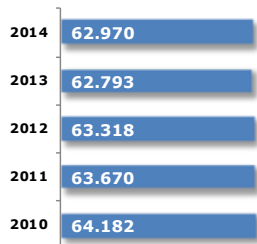
Bedrijfslasten per vhe, x € 1



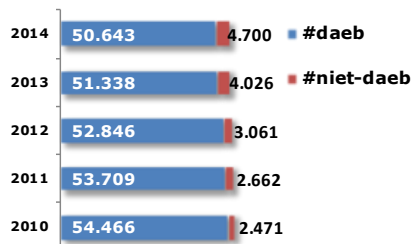
* aangepast voor effect van stelselwijziging van RJ645 actuele waarde

Portfolio

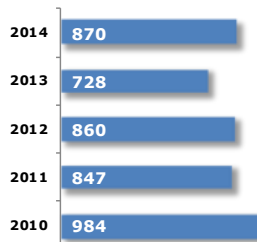
Verhuureenheden (vhe)



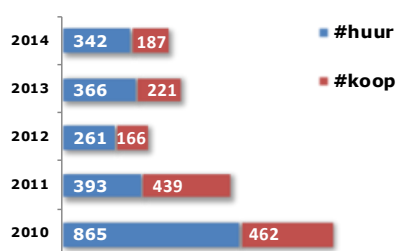
Wooneenheden



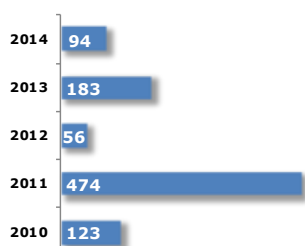
Verkopen huurwoningen



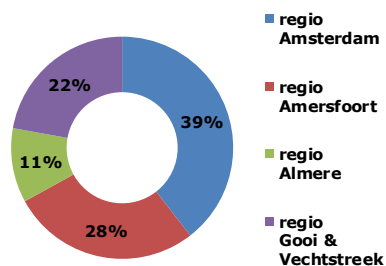
Opleveringen nieuwbouw woningen



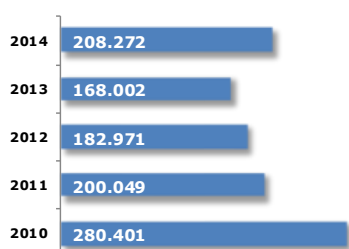
Sloopwoningen



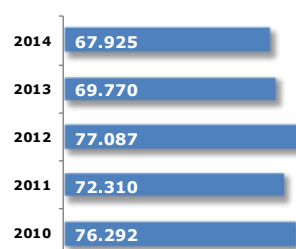
Regionale spreiding vhe



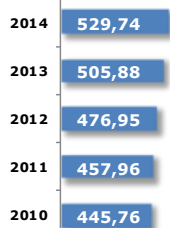
Investeringen x € 1.000



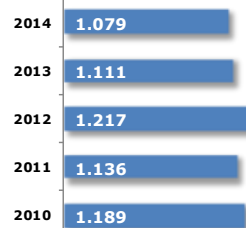
Onderhoud x € 1.000



Gemiddelde huurprijs per woning x € 1

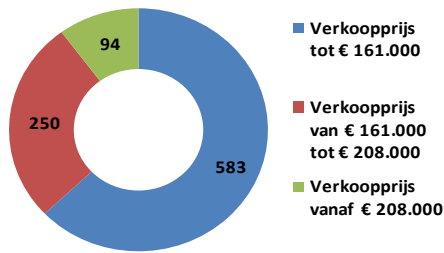


Onderhoud per vhe x € 1

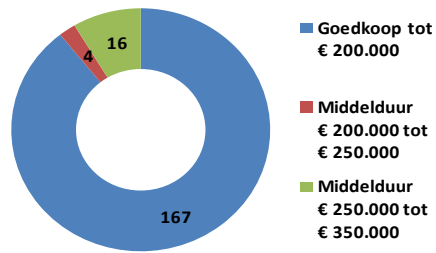


Maatschappelijke prestaties

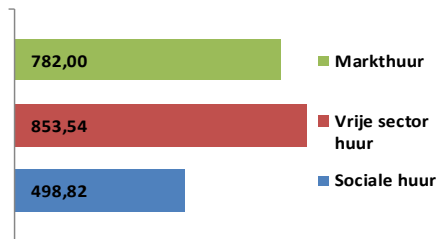
Verkopen bestaand bezit aan doelgroep



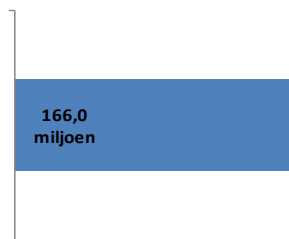
Verkopen nieuwbouw aan doelgroep



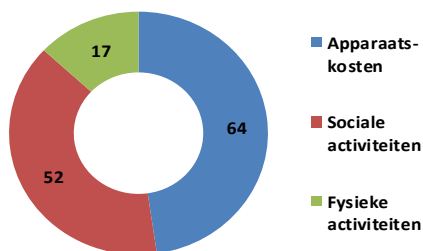
Gemiddelde huurprijs per woning x € 1



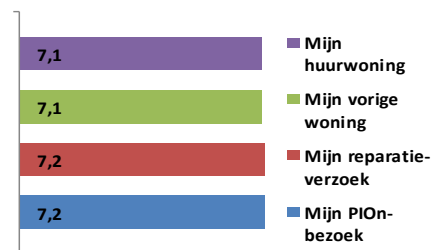
Bijdrage aan betaalbaarheid in €



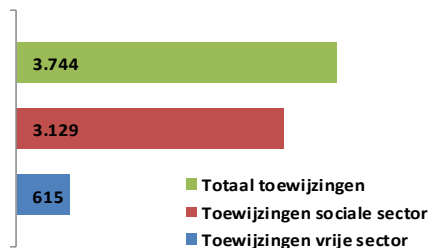
Leefbaarheidsuitgaven per vhe x € 1



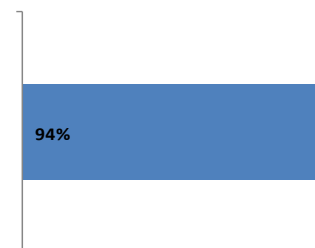
Klantwaardering



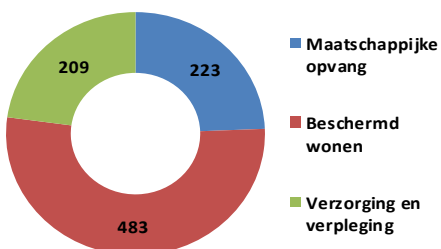
#Toewijzingen huurwoningen



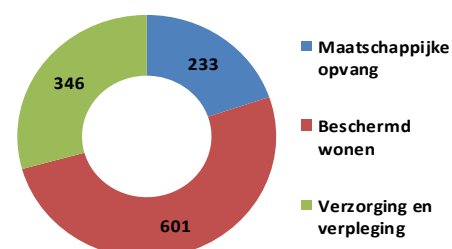
Toewijzingen aan lagere inkomens cf EU-norm



#Bewoners, Woonvoorziening



#Bewoners, zelfstandige woning



Inhoud

1	Voorwoord van de bestuurder	9
2	Verslag van de financieel directeur	11
2.1	Resultaatontwikkeling in 2014	12
2.2	Toelichting op de fiscale positie van de Alliantie	19
2.3	Financiële meerjarenoverzicht	22
2.4	Vooruitblik naar 2015 en verder.....	23
3	Governance	27
3.1	Corporate Governance.....	27
3.2	Risicomangement en Compliance	28
3.3	Verslag Raad van Commissarissen	44
4	Strategie, werkgebied en opgaven	53
4.1	Inleiding.....	53
4.2	Ons werkgebied en maatschappelijke opgaven.....	53
4.3	Visie en missie	55
4.4	Leeswijzer	57
5	Klanten	58
5.1	Inleiding.....	58
5.2	Toegankelijke woningmarkt.....	59
5.3	Woningtoewijzing naar doelgroep.....	61
5.4	Huurprijsontwikkeling en mutatiegraad	63
5.5	Maatschappelijke huisvesting	65
5.6	Dienstverlening aan de klant	69
5.7	Verantwoord huren	73
5.8	Omgaan met klachten	74
6	Maatschappelijke betrokkenheid	75
6.1	Inleiding.....	75
6.2	Leefbaarheid	75
6.3	Samenwerking met huurdersverenigingen	82
6.4	Bewonersparticipatie	82
7	Het bezit	84
7.1	Inleiding.....	84
7.2	Nieuwbouw huur- en koopprojecten	85
7.3	Nieuwbouw/sloopprojecten	88
7.4	Vastgoedonderhoud	90
7.5	Energiebesparing en duurzaamheid	92
7.6	Verkopen.....	95
7.7	Toelichting waardering vastgoedportefeuille.....	99
7.8	Portefeuille met toekomstwaarde	101

8	Personeel en organisatie	103
8.1	Personeel	103
8.2	Organisatie	105
9	Financiën	107
9.1	Verbindingen	109
9.2	Sponsoractiviteiten	110
9.3	Buitenlandse projecten	110
10	Geconsolideerde jaarrekening.....	113
10.1	Geconsolideerde balans per 31 december 2014	114
10.2	Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2014	116
10.3	Geconsolideerde kasstroomoverzicht 2014	117
10.4	Algemene toelichting	119
10.5	Grondslagen voor waardering van activa en passiva	122
10.6	Grondslagen voor bepaling van het resultaat	136
10.7	Financiële instrumenten en risicobeheersing	141
10.8	Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling.....	145
10.9	Kasstroomoverzicht	146
10.10	Toelichting op de geconsolideerde balans	147
10.11	Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening	174
10.12	Overige informatie	182
11	Enkelvoudige jaarrekening	185
11.1	Enkelvoudige balans per 31 december 2014	186
11.2	Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2014.....	188
11.3	Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening.....	189
11.4	Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2014 en winst- en verliesrekening over 2014.....	189
11.5	Overige informatie	193
12	Overige gegevens	194
12.1	Statutaire resultaatbestemming	194
12.2	Voorstel resultaatbestemming	194
12.3	Gebeurtenissen na balansdatum	194
12.4	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	195
Bijlage I	Verbindingen van de Alliantie.....	198
Bijlage II	Activiteiten regio Amersfoort	207
Bijlage III	Activiteiten regio Gooi en Vechtstreek	216
Bijlage IV	Activiteiten regio Almere	223
Bijlage V	Activiteiten regio Amsterdam.....	229

1 Voorwoord van de bestuurder

2014: tussen gisteren en morgen

Een fijn huis...

Een goede woning is een basisbehoefte van ieder mens en een randvoorwaarde om deel te kunnen nemen aan de samenleving. In ons woningmarktgebied hebben veel mensen onvoldoende inkomen om een koopwoning of duurdere huurwoning te kunnen betalen. Eén op de drie huishoudens huurt van een woningcorporatie zoals de Alliantie.

De Alliantie biedt mensen met een bescheiden inkomen een goed en betaalbaar huis. Het is onze kerntaak om voldoende van die betaalbare woningen beschikbaar te hebben én te houden. We zijn beheerder van maatschappelijk vermogen dat is opgebouwd in eerdere generaties en dat we veilig stellen voor onze huidige én toekomstige huurders.

Om die ambitie te realiseren, zoeken we voortdurend de balans tussen kwaliteit, betaalbaarheid en beschikbaarheid.

- ✧ Via ons huurbeleid en inkomens gerelateerde woningtoewijzing zorgen we voor de beschikbaarheid van betaalbare en passende woningen.
- ✧ We rekenen geen markthuren. Onze huurders betalen gemiddeld 30% minder huur vergeleken met de maximale huurprijs. Daardoor is onze gemiddelde sociale huur € 499. De Alliantie levert zo een maatschappelijke bijdrage van € 166 miljoen.
- ✧ We investeerden in 2014 € 90 miljoen in het onderhouden en verduurzamen van onze woningen, met als doel om deze woningen voor toekomstige generaties goed en betaalbaar te houden.
- ✧ We investeerden € 128 miljoen in nieuwbouw van huur- en koopwoningen. We leverden 531 huur- en koopwoningen op om de tekorten in ons woningmarktgebied op te lossen. Nieuwbouw leidt ook tot een verhuisstroom waarbij we nieuwe huurders passend en betaalbaar kunnen huisvesten.
- ✧ Via verkoop bieden we mensen met een laag inkomen een betaalbare koopwoning en komt er in veel gevallen een betaalbare huurwoning vrij om opnieuw te verhuren. In 2014 verkochten we 927 woningen, goed voor een opbrengst van € 148 miljoen.

De komende jaren blijven we onverminderd investeren in de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen. Zo gebruiken we dit jaar (2015) de wettelijke mogelijkheden om de lage inkomens (tot € 34.229) met de hoogste huren te ontzien bij de huurverhoging. We begrenzen de maximale huur voor deze groep op € 711 (prijsspeil 2015).

...in een fijne buurt

Een huis is pas fijn als de buurt ook fijn is: als mensen elkaar kennen, rekening houden met elkaar en zelf veel doen om de buurt prettig te houden. De Alliantie investeert veel in aantrekkelijke buurten. We gaven in 2014 € 7,6 miljoen uit aan leefbaarheid.

Sinds eind 2014 zijn de beheerders Wonen vaker in de buurt aanwezig: aanspreekbaar voor onze huurders. Zij zijn het gezicht in de buurt namens de Alliantie. Samen met de buurtbewoners werken zij ook aan kleinschalige buurtprojecten. De komende jaren zullen zij bewoners steeds meer uitdagen om zelf aan de slag te gaan in hun flat, blok, straat en buurt.

...nu en in de toekomst

Sinds 2013 betaalt de Alliantie jaarlijks een verhuurdersheffing: een opgelegde belasting op sociale huurwoningen, waarmee de regering de staatsschuld wil verminderen. Die verhuurdersheffing is WOZ-gerelateerd. Omdat onze woningen in een 'duurder gebied' liggen, is de verhuurdersheffing hoger dan in andere woningmarktgebieden. In 2014 betaalde de Alliantie € 32 miljoen, een bedrag dat de komende jaren oploopt tot € 50 miljoen.

De heffing stelt ons voor nieuwe uitdagingen: hoe blijven we voldoen aan onze maatschappelijke taak en houden we onze prestaties op peil, terwijl we minder geld te besteden hebben? We reorganiseerden ons werkapparaat de afgelopen twee jaar ingrijpend, we werken aan de verbetering van onze efficiëntie en investeren in digitale oplossingen. Opbrengst: € 20 miljoen minder bedrijfslasten én een compacte, vitale en toekomstbestendige organisatie. De komende jaren ontwikkelen we modellen van ketensamenwerking met bouwpartners, aannemers en leveranciers die ook zullen leiden tot lagere kosten.

2014 was voor ons een overgangsjaar: een jaar waarin we verder bouwden aan de nieuwe organisatie, waarin we onze strategie en ambities opnieuw vastlegden, waarin we de verhouding met ons huurdersplatform herijkten. Een jaar waarin alle medewerkers van de Alliantie intussen 'gewoon' hun werk deden. Zij verdienen hiervoor groot respect en veel dank! In dit jaarverslag leest u welke maatschappelijke prestaties wij verrichtten.

Origineel getekend door Rob Haans,

Bestuurder

Huizen, 23 april 2015

2 Verslag van de financieel directeur

De algemene doelstelling van een jaarrekening is het informeren over de financiële positie van een organisatie. Deze informatie is van nut voor de stakeholders die op basis hiervan economische beslissingen nemen. Jaarrekeningen verschaffen in dat kader echter slechts beperkte informatie: zij tonen immers met name de financiële gevolgen van gebeurtenissen uit het verleden. In dit kader is in het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) bepaald dat een zogenoemde Toegelaten Instelling - naast een jaarrekening - jaarlijks ook een volkshuisvestingsverslag opstelt. Hierin wordt volgens een vooraf gedefinieerde structuur inzicht gegeven in de prestaties, zowel bedrijfsmatig als ook meer expliciet op volkshuisvestelijk vlak over het verstreken verslagjaar.

Bij de beoordeling van de prestaties van een Toegelaten Instelling dienen doelstellingen van de organisatie, de jaarrekening en het volkshuisvestingsverslag dan ook in relatie tot elkaar én in relatie tot het werkgebied waarin de organisatie opereert, te worden beoordeeld. In de jaarstukken 2014 hebben wij net als in voorgaande jaren het volkshuisvestingsverslag volledig geïntegreerd met de jaarrekening in één jaarverslag, zodat wij ons integraal kunnen verantwoorden over de door ons in 2014 gerealiseerde prestaties en de middelen die wij daarvoor hebben gebruikt en gecreëerd. Daarnaast doen we verslag over de ontwikkeling van het vermogen en de vastgoedportefeuille van de Alliantie in 2014. Dit vermogen en de vastgoedportefeuille beschouwen wij als onze buffers, bedoeld om ook in de toekomst middelen te kunnen genereren om onder verschillende marktomstandigheden onze voorgenomen volkshuisvestelijke doelstellingen te kunnen realiseren.

Een beschrijving van de risico's waarmee wij bij het uitvoeren van onze doelstellingen worden geconfronteerd, is ook in dit verslag opgenomen. Wij menen dat onze stakeholders en andere gebruikers met onze uitgebreide jaarstukken tot een adequaat oordeel kunnen komen over de door ons in 2014 gerealiseerde prestaties, de aanwending van middelen en de ontwikkeling van ons vermogen.

In dit hoofdstuk doen we meer in detail verslag over de in 2014 gerealiseerde prestaties op financieel economisch terrein, als onderdeel van een nadere gedetailleerde toelichting bij de cijfers in ons jaarverslag. Daarnaast geven we een vooruitblik op 2015 in paragraaf 2.4.

2.1 Resultaatontwikkeling in 2014

Hieronder een toelichting op de enkelvoudige resultatenrekening van Stichting de Alliantie.

Het gerealiseerde jaarresultaat bedraagt € 93,5 miljoen positief. De waardeontwikkeling van de vastgoedbeleggingen in exploitatie bedraagt in 2014 0,9% positief (ad € 58,3 miljoen), gecorrigeerd voor een schattingswijziging in erfpachtkosten van 1,9% negatief.

Verkorte enkelvoudige winst- en verliesrekening Bedragen x € 1 miljoen	Realisatie	Begroting	Realisatie	Realisatie 2014 t.o.v.	
	2014	2014	2013	Begroting 2014	Realisatie 2013
Bedrijfsopbrengsten	451,2	432,2	401,5	19,0	49,7
Bedrijfslasten	-280,6	-288,5	-252,2	7,9	-28,4
Bedrijfsresultaat	170,6	143,7	149,3	26,9	21,3
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen					
vastgoedportefeuille	-4,7	-340,4	-258,2	335,7	253,5
Financiële baten en lasten	-85,6	-89,8	-78,8	4,2	-6,8
Resultaat voor belastingen	80,3	-286,5	-187,7	366,8	268,0
Belastingen	11,0	-7,0	-12,2	18,0	23,2
Resultaat deelnemingen	2,2	-0,4	-4,7	2,6	6,9
Resultaat na belastingen	93,5	-293,9	-204,6	387,4	298,1

De bedrijfsopbrengsten zijn in 2014 € 49,7 miljoen hoger dan 2013.

De bedrijfsopbrengsten zijn als volgt te specificeren:

Bedrijfsopbrengsten Bedragen x € 1.000	Realisatie	Begroting	Realisatie	Realisatie 2014 t.o.v.	
	2014	2014	2013	Begroting 2014	Realisatie 2013
Huuropbrengsten	352,7	354,2	336,4	-1,5	16,3
Opbrengsten servicecontracten	16,9	17,8	16,9	-0,9	0,0
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	65,5	44,6	30,5	20,9	35,0
Geactiveerde productie eigen bedrijf	6,9	7,1	7,8	-0,2	-0,9
Overige bedrijfsopbrengsten	9,2	8,5	9,9	0,7	-0,7
Totaal bedrijfsopbrengsten	451,2	432,2	401,5	19,0	49,7

De voornaamste verschillen ten opzichte van 2013 zijn:

Huuropbrengsten

De hogere huuropbrengst van € 16,3 miljoen komt deels door de stijging van de bruto huren (€ 13,1 miljoen) als gevolg van de ingerekende inflatie (2,5%) en een inkomensafhankelijke huurtoeslag. Daarnaast is de opbrengst hoger door een daling van huurderiving frictie/mutatatie (€ 3,2 miljoen). In 2013/2014 is het verhuur- en mutatieproces geoptimaliseerd en geharmoniseerd. Dit heeft zijn vruchten afgeworpen in de huurderiving frictie/mutatatie. De huurderiving frictie/mutatatie is gedaald van 2,8 in 2013 naar 1,8% in 2014.

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

Het hogere netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille bestaat voor € 20,3 miljoen uit verkopen bestaand bezit (2013: € 0,7 miljoen negatief) en € 45,2 miljoen uit gerealiseerde opbrengst projecten (2013: € 31,2 miljoen). De verbetering van de verkopen bestaand bezit wordt enerzijds veroorzaakt door een stijging van het aantal reguliere verkopen van 641 in 2013 naar 904 in 2014. Verder zijn de verkoopkosten gedaald en is de gemiddelde verkoopprijs per woning gestegen. De stijging van de gerealiseerde opbrengst verkopen is het gevolg van een toename in het aantal projecten in ontwikkeling ten behoeve van verkoop voor derden.

Geactiveerde productie eigen bedrijf

De geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf betreft de personeelskosten die zijn toegerekend aan onroerende zaken in ontwikkeling. Ten opzichte van 2013 is er een lagere productie geactiveerd als gevolg van een daling van de productie in 2014.

De bedrijfslasten zijn in 2014 € 28,4 miljoen hoger dan 2013.

De bedrijfslasten zijn als volgt te specificeren:

Bedrijfslasten Bedragen x € 1.000	Realisatie	Begroting	Realisatie	Realisatie 2014 t.o.v.	
	2014	2014	2013	Begroting 2014	Realisatie 2013
Apparaatskosten					
personeelskosten	-52,1	-53,7	-53,2	1,6	1,1
overige apparaatskosten	-17,4	-21,3	-18,6	3,9	1,2
<i>subtotaal apparaatskosten</i>	<i>-69,5</i>	<i>-75,0</i>	<i>-71,8</i>	<i>5,5</i>	<i>2,3</i>
Kosten uit besteed werk	-42,0	-42,0	-30,7	0,0	-11,3
Afschrijvingen op materiële vaste activa	-5,0	-3,9	-4,3	-1,1	-0,7
Erfpacht	-2,2	-2,2	-2,5	0,0	0,3
Onderhoudskosten	-68,9	-68,4	-69,8	-0,5	0,9
Leefbaarheid	-4,0	-6,3	-4,6	2,3	0,6
Lasten servicecontracten	-16,6	-17,8	-17,1	1,2	0,5
Heffingen	-61,9	-64,8	-32,5	2,9	-29,4
Overige diverse bedrijfslasten	-10,5	-8,1	-18,9	-2,4	8,4
Totaal bedrijfslasten	-280,6	-288,5	-252,2	7,9	-28,4

De voornaamste verschillen ten opzichte van 2013 zijn:

Apparaatskosten

De apparaatskosten zijn ten opzichte van het jaar 2013 met € 2,3 miljoen gedaald tot een bedrag van € 69,5 miljoen in 2014. Een daling van de personeelskosten (€ 1,1 miljoen) en een daling van overige apparaatskosten (€ 1,2 miljoen) zijn hiervan de oorzaak. De daling van de personeelskosten komt door de doorgevoerde reorganisatie in 2014. De daling van de overige apparaatskosten van € 1,2 miljoen wordt veroorzaakt door lagere autokosten als gevolg van een nieuwe mobiliteitsregeling (per oktober 2013), lagere telefoonkosten, lagere contributies, abonnementen en lidmaatschappen. Daarentegen zijn de automatiseringskosten gestegen door nieuwe systemen en zijn de woonruimteverdeelsysteemkosten gestegen doordat we de verhuur van meer vrije sector huurwoningen aan de verhuurmakelaar hebben uitbesteed.

Onderhoudslasten

De onderhoudslasten zijn met € 0,8 miljoen gedaald tot een bedrag van € 68,9 miljoen. Deze kostendaling wordt voor € 1,3 miljoen veroorzaakt door reparatieonderhoud. Er is meer aandacht besteed aan het uitbesteden van opdrachten (noodzaak en prijsvorming). Daarnaast is € 1,4 miljoen bespaard door een daling bij planmatig onderhoud. Dit komt door inkoopvoordeel en uitstel van projecten. Het contractonderhoud is gestegen met € 1,1 miljoen. De contracten zijn voor de verschillende regio's gelijk getrokken en geoptimaliseerd.

Heffingen

De heffingen zijn ten opzichte van 2013 met € 29,4 miljoen gestegen tot een bedrag van € 61,9 miljoen. De stijging wordt met name verklaard door een stijging van de verhuurdersheffing met € 30,8 miljoen tot een bedrag van € 32,1 miljoen. De saneringsbijdrage is daarentegen gedaald met € 1,4 miljoen tot een bedrag van € 11,1 miljoen.

Overige diverse bedrijfslasten

De daling ad € 8,4 miljoen wordt voornamelijk veroorzaakt door een afname van dotatie aan de reorganisatievoorziening van € 8,8 miljoen.

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen zijn in 2013 met € 253,5 miljoen verbeterd ten opzichte van 2013.

Waar eind 2013 nog een negatieve waardeontwikkeling werd verwacht voor 2014, is deze in 2014 bijgesteld naar een positieve waardeontwikkeling. De waarde van de vastgoedportefeuille in exploitatie is in 2014 € 149,5 miljoen positief. Deze positieve ontwikkeling is met € 91,2 miljoen naar beneden bijgesteld als gevolg van een schattingswijziging van de erfpachtkosten van de Amsterdamse portefeuille. In voorgaande jaren is bij het uitpondscenario rekening gehouden met de erfpachtkosten als ware deze verschuldigd op het moment van verkoop van een individuele woning. Door nadere duiding in de betreffende regelgeving enerzijds en een bredere toepassing van het marktconcept anderzijds worden deze kosten met ingang vanaf 2014 ingerekend op balansdatum. Door deze aanpassing ontstaat een beter beeld van de actuele situatie op balansdatum.

De afwaardering van de vastgoedportefeuille in ontwikkeling bestemd voor verhuur en koop bedraagt in 2014 € 54,2 miljoen negatief. De afwaardering wordt voor € 49,4 miljoen veroorzaakt in de huurportefeuille nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering als gevolg van het niet inrekenen van een marktconform huur. Daarnaast is de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop onder voorwaarden afgenomen met circa € 8,4 miljoen.

Het saldo van de financiële baten en lasten is met € 6,8 miljoen verslechterd ten opzichte van 2013.

De rentelasten op leningen/swaps is met € 5,3 miljoen verbeterd als gevolg van een lagere gemiddelde vermogenskostenvoet en een daling van de leningportefeuille met € 56,8 miljoen. De waardeveranderingen van financiële vaste activa zijn met € 12,2 miljoen verslechterd in vergelijking met het voorgaande jaar.

Deze boekhoudkundige verslechtering wordt veroorzaakt door de toename van de verplichting uit hoofde van derivaten als gevolg van de lagere marktwaarde van de Swaptions. Dit wordt deels gecompenseerd door een daling van de verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

De belastingen zijn met € 23,2 miljoen verbeterd ten opzichte van 2013.

De verbetering ad € 23,2 miljoen wordt voor € 13,1 miljoen veroorzaakt door acute belastingen. In 2014 heeft er een herrekening plaatsgevonden van de verschuldigde vennootschapsbelasting over voorgaande jaren. Hierdoor is de verwachte belastinglast verminderd tot nihil. De grondslag van deze vermindering ligt in een verdere aanscherping van de fiscale positie over 2012 en de (achterwaartse) verrekening van het negatieve fiscale resultaat over boekjaar 2014.

De mutatie in latente belastingen is met € 10,2 miljoen verbeterd. Dit betreft een mutatie met betrekking tot het verschil tussen de fiscale waarde en de commerciële boekwaarde van de vastgoed- en leningportefeuille, zoals meer in detail is toegelicht in de fiscale paragraaf in dit hoofdstuk.

Het resultaat van deelnemingen is met € 6,9 miljoen verbeterd ten opzichte van 2013.

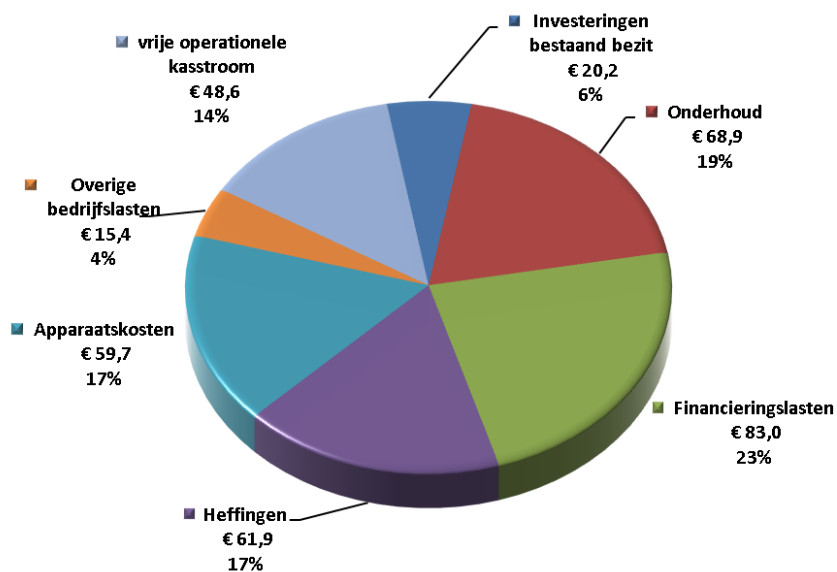
De verbetering van € 6,9 miljoen is onder andere te verklaren door de herwaarderingen in de vastgoedportefeuilles van de deelnemingen Stichting Blaricum Eemnes Laren (BEL), Stadsherstel Midden Nederland NV en Landgoed Zonnestraal BV en een verbetering in de resultaten van de deelnemingen met projectontwikkelingsactiviteiten.

Kasstroomoverzicht 2014

In tegenstelling tot het jaarresultaat van de Alliantie worden de kasstromen niet beïnvloed door boekhoudkundige effecten en geven daarmee een objectiever beeld van de ontwikkeling van de financiële positie van de Alliantie.

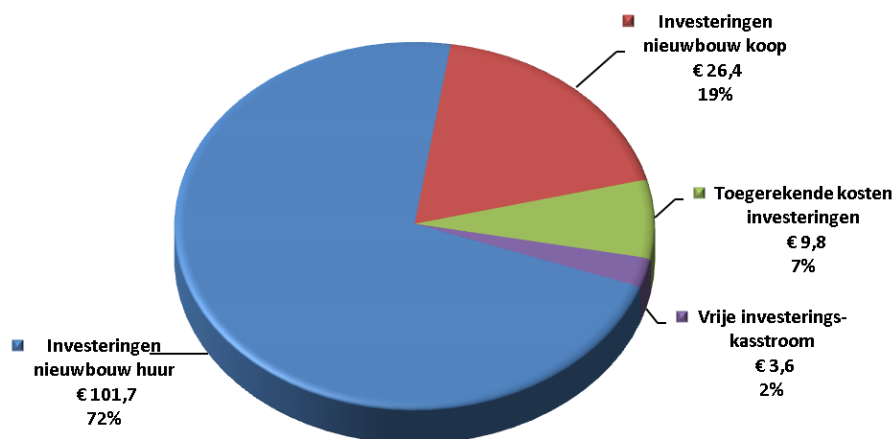
Het financieel beleid van de Alliantie gaat uit van financiering van investeringen uit eigen middelen. Hierbij worden de huurinkomsten gebruikt voor de onderhoudslasten, investeringen in bestaand bezit, financieringslasten en de overige bedrijfsuitgaven. De investeringen in nieuwbouw koop en huur worden gedekt door de verkoopopbrengsten; bestaand bezit en verkoop van nieuwbouw. Een eventueel restant wordt gebruikt om de omvang van de bestaande leningportefeuille te verminderen.

In 2014 bedragen de huurinkomsten en overige operationele inkomsten € 357,8 miljoen. Hieronder is aangegeven hoe deze inkomsten worden gebruikt in zowel miljoenen euro's als percentage van de totale operationele inkomsten van 2014:



De operationele inkomsten ad € 357,8 miljoen wordt voor 35% gebruikt voor de onderhoudskosten en investeringen bestaand bezit om het woongenot te kunnen borgen en om waardevermindering van het bezit te voorkomen. 23% wordt gebruikt voor de financieringslasten van onze leningportefeuille, 17% wordt uitgeven aan belastingen en heffingen, 17% wordt gebruikt voor de apparaatskosten en 4% voor de overige bedrijfslasten. Een bedrag van € 48,6 miljoen (14%) is gebruikt ter aflossing van de bestaande leningportefeuille.

In 2014 bedragen de inkomsten uit verkoopopbrengsten; bestaand bezit (ad € 120,6 miljoen) en verkoop van nieuwbouw (ad € 20,9 miljoen). Hieronder is aangegeven hoe deze inkomsten worden gebruikt in zowel miljoenen euro's en als percentage van de totale verkoopopbrengsten van 2014:



72% (ad € 101,7 miljoen) van de verkoopinkomsten uit bestaand bezit en nieuwbouw wordt gebruikt ter financiering van investeringen in nieuwbouw huur, 19% (ad € 26,4 miljoen) wordt gebruikt ter financiering van de investeringen in de nieuwbouw koopportefeuille. Een bedrag van € 9,8 miljoen (7%) is bestemd voor de toegerekende kosten inzake investerings- en verkoopactiviteiten.

De gerealiseerde kasstromen 2014, afgeleid van de vennootschappelijke positie van de Alliantie, zijn:

Opbouw kasstromen Bedragen x € 1 miljoen	2014	2013	Vershil	%
Bedrijfsresultaat	170,6	149,3	21,3	14%
af: verkoopresultaat	-23,5	0,2	-23,7	pm
bij: dekking verkoopafdeling	1,1	1,1	0,0	0%
bij: afschrijvingen	5,0	4,3	0,7	16%
Correctie voor reorganisatievoorziening	-1,3	9,4	-10,7	-114%
Kasstroom exploitatieresultaat	151,9	164,3	-12,4	-8%
Financieringsuitgaven	-83,1	-88,7	5,6	-6%
Belastingen (vpb)	0,0	23,0	-23,0	-100%
Investeringen bestaand bezit	-20,2	-47,8	27,6	-58%
Investeringen nieuwbouw huur	-101,7	-62,8	-38,9	62%
Investeringen nieuwbouw koop	-26,4	-32,1	5,7	-18%
Toegerekende kosten investeringen	-9,8	-10,4	0,6	-6%
<i>subtotaal investeringen</i>	<i>-158,1</i>	<i>-153,1</i>	<i>-5,0</i>	<i>3%</i>
Verkopen bestaand bezit	120,6	85,7	34,9	41%
Verkopen nieuwbouw koop	20,9	34,7	-13,8	-40%
<i>subtotaal verkopen</i>	<i>141,5</i>	<i>120,4</i>	<i>21,1</i>	<i>18%</i>
Saldo (des)investeringen	-16,6	-32,7	16,1	-49%
Vrije kasstroom	52,2	66,0	-13,7	-21%

De vrije kasstroom in 2014 bedraagt € 52,2 miljoen positief en is € 13,7 miljoen lager dan voorgaand jaar. Dit wordt voor € 12,4 miljoen veroorzaakt door een lager exploitatieresultaat, voor € 23,0 miljoen door lagere inkomsten aan belastingen (vpb), een daling van de financieringsuitgaven van € 5,6 miljoen en per saldo een verbetering van de (des)investeringen van € 16,1 miljoen (voornamelijk het gevolg van de hogere verkoopopbrengsten).

De kasstroom uit exploitatieresultaat bedraagt in 2014 € 151,9 miljoen, dit is een verslechtering van € 12,4 miljoen in vergelijking met het voorgaande jaar. Deze verslechtering wordt met name veroorzaakt door een hogere verhuurdersheffing (ad € 30,8 miljoen). Dit wordt deels gecompenseerd door € 16,3 miljoen aan hogere huurinkomsten en door € 2,3 miljoen aan lagere apparaatskosten.

Bedrijfslasten (Aedes-benchmark)

In 2014 is Aedes begonnen met een benchmark op de bedrijfsvoering voor corporaties. De Alliantie is één van de deelnemers aan de eerste Aedes-benchmark. De bedrijfslasten van de Alliantie bedragen voor 2014 € 799 per verhuureenheid (vhe) (2013: € 861). Dit betekent een gerealiseerde bezuiniging van € 3,6 miljoen op de bedrijfslasten.

De bedrijfslasten bestaan uit personeelslasten, overige bedrijfslasten en leefbaarheidsuitgaven minus de overige bedrijfsopbrengsten en het saldo van baten en lasten van servicecontracten. Vervolgens worden de 'ruisfactoren', die de vergelijkbaarheid van de bedrijfslasten ondermijnen, vastgesteld en eenduidig verwerkt en de niet te beïnvloeden bedrijfslasten (onder andere WOZ, verhuurdersheffing, saneringsheffing) geëlimineerd.

Overzicht van de niet-beïnvloedbare kosten en de verklarende factoren:

Bedrijfslasten per gewogen vhe x € 1	2014	2013
Geharmoniseerde bedrijfslasten	1.977	1.654
<i>Niet-beïnvloedbare kosten:</i>		
Belastingen	298	298
Verzekeringen	27	26
Verhuurderheffing	553	22
Saneringsbijdrage	191	215
	1.069	560
Geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten	908	1.093
<i>Verklarende factoren:</i>		
Reorganisatiekosten	11	163
Incidentele kosten (inhuur/advies/qbiks)	32	27
VVE kosten	73	58
BTW pro rata	-6	-16
	109	232
Netto bedrijfslasten na verklarende factoren	799	861

2.2 Toelichting op de fiscale positie van de Alliantie

In dit onderdeel geven we een toelichting op de enkelvoudige fiscale positie 2014 van de Alliantie en ook een toelichting op enkele verschillen tussen de jaarrekening en de aangifte vennootschapsbelasting.

Samenstelling en omvang vennootschapsbelasting in het resultaat 2014

De berekende vennootschapsbelasting in het resultaat bestaat uit de vorenstaande mutatie in de belastinglatentie en een berekende (acute) vennootschapsbelastinglast over het fiscaal resultaat 2014.

De vennootschapsbelasting in het resultaat over 2014 is als volgt opgebouwd:

	2014	2013
Acute belastingen boekjaar	0	-6.014
Acute belastingen voorgaand jaar	7.052	0
Belastingen dochters fiscale eenheid Stichting de Alliantie	262	250
Mutatie latente belastingen	3.682	-6.464
	10.996	-12.228

Op grond van het 'bedrijfseconomische resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen' ad € 80,3 miljoen zou de effectieve belastingdruk € 20,1 miljoen (last) bedragen. De afwijking tussen dit bedrag en de vennootschapsbelastinglast in de jaarrekening wordt grotendeels veroorzaakt door (tijdelijke) verschillen in waardering tussen de commerciële en fiscale jaarrekening. De betreffende verschillen zijn gespecificeerd in onderstaande opstelling. Daarnaast heeft er een herrekening plaatsgevonden van de verschuldigde vennootschapsbelasting over voorgaande jaren. Hierdoor is de verwachte belastinglast verminderd tot nihil. De grondslag van deze vermindering ligt in een verdere aanscherping van de fiscale positie over 2012 en de (achterwaartse) verrekening van het negatieve fiscale resultaat over het onderhavige boekjaar.

	2014
Resultaat voor belastingen volgens enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2014	80.346
Permanente en tijdelijke verschillen	
afschrijvingen	1.032
waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-304.349
waardeveranderingen financiële vaste activa	4.558
netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	-43.628
onderhoudslasten	-25.283
dotatie herinvesteringsreserve	-5.702
niet aftrekbare deel van de gemengde kosten	141
lagere rente activering	-1.116
Saneringsbijdrage CFV	11.077
	-363.270
Belastbaar bedrag over 2014	-282.924

Uit voorgaande opstelling blijkt dat het verschil tussen het belastbaar bedrag over 2014 ad € 282,9 miljoen negatief en het commercieel jaarresultaat uit bedrijfsactiviteiten ad € 80,3 miljoen positief, grotendeels wordt veroorzaakt door de (fiscale) waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille. Er heeft in het onderhavige boekjaar een fiscale afwaardering van het vastgoed plaatsgevonden (€ 309 miljoen).

Te vorderen vennootschapsbelasting ultimo 2014

De voorlopige aanslagen vennootschapsbelasting zijn tot en met het jaar 2011 (conform ons verzoek) verminderd tot nihil. Het fiscale resultaat over deze jaren kan namelijk worden toegevoegd aan een herbestedingsreserve, zodat het belastbaar bedrag (ten hoogste) nihil zal bedragen. In 2012 en 2013 is er respectievelijk € 3,8 miljoen en € 6,8 miljoen afgedragen op voorlopige aanslagen over de genoemde jaren. Deze aanslagen zullen op korte termijn worden verminderd tot nihil, mede als gevolg van een verdere aanscherping van de fiscale positie en de verrekening van het negatieve belastbaar bedrag over 2014. In de jaarrekening 2014 is dan ook een balansvordering vennootschapsbelasting opgenomen van € 10,7 miljoen. Het terug te ontvangen bedrag zal naar verwachting in 2015 worden gerestitueerd.

Latente belastingvorderingen 2014

Bij de waardering van de latente belastingvordering is nu rekening gehouden met een jaarlijkse fiscale winstverwachting (vóór verliesverrekening) van circa € 35 miljoen. Dit bedrag is afgeleid uit de geprognosticeerde toekomstige kasstromen, zoals die onder andere ook blijken uit de meerjarenbegroting 2015-2019. Op basis van de huidige politieke ontwikkelingen en de daarmee samenhangende onzekerheid ten aanzien van toekomstige fiscale winsten binnen de sector, vindt de Alliantie het gerechtvaardigd om de fiscale winstverwachting te beperken tot een periode van 25 jaar. Ook in volgende jaren zal de fiscale winstverwachting worden beperkt tot een periode van 25 jaar, tenzij interne of externe ontwikkelingen aanleiding geven deze periode bij te stellen. Deze beperking beïnvloedt de hoogte van de latentie in belangrijke mate, aangezien circa 26% van de latente vordering op nihil wordt gewaardeerd. Aanvullend heeft de directie van de Alliantie ervoor gekozen om de latente belastingvordering te waarderen op contante waarde. De waardering op contante waarde is circa € 67 miljoen lager dan waardering op nominale waarde en blijkt hiermee een meer conventionele waarderingsgrondslag te zijn, gegeven de toekomstige onzekerheden.

Bij waardering op contante waarde over deze periode vindt de discontering van de waarderingsverschillen plaats tegen een netto rente van 2,99% (2013: 3,09%). Dit percentage is afgeleid uit de voor de Alliantie geldende rente voor langlopende leningen op 31 december 2014 van 3,98% (2013: 4,12%), onder aftrek van het nominale belastingtarief van 25%. De gemiddelde looptijd is 25 jaar.

De cijfermatige uitwerking van het vorenstaande is als volgt:

Samenstelling van de latente belastingvordering Bedragen x € 1.000	Contant	Nominaal
Compensabele verliezen	57.215	64.947
Vastgoedbeleggingen	96.403	155.387
Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	950	1.108
Leningen & derivatenportefeuille	2.962	3.535
	157.530	224.977
Waarvan:		
Kortlopend (realisatie te verwachten binnen 12 maanden)	8.363	8.612
Langlopend (realisatie te verwachten na 12 maanden)	149.167	216.364
	157.530	224.976
Langlopend (niet gewaardeerd / realisatie > 25 jaar)	56.668	153.625
Latentie bij volledige waardering	214.198	378.601

Het verloop van de latente belastingvordering van de Alliantie:

Verloop van de latente belastingvordering Bedragen x € 1.000	31-12-2013	mutatie	31-12-2014
Compensabele verliezen	0	57.215	57.215
Vastgoedbeleggingen	148.904	-52.501	96.403
Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	1.481	-531	950
Leningen & derivatenportefeuille	3.463	-501	2.962
	153.848	3.682	157.530

Latentie vastgoedportefeuille

De waarderingsverschillen op de balansdatum kunnen grotendeels worden toegeschreven aan de vastgoedbeleggingen. In de bedrijfseconomische jaarrekening wordt het vastgoed gewaardeerd op marktwaarde en in de fiscale jaarrekening op kostprijs minus afschrijvingen of lagere bedrijfswaarde. De latente belastingvordering wordt berekend over een waarderingsverschil van circa € 1,2 miljard.

Latentie verrekenbare verliezen

Het negatieve belastbaar bedrag over 2014 van € 282,9 miljoen kan achterwaarts worden verrekend met het fiscaal resultaat 2013 ad € 23,1 miljoen. Na verrekening resteert er een bedrag van € 259,8 miljoen dat beschikbaar is voor verrekening met belastbare winsten in de komende negen jaar. Op grond van een forecast van de fiscale resultaten verwachten we dat het compensabele verlies in acht jaar kan worden verrekend. Volgens de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving is er dan ook een latente belastingvordering opgenomen.

Latentie overige verrekenbare tijdelijke verschillen

Naast het vormen van een latentie op de vastgoedportefeuille en een latentie als gevolg van compensabele verliezen, is er ook een latente belastingvordering opgenomen van € 2,9 miljoen over waarderingsverschillen op de leningen- en derivatenportefeuille. Ten slotte is er een belastinglatentie gevormd voor de waarderingsverschillen gerelateerd aan de activa voor de eigen exploitatie. De verschillen vinden hun oorsprong in afwijkende afschrijvingstermijnen en waarderingsgrondslagen van enkele bedrijfsmiddelen, zoals software en vastgoed in eigen gebruik.

2.3 Financiële meerjarenoverzicht

De financiële positie kan middels diverse kengetallen uitgedrukt worden. De volgende kengetallen geven een goede indicatie van de financiële gezondheid van de Alliantie:

Bedragen x € 1 miljoen, tenzij anders aangegeven	2014	2013	2012	2011	2010
Resultaat					
Netto huurinkomsten	352,7	336,4	324,9	316,2	308,9
EBITDA	165,6	145,0	145,0	156,4	146,3
Operationele kasstroom	68,8	102,6	71,2	67,8	65,1
Vrije kasstroom	52,2	66,0	53,5	27,0	13,3
Interest Coverage ratio	1,8	1,9	1,9	1,7	1,5
Balans					
Eigen vermogen	4.910	4.817	5.022	5.345	5.348
Totaal activa	7.346	7.312	7.637	7.890	7.860
Solvabiliteit (in %)	66,8	65,9	65,8	67,7	68,0
Loan to Value (in %)	30,3	31,0	31,2	30,2	30,1
Credit Rating Moody's	Aa2	Aa2	Aa2	—	—
Medewerkers					
Aantal fte's	665	709	729	725	709
Personeelskosten	48,6	49,6	50,2	50,6	48,7
Ziekteverzuim (in %)	5,2	4,9	4,9	5,1	4,5
Vastgoed					
Waarde in verhuurde staat	6.514	6.487	6.698	7.084	7.028
Aantal verhuureenheden	62.970	62.793	63.318	63.670	64.182
Gemiddelde huurprijs per woning per maand x € 1	530	506	477	458	446
Gemiddelde onderhoudskosten per vhe per jaar x € 1	1.079	1.111	1.217	1.136	1.189
Aandeel vrije sector huurwoningen in %	8,5	7,3	5,8	4,8	4,4

Belangrijke ontwikkelingen in de periode 2010 tot en met 2014 zijn:

- ✧ De huuropbrengsten zijn gestegen met ruim € 16,3 miljoen in 2014 tot een bedrag van € 352,7 miljoen;
- ✧ De operationele kasstromen zijn voldoende om de investeringen in bestaand bezit te kunnen financieren;
- ✧ De solvabiliteit bedraagt in 2014 66,8%;
- ✧ Een creditrating 'Aa2' van agency Moody's vanaf 2012;
- ✧ Het aantal fte's is afgenomen van 709 in 2010 tot 665 in 2014;

- ✧ Het aandeel in de vrije sector huurwoningen is vanaf 2010 bijna verdubbeld tot een aandeel van 8,5%.

2.4 Vooruitblik naar 2015 en verder

De Eerste Kamer stemde dinsdag 17 maart 2015 unaniem in met de herzieningswet Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. Dit wetsvoorstel beoogt het functioneren van woningcorporaties als ondernemingen met een maatschappelijke taak te verbeteren. Daartoe worden de Woningwet en een aantal andere wetten gewijzigd.

Naast het effect op de relatie met de externe stakeholders zal de herzieningswet ook van invloed zijn op het te voeren beleid door de corporatie. Vanuit de herzieningswet worden restricties gelegd op activiteiten en het te volgen huurbeleid. De mogelijke effecten doen zich voor bij het kunnen uitontwikkelen van de bestaande projectenportefeuille, de samenstelling en financiering van het niet DAEB bezit, de wijze waarop woningtoewijzing dient plaats te vinden en de huurprijs die gevraagd kan worden.

Dit kan zijn weerslag hebben op kasstromen en daarvan afgeleid de waardering van het vastgoed. Omdat op onderdelen Algemene Maatregelen van Bestuur nog moeten worden ingevuld en de uitwerking door de Alliantie van bovenstaande nog dient plaats te vinden is het op dit moment niet mogelijk om de financiële effecten te kwantificeren.

In deze paragraaf worden de kasstromen weergegeven zoals momenteel is berekend in de meerjarenbegroting 2015 tot en met 2019.

Kasstromen 2015 tot en met 2019

Bedragen x € 1.000	2015	2016	2017	2018	2019	totaal
Operationele kasstroom	71.201	85.982	92.355	95.853	101.665	447.056
af: investeringen bestaand bezit	-76.117	-77.336	-73.342	-73.448	-79.572	-379.815
subtotaal	-4.916	8.646	19.013	22.405	22.093	67.241
Investeringen koop nieuwbouw	-104.773	-84.574	-92.187	-112.343	-113.679	-507.556
Verkopen koop nieuwbouw	104.304	88.461	102.414	112.563	134.933	542.675
Subtotaal	-469	3.887	10.227	220	21.254	35.119
Investeringen nieuwbouw huur	-131.881	-101.988	-102.913	-137.239	-134.965	-608.986
Verkopen bestaand bezit	112.985	114.709	115.731	119.984	122.151	585.560
Subtotaal	-18.896	12.721	12.818	-17.255	-12.814	-23.426
Verkoop grond	4.000					4.000
Aankoop ontwikkellocatie	-15.000					-15.000
Subtotaal	-11.000	0	0	0	0	-11.000
totaal vrije kasstroom	-35.281	25.254	42.058	5.370	30.533	67.934

De totale operationele kasstroom in de periode 2015 – 2019 bedraagt € 447,1 miljoen positief. Deze positieve kasstroom zal voor ruim 85% (€ 380 miljoen) worden gebruikt ter financiering van investeringen in bestaand bezit.

Investerings in nieuwbouw huur (ad € 609 miljoen) worden voor € 586 miljoen gedekt uit verkoopopbrengsten van bestaand bezit. Het resterende deel zal worden gefinancierd uit de positieve vrije kasstroom in 2014. De investeringen van de koopportefeuille en de aankoop van de ontwikkellocaties worden gedekt door de verkopen van de koopportefeuille.

De positieve vrije kasstroom van € 67,9 miljoen in de periode 2015 tot en met 2019 is gereserveerd voor:

- ✧ het stimuleren van betaalbaarheid;
- ✧ het aflossen van de bestaande leningportefeuille in lijn met krimp van de vastgoedportefeuille, zoals door het WSW vereist;
- ✧ het versnellen van investeringen.

De Alliantie investeert de komende vijf jaar €380 miljoen in haar bestaande woningportefeuille (25% van totale investeringen), € 609 miljoen in de nieuwbouw huurproductie (41% van totale investeringen) en € 508 miljoen (34% van totale investeringen in de nieuwbouw koopproductie).

Financiële kengetallen

De ontwikkeling van de financiële continuïteit van de Alliantie wordt naast de kasstromen, mede aan de hand van financiële ratio's bewaakt. De ratio's en kengetallen, zoals opgenomen in dit rapport en bepaald op basis van het meerjarenperspectief, geven zowel voor 2015 als ook binnen het meerjarenperspectief tot en met 2019 een waarde boven de intern gestelde normwaarden. De normwaarden van de ratio's van de Alliantie liggen een veilige marge boven de onder andere door het WSW gehanteerde ratio's en normwaarden. De ontwikkeling van de ratio's is naast de positieve kasstromen een indicatie van de adequate ontwikkeling van de financiële continuïteit van de Alliantie binnen het verantwoorde meerjarenperspectief.

De kengetallen van de Alliantie voor de periode 2015 tot en met 2019 kunnen als volgt worden weergegeven, afgeleid van de opgestelde meerjarenbegroting:

Bedragen x € 1 miljoen, tenzij anders aangegeven	2015	2016	2017	2018	2019
Resultaat					
Netto huurinkomsten	368,0	380,6	390,9	400,9	413,4
EBITDA	168,3	185,3	193,8	198,8	208,0
Operationele kasstroom	71,2	86,0	92,4	95,9	101,7
Vrije kasstroom	35,3-	25,3	42,1	5,4	30,5
Interest Coverage ratio	1,8	2,0	2,0	2,1	2,1
Balans					
Eigen vermogen	4.876	5.003	5.143	5.277	5.417
Totaal activa	7.320	7.430	7.548	7.682	7.825
Solvabiliteit (in %)	66,6	67,3	68,1	68,7	69,2
Loan to Value (in %)	28,9	28,6	27,2	27,2	26,4
Credit Rating Moody's	Aa2	Aa2	Aa2	Aa2	Aa2
Medewerkers					
Aantal fte's	596	596	596	596	596
Personeelskosten	41,8	42,4	43,3	44,1	45,0
Ziekteverzuim (in %), norm	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Vastgoed					
Waarde in verhuurde staat	6.406	6.528	6.630	6.761	6.851
Aantal verhuureenheden	62.569	61.998	61.698	62.020	61.992
Gemiddelde huurprijs per woning per maand x € 1	550	570	580	590	600
Gemiddelde onderhoudskosten per vhe per jaar x € 1	1.109	1.129	1.151	1.171	1.197
Aandeel vrije sector huurwoningen in %	10,6	13,1	14,2	14,8	15,1

De belangrijkste ontwikkelingen in de periode 2015 tot en met 2019 zijn:

- ✧ De huuropbrengsten stijgen jaarlijks tussen de 2,6% en de 4,4%;
- ✧ De vrije kasstroom zal in 2015 circa € 35,3 miljoen negatief bedragen. Dit wordt gedekt door de positieve vrije kasstroom van 2014. Vervolgens zal de vrije kasstroom gemiddeld 25,8 miljoen bedragen in de periode 2016 tot en met 2019;
- ✧ De loan to value zal de komende vijf jaar dalen van 28,9% tot 26,4% in 2019;
- ✧ Het aantal fte's zal vanaf 2015 stabiel blijven op 596 als gevolg van de doorgevoerde reorganisatie in 2013 en 2014;
- ✧ Het aandeel vrije sector huurwoningen zal stijgen tot 15,1% in 2019.

Ten slotte

De steeds sneller veranderende omgeving en bijbehorende politieke- en marktonzekerheden dwingt de Alliantie om de in het verleden ingezette zeer strakke financiële sturing op kasstromen ook naar de toekomst toe nader te continueren. Belangrijk hierbij is dat we ook de prestaties zoals verwoord in onze strategische doelstellingen ook in de toekomst nog kunnen realiseren. Uiteindelijk moeten we niet vergeten dat we het allemaal voor de doelgroepen van ons beleid doen, die niet het inkomen en het vermogen hebben om zelfstandig op de markt aan betaalbare woonruimte te kunnen komen.

Origineel getekend door Arnold Pureveen,

Financieel directeur

Huizen, 23 april 2015

3 Governance

3.1 Corporate Governance

Governance gaat over de wijze waarop een organisatie wordt bestuurd. Belangrijke factoren voor goede governance zijn onder andere de cultuur van de organisatie, de interne beheersing en de inrichting van de organisatie, maar ook de omgeving waarin deze opereert. Onze sector ligt onder een vergrootglas. Daar zijn we ons van bewust. We leven de regels na en luisteren naar onze belanghebbenden.

De Alliantie hanteert een raamwerk om de interne en externe factoren in kaart te brengen.



In de buitenste schil (de omgeving) worden de regels opgesteld waaraan de Alliantie zich moet houden. Hier is de Governancecode tot stand gekomen en bevindt zich het externe toezicht. De tweede schil is die van het interne toezicht. Hier bevindt zich de Raad van Commissarissen. De binnenste schil is die van de organisatie zelf. Hier gaat het om de interne beheersing, de cultuur van onze organisatie en de wijze waarop de Alliantie wordt bestuurd.

Governancecode

De Governancecode voor woningcorporaties is een factor uit de buitenste schil van het raamwerk. De Alliantie vindt de Governancecode een goed instrument voor het herstel en behoud van vertrouwen van de samenleving. We onderschrijven de bepalingen uit de code en willen over de toepassing daarvan op een transparante wijze verslag doen. Op onze website geven we in algemene bewoordingen onze visie op de bepalingen uit de code. Nagenoeg alle bepalingen uit de code worden door de bestuurder en raad van commissarissen onderschreven. Een relevante bepaling waarbij de Alliantie afwijkt, is de benoeming van de bestuurder voor maximaal vier jaar (II.2.1), de Alliantie wijkt af van deze bepaling en heeft de bestuurder voor onbepaalde tijd benoemd. De Alliantie doet dit om redenen van continuïteit.

Neprom code

De Alliantie heeft als lid van de Nederlandse Projectontwikkelingsmaatschappijen (Neprom) de Neprom code ondertekend. Onze interne gedragscode is in overeenstemming met de Neprom code. Als uitvloeisel van de Neprom code hebben wij onder meer een vastgoedtransactieregister en een contactpunt voor het melden van (vermoedens van) misstanden.

Wijzigingen in de organisatie

In 2014 heeft de Alliantie een reorganisatie doorgevoerd, intern bekend als 'Qbiks'. Deze reorganisatie had als doel de organisatie vitaal en toekomstbestendig te maken, zodat we aan de veranderende eisen en verwachtingen van de buitenwereld zouden voldoen. Corporaties hebben te maken met onder andere de verhuurderheffing, de wens om wonen betaalbaar te houden en de herziening van de Woningwet. In een eerder verandertraject, waren niet alle beoogde doelen behaald. Daarnaast hebben wij geconcludeerd dat we goedkoper en efficiënter kunnen en moeten werken. Belangrijke wijzigingen als gevolg van de reorganisatie zijn een reductie in het personeelsbestand, herbezinning op kerntaken, bezuinigingen, maar ook investeringen in nieuwe software en verdere digitalisering van processen in de organisatie.

Besteding van middelen

De in 2005 verstrekte collegiale financiering in de vorm van een lening van € 5 miljoen aan de corporatie Centrada Wonen te Lelystad is in het kader van matching van middelen volledig afgelost in 2014. De Alliantie heeft in 2014 geen financiële ondersteuning verstrekt aan buitenlandse instellingen ter grootte van meer dan 0,3 promille van het balanstotaal.

Verklaring besteding van middelen

De Alliantie heeft haar middelen in 2014 uitsluitend besteed in het belang van de volkshuisvesting.

3.2 Risicomanagement en Compliance

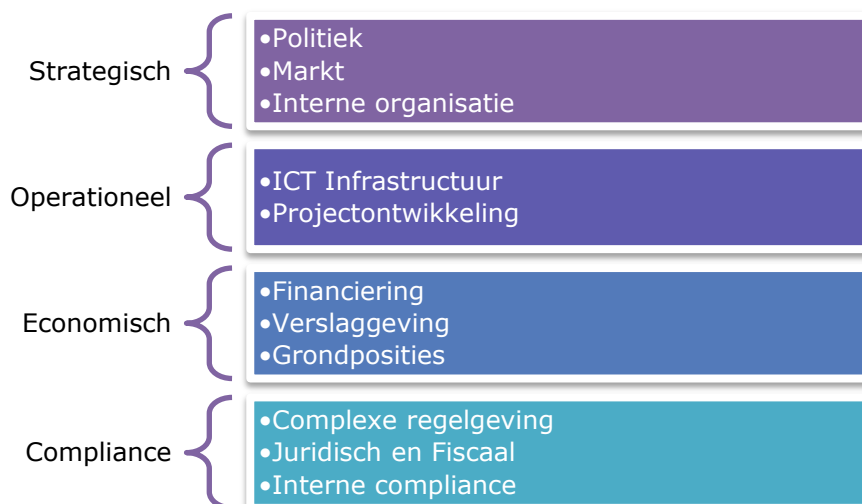
3.2.1 Risicomanagement bij de Alliantie

De Alliantie wil de organisatie zo inrichten dat met vertrouwen een 'in control' verklaring kan worden afgegeven aan onze belanghebbenden. We richten het risicomanagement zo in dat weloverwogen keuzes gemaakt kunnen worden. Centraal daarbij staat dat we elkaar met vertrouwen tegemoet treden, maar waar dat noodzakelijk is kiezen we voor meer expliciete beheersing.

3.2.2 Inleiding in het risicoprofiel

In dit gedeelte van het jaarverslag geeft de Alliantie een overzicht van de, naar onze mening, meest relevante risico's waar de organisatie mee te maken heeft. Dit overzicht is vooral bedoeld als een korte weergave van het risicoprofiel en is niet uitputtend. We definiëren een risico als het (nadelige) effect van een onzekere gebeurtenis op het behalen van de doelstellingen van de organisatie.

In ons risicoprofiel onderscheiden we de volgende categorieën, die we per categorie nader invullen.



3.2.3 Strategische risico's

Politiek

Politieke ontwikkelingen op lokaal, provinciaal, nationaal en Europees niveau kunnen verstrekkende gevolgen hebben voor de Alliantie. Wij zien onder meer:

- ✧ Het beslag op de kasstroom door de verhuurderheffing, in 2014 € 32,1 miljoen (komende vijf jaar € 216,7 miljoen).
- ✧ Europese regelgeving op het gebied van staatssteun.
- ✧ Heffing saneringssteun door het Centraal Fonds, in 2014 € 11,1 miljoen (komende vijf jaar € 22 miljoen).
- ✧ Ingrepen in het huurbeleid.
- ✧ Toenemende invloed door gemeenten en huurders.

Het gaat bij deze risico's niet zo zeer om ontwikkelingen die de Alliantie al dan niet als ongewenst beschouwd. Wij willen ons gewoon aan de wet houden. Duidelijk is wel dat al deze factoren invloed hebben op onze afwegingen voor de korte en langere termijn en op de lange termijn doelstellingen en dagelijkse activiteiten. Deze invloed kan zich vertalen in een directe impact op onze geldmiddelen, maar ook in de beleidskeuzes die we maken.

Markt

De Alliantie waardeert het bezit op marktwaarde in verhuurde staat, dat betekent dat markteffecten (denk aan prijsdalingen van vastgoed) een groot effect hebben op de waardering van ons bezit. In de jaarrekening bij 10.10.2 gaan we nader in op deze waarderingsaspecten. Ook de ontwikkelingen op de verkoopmarkt hebben grote invloed op de beschikbare kasstroom van de Alliantie. In 2014 heeft de Alliantie ruim € 20 miljoen netto verkoopresultaat terwijl in 2013 nog een negatief resultaat werd behaald. Omdat wij onze investeringsplannen koppelen aan de mate waarin we in staat zijn inkomsten te genereren (investeringsplannen moeten betaald worden) heeft deze volatiliteit veel impact op onze productie.

Interne organisatie

De Alliantie heeft de afgelopen jaren diverse interne veranderingen doorgemaakt. Zo zijn verschillende organisatieonderdelen gecentraliseerd. Daarbij zijn processen geharmoniseerd en is kennis gedeeld in de organisatie. In 2013 is bij een interne evaluatie van de veranderingen van de afgelopen jaren geconcludeerd dat de beoogde doelen niet zijn behaald. Tegelijkertijd is vastgesteld dat de Alliantie in de afgelopen jaren een te zware organisatie heeft opgetuigd, zeker in het licht van de beperking van de taken van corporaties.

We hebben ervoor gekozen om 'back to basic' te gaan en de organisatie daarop aan te passen. In 2014 is een reorganisatie ingezet met als doel om tegen lagere kosten onze huurders beter van dienst te zijn. Dat betekent onder meer dat we het personeelsbestand hebben teruggebracht, twee van de vier regio's hebben samengevoegd en vooral de stafdiensten hebben gereduceerd. Een dergelijke operatie leidt altijd tot onrust in de organisatie en bij de Alliantie was dat niet anders. In 2014 zijn achtereenvolgens eerst de directeuren geplaatst, daarna het management en tot slot de medewerkers. Op alle niveaus is afscheid genomen van mensen. De onzekerheid die dit vooraf met zich meebracht, heeft veel medewerkers geraakt. Daarnaast is als onderdeel van de reorganisatie een aantal managers overgeplaatst naar een ander bedrijfsonderdeel en/of kreeg een andere taak. Dit betekent dat de organisatie ook tijd nodig had om weer stabiel te worden. Tegelijkertijd gingen alle dagelijkse werkzaamheden gewoon door. Hoewel de onzekerheid en de, voor sommige medewerkers, pijnlijke gevolgen niet te vermijden waren, hebben we geprobeerd door een zorgvuldige voorbereiding en uitvoering de onzekerheid zo kort mogelijk te laten duren. Met de vakbonden is een passend sociaal plan afgesproken voor medewerkers die niet in dienst konden blijven.

3.2.4 Operationele risico's

Onder de operationele risico's scharen wij vooral de risico's rondom projectontwikkeling en de risico's met betrekking tot de ICT infrastructuur.

ICT infrastructuur

In 2014 hebben we een programma ingezet dat moet leiden tot de verdere digitalisering, informatisering en automatisering van onze processen. Dit betekent een wijziging in de wijze waarop wij met onze klanten communiceren en waarop we ons werk organiseren. Eén van de grote pijlers binnen dit programma, waar alle andere projecten qua planning op afgestemd zijn, is de implementatie van het nieuwe primaire software systeem Tobias AX. In dit project is een fasering aangebracht, waarbij een deel van de implementatie van AX al vroeg in 2014 is afgerond (Financieel en projectadministratie en fase 2 wordt begin 2015 opgeleverd). De Alliantie heeft voor dit project een impactanalyse opgesteld en intern besproken. Ook hebben wij deze analyse, die vooral ingaat op de mogelijke risico's, gedeeld en besproken met onze externe accountants.

Om de risico's af te zwakken hebben we de volgende maatregelen getroffen:

Samenwerking met leveranciers: De Alliantie heeft nauw samengewerkt met onze implementatiepartner Aareon voor de inrichting en implementatie van AX, waarbij we de issues die in het voorbereidingstraject aan het licht zijn gekomen gezamenlijk hebben opgepakt. Ook hebben Alliantie en Aareon geleerd van de implementatie van de AX onderdelen die in 2014 live zijn gegaan.

Daarnaast heeft Aareon ervaring opgedaan met de implementatie van AX bij andere organisaties. Verder is overeengekomen dat op het moment van live gaan van de verschillende onderdelen er deskundigen van de leveranciers gereed stonden om direct problemen aan te pakken. Ook met andere leveranciers zijn afspraken gemaakt over beheerondersteuning in de periode na live gang. Eén van de afspraken is dat alle projecten gezamenlijk met de leveranciers een Proces verbaal van Oplevering opstellen waarin alle open issues met oplosrichting en datum zijn vermeld. In het Beheerplan DIA zijn deze en andere maatregelen benoemd.

Ervaring en kennis in het projectteam: de Alliantie heeft een uitgebreid projectteam samengesteld voor de voorbereiding en implementatie waarbij kennis van de inhoud en processen worden gecombineerd met de kennis van ICT systemen en verandertrajecten. Intern zijn medewerkers hiervoor vrijgemaakt en daar waar onvoldoende kennis aanwezig was, is deze extern aangetrokken.

Open communicatie en tracering van/over issues: Issues die aan het licht komen bij de inrichting inzake de functionaliteit werden centraal bijgehouden (in Sharepoint) en van een prioriteit, oplossing en oplossingsdatum voorzien (van verzoek tot showstopper). Issues met grote impact werden besproken door de stuurgroep.

Testen: Per module is uitgebreid getest met een realistische dataset. Ook de issues die hieruit voortkomen worden centraal getraceerd en geprioriteerd. Er zijn voorafgaand aan het testen een testmethodologie, testanalyse en testscripts opgesteld.

Opleidingen en training: Alle medewerkers van de Alliantie krijgen de nodige cursussen aangeboden (of hebben deze al doorlopen) om met de nieuwe systemen te kunnen werken. Deze cursussen zijn verplicht. Ook hebben wij kernegebruikers opgeleid, zij zijn vanaf het moment van livegang beschikbaar voor vragen van hun collega's. Kernegebruikers zijn intensiever opgeleid en waren vaak al betrokken bij de inrichting en/of het testen van de modules.

Zorgvuldige besluitvorming: Bij het afsluiten van een fase en het opstarten van een nieuwe fase wordt de besluitvorming door de projectleiding voorbereid en toegelicht alvorens de stuurgroep een besluit neemt.

Apart testen van onze hardware en dataverbindingen: Onderdeel van de testmethodologie is een verdeling tussen technische test, functionele test en gebruikerstest. De hardware en verbindingen vormen onderdeel van de technische testen.

Conversiecontroles

Conversie resultaten zijn bepalend voor het al of niet live gaan van iedere module.

Projectontwikkeling

De financiële risico's hangen vooral samen met projectontwikkelingsactiviteiten (grondposities en nieuwbouwlocaties) en herstructureringsprojecten. Het risico wordt bepaald door de omvang en complexiteit van de betreffende projecten.

Overeenkomstig het investeringsstatuut van de Alliantie worden ontwikkelingsbesluiten door de bestuurder geaccordeerd en verwervingsbesluiten mede door de Raad van Commissarissen geautoriseerd. De projectontwikkelingsactiviteiten en de bijbehorende financiële risico's worden periodiek beoordeeld aan de hand van de gerealiseerde activiteiten, de voortgang van het bouwproject en het restant van de verwachte werkzaamheden. Voor op handen zijnde grote bouwprojecten wordt beoordeeld in hoeverre het vormen van bouwcombinaties en samenwerkingsverbanden in separate juridische lichamen gewenst of noodzakelijk is. Alle nieuwbouwprojecten worden door de Alliantie Ontwikkeling uitgevoerd. Daarmee is er eenheid met betrekking tot het risicomanagement, rapportagestructuren en procedures.

Projectontwikkeling - ontwikkellocaties

De Alliantie investeert in bestaande gebouwen en locaties om deze na herontwikkeling geschikt te maken voor huisvesting. Er is een voorziening getroffen voor een bedrag ter grootte van cumulatief circa € 21,0 miljoen op een totale aanschafwaarde van € 62,9 miljoen. Deze afwaardering heeft verschillende oorzaken:

- ✘ Daling van verkoopprijzen van de te ontwikkelen woningen;
- ✘ Veranderingen in de planologische status van enkele posities;
- ✘ Een wijziging in de methodiek van waardebepaling. In tegenstelling tot de methodiek bij de verwerving worden de (positieve) exploitatieresultaten niet in mindering gebracht op de verwervingswaarde, maar worden ten gunste gebracht van de resultatenrekening;
- ✘ Omzetting van koopprogramma in middeldure huur of sociale huur op een aantal locaties, om beleidsmatige redenen. De hiermee samenhangende lagere grondopbrengst is vertaald in een waardedaling van de locatie.
- ✘ Het neerwaarts bijstellen van de toekomstige productie op deze locaties, uitgaande van de actuele marktgegevens per jaareinde.

Evident is dat bij het eventueel aantrekken van de vastgoedmarkt in de toekomst tot aan het tijdstip van de definitieve ontwikkeling, de nu verantwoorde afwaardering weer zal worden teruggenomen ten gunste van het resultaat.

De Alliantie heeft in de jaarstukken, in de toelichting op de balans, bij paragraaf 10.10.2 een uitgebreide toelichting opgenomen inzake de grondposities en de ontwikkellocaties.

Hieronder volgt een weergave per ontwikkellocatie.

Ottho Heldringstraat 3 en 5

De locaties Ottho Heldringstraat 3 en 5 zijn om strategische redenen aangekocht en liggen in de herstructureringswijk Staalmanpleinbuurt in Amsterdam Slotervaart. Hier slopen wij ruim 800 woningen bestaand bezit. De panden liggen aan de rand van het plangebied en worden op dit moment verhuurd. Na afloop van de huidige huurcontracten wordt het plangebied herontwikkeld tot ruim 200 woningen, 1250m² bedrijfs onroerend goed (BOG) en parkeerplaatsen. De verwachting is dat in 2017 gestart kan worden met de (her)ontwikkeling van de locaties, met een beoogde start bouw in 2020. Het bestemmingsplan voorziet reeds in de functie wonen.

KPN Plesmanlaan – Amsterdam

In het kader van dezelfde stedelijke vernieuwing van de Staalmanpleinbuurt in Slotervaart, is het pand aan de Plesmanlaan aangekocht. In feite is dit pand gelegen aan de Otto Heldringstraat, maar door de voordeur aan de Plesmanlaan heeft dit een afwijkend adres. Het pand wordt tot circa het eerste kwartaal 2017 gehuurd door KPN. In totaal kunnen 65 woningen worden ontwikkeld op het terrein, waarbij de start van de bouw in 2017 staat gepland. De locatie maakt onderdeel uit van de totale ontwikkeling van deze strook naast ons project Jamboni-Spoorzone dat al is opgeleverd. Realisatie zal plaatsvinden in nauwe afstemming met de panden Ottho Heldringstraat 3 en 5.

Zeeburgerdijk – Amsterdam

De aankoop van het pand heeft in 2008 plaatsgevonden. De verwachting is dat in 2015 het pand in ontwikkeling genomen zal worden, waarbij de start van de bouw van 17 appartementen in 2016 gepland staat. Overleg met de eigenaren van beide buurpanden heeft geleid tot samenwerking op stedenbouwkundig niveau.

Papaverweg – Amsterdam

Dit pand ligt in een van de acquisitiegebieden van de Alliantie; de Buiksloterham in Amsterdam Noord. Met de koop van dit pand willen we onze positie opbouwen binnen het gebied. Het pand is in 2006 gekocht. Op deze locatie worden 150 woningen, 6400m² bedrijfs onroerend goed (BOG) en parkeerplaatsen ontwikkeld. De start van de bouw staat in 2016 gepland. Op dit moment wordt het pand verhuurd aan drie huurders, met een looptijd tot en met het einde van het 3^e kwartaal 2017.

Karperweg – Amsterdam

Het pand aan de Karperweg is aangekocht in 2008 met als doel 40 woningen en parkeerplaatsen te ontwikkelen, voor zowel de koop- als de huurmarkt. Het pand ligt in het stadsdeel Oud-Zuid. Een prachtige locatie bij het Olympisch Stadion. De verwachting is dat in 2017 gestart kan worden met de bouw. Er is overleg met de gemeente over een groter te ontwikkelen gebied. Er worden meerdere opties overwogen: verkoop aan gemeente en/of een ruil met een andere locatie.

Nedcoat Distelweg & Air Products – Amsterdam

Het pand Nedcoat aan de Distelweg is in 2007 gekocht, de buurlocatie Air Products zal in april 2015 worden afgenomen met als doel de locaties te transformeren naar woningen en parkeerplaatsen. Het bestemmingsplan daartoe is onherroepelijk en de planvorming is gevorderd. Eind 2015 zal deze herontwikkellocatie zijn omgezet naar een concreet plan.

Filterfabriek – Nederhorst den Berg

In 2005 is de Filterfabriek aangekocht om strategische redenen. De doelstelling was om de totale ontwikkeling van het gehele gebied naar ons toe te trekken. Met een private ontwikkelaar/bouwer is inmiddels een overeenkomst gesloten om de herontwikkeling van het gebied vorm te gaan geven. De totale herontwikkelingsopdracht beslaat 180 woningen.

De Filterfabriek wordt in 2015 ingebracht in de grondexploitatie die door een marktpartij voor eigen rekening en risico wordt gevoerd. Hiertoe is een onvoorwaardelijke koopovereenkomst gesloten.

3.2.5 Economische risico's

Rente risico

De Alliantie is voor de financiering van een deel van de voorgenomen investeringen aangewezen op de kapitaalmarkt. In de afgelopen jaren is, soms pijnlijk, duidelijk geworden dat een sterk dalende rente een minstens zo groot risico vormt voor corporaties als een stijgende rente. Dit zijn eigenlijk twee risico's, het primaire renterisico van een stijgende rente en het secundaire renterisico bij een dalende rente. Om de risico's te beperken maakt de Alliantie gebruik van afgeleide financiële instrumenten, derivaten. Omdat derivaten op zichzelf ook een risicovol instrument kunnen zijn, is het gebruik ervan omgeven met zowel interne als externe regelgeving. Inmiddels is de externe regelgeving dermate stringent geworden dat de Alliantie in 2014 geen nieuwe derivaten heeft aangetrokken. Ons treasurybeleid reflecteert de aangetrokken regelgeving alsmede de risicomijdende houding van de organisatie als het gaat om derivaten.

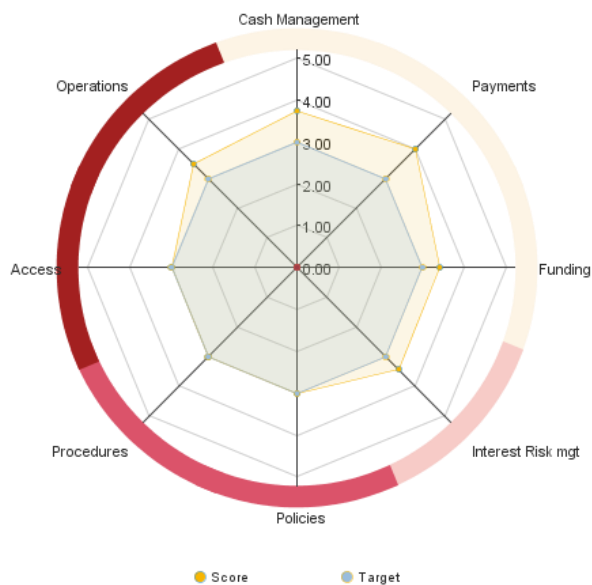
Wij hebben de volgende overwegingen om gebruik te maken van derivaten. Ten eerste het verminderen van onze afhankelijkheid van sectorbanken, daarnaast de kosten van swaps versus die van vastrentende leningen en tot slot de extra flexibiliteit. Deze overwegingen worden in meer detail besproken in de toelichting op financiële instrumenten in de jaarrekening. Er is natuurlijk ook veel aandacht voor de risico's die met derivaten samenhangen. De twee meest relevante risico's zijn het *liquiditeitsrisico* en het *tegenpartijrisico*.

Gebruikelijk in derivatenmarkten is dat derivaten op marktwaarde worden gewaardeerd en dat positieve en negatieve marktwaardes tussen bank en klant met elkaar worden verrekend. Deze onderlinge betalingen vormen een liquiditeitsrisico. Dit is voor de Alliantie niet van toepassing omdat met geen enkele bank een zogenaamde *credit support annex* is overeengekomen.

Er is sprake van een tegenpartijrisico als wij een vordering hebben op een bank als gevolg van een positieve marktwaarde van een of meer derivatencontracten. Wij proberen dit risico zoveel mogelijk af te zwakken door onze derivatenposities te spreiden over meerdere tegenpartijen, waarbij we aan iedere partij eisen stellen met betrekking tot een minimale rating. Daarboven wordt afhankelijk van de rating en opgebouwde relatie met een bank jaarlijks een limiet per bank gesteld in het treasury-jaarplan. Een uitgebreide beschrijving van de typen swaps die wij gebruiken, hun werking en daarmee samenhangende risico's is te vinden in de toelichting op financiële instrumenten in de jaarrekening. Ontwikkelingen die in de laatste jaren tot zorg in de sector hebben geleid, zoals verplichte betalingen op swap-portefeuilles, een tekort aan liquiditeiten om de lopende lasten te betalen en buitenlandse spaartegoeden, hebben voor ons niet tot een verhoogd risico geleid.

In de toelichting op de financiële instrumenten gaan we nader in op de door de Alliantie gebruikte instrumenten en waardering.

In 2014 hebben wij aan PWC Accountants gevraagd om een volwassenheidsanalyse te maken van ons treasuryproces. De uitkomsten daarvan zijn hieronder weergegeven.



De Alliantie heeft vooraf een score van 3 als ambitie geformuleerd. Met een gemiddelde van ruim 3,3 wordt deze score ruimschoots gehaald. Waarbij geen deelgebied onder de ambitie bleef. Voor het komende jaar beoordelen wij of de ambitie en score afdoende is dan wel dat deze nader moeten worden aangescherpt.

Verslaggevingsrisico

De Alliantie is zich bewust van de risico's en onzekerheden die invloed kunnen hebben op de verslaggeving. Deze spitsen zich bij de Alliantie toe op toerekening van de kosten en een zekere mate van onvermijdelijke subjectiviteit inzake waarderingvraagstukken. Tot slot is er nog een risico dat samenhangt met de inrichting en werking van de rapportagesystemen. Door uitgebreid in te gaan op de waardingsgrondslagen en belangrijke inschattingen elders in dit jaarverslag proberen wij de lezer hierin mee te nemen. Voor de waardering van ons vastgoed maken we gebruik van een (deels) geautomatiseerd taxatiesysteem waarbij met vaste parameters gerekend wordt en bij iedere aanpassing van een parameter wordt gelogd door wie (interne taxateur) dat is gedaan en waarom. Daarnaast geven externe taxateurs een aannemelijkheidsverklaring bij de waardering.

Projectrisico

Als ontwikkelende corporatie (portefeuille omvang circa €1.800 miljoen) staat de Alliantie bloot aan risico's die specifiek samenhangen met projectontwikkeling. Deze risico's verdelen we in enerzijds het continuïteitsrisico en anderzijds het exit risico. Het continuïteitsrisico is het risico dat je loopt wanneer het project wordt voortgezet. Dit risico kan op zichzelf weer worden verdeeld in onderliggende risico's:

- ✘ Grondrisico (als de grond niet de gewenste bestemming krijgt)
- ✘ Grondexploitatie risico (als de exploitatiekosten hoger blijken dan geraamd)
- ✘ Politiek risico (als de politiek de voorgenomen ontwikkeling niet wenst)
- ✘ Draagvlakrisico (als belanghebbenden het plan niet accepteren)

- ✘ Verkooprisico (als de woningen niet of tegen een lagere prijs verkocht worden)
- ✘ Renterisico (als het project vertraagd en de financieringskosten oplopen)
- ✘ Begrotingsrisico (als de kosten hoger zijn dan voorzien)

Van deze risico's blijken het verkooprisico en het begrotingsrisico veruit het grootst te zijn voor de Alliantie. Per eind 2014 maken deze categorieën ongeveer 85% uit van het totale continuïteitsrisico van ongeveer € 175 miljoen. Om deze risico's te matigen hebben we de nodige maatregelen genomen. Om het verkooprisico aan te pakken kiezen we ervoor goedkopere woningen te ontwikkelen, flexibiliteit in te bouwen door woningen die slecht in de verkoopmarkt liggen makkelijker in verhuur te kunnen nemen, pas te ontwikkelen na 70% voorverkoop en door risico's naar andere partijen te verschuiven. Het begrotingsrisico wordt verlicht door standaardisering van producten op basis van enkele concepten, plannen te repliceren en door het bewaken van de kosten (vanaf de aanbesteding) op basis van referentieprojecten.

Het exit risico wordt bepaald door het verlies dat genomen moet worden wanneer het project moet worden stopgezet. Eind 2014 bedraagt dit ongeveer € 160 miljoen.

Een derde risicobegrip dat we hierbij hanteren is het projectrisico, dat is steeds het laagste van het exit risico en het continuïteitsrisico. De vergoeding voor het projectrisico is de ontwikkelingswinst. Deze is eind 2014 ongeveer € 37 miljoen. De ontwikkelingswinst wordt positief beïnvloed door het aantrekken van de markt, prijsstijgingen en kostenbesparing.

Grondposities

De Alliantie heeft in het verleden vooral rond Almere en Amersfoort een actief grondaankoopbeleid gevoerd. We beogen door het verwerven van grondposities, bouwlocaties voor sociale nieuwbouw te verkrijgen tegen betaalbare condities. In de jaarstukken (toelichting op de balans) is een uitgebreide toelichting opgenomen inzake de grondposities en de ontwikkellocaties.

De gehele grondpositie van de Alliantie is gewaardeerd op € 44,1 miljoen (2013: € 59,7 miljoen). In de interne tertiaalrapportages wordt over de status, het risicoprofiel en de waardeontwikkeling van 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 komen voort uit mutaties in planontwikkeling van deze posities, voortschrijdende inzichten en aan- en verkoop.

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 tien jaar. Waar de termijn van tien jaar (bijna) is bereikt, worden de mogelijkheden van deze grondposities onderzocht en de mogelijke gevolgen in kaart gebracht. Dit geldt voor de posities Vathorst, Zeewolde Spiegelhout en enkele percelen in de grondpositie in Eemnes. Een perceel in Nijkerk is in 2014 afgestoten. Eind 2014 heeft de toezichthouder (De inspectie voor de leefomgeving en transport ILT) ons vragen gesteld over grondposities die de tien-jaarstermijn overschreden hebben. Begin 2015 heeft de Alliantie aan ILT uitleg verschaft over onze plannen met deze posities.

Met betrekking tot de positie Zeewolde Spiegelhout is in 2012 door de gemeente Almere, de gemeente Zeewolde, de provincie Flevoland en het Rijksvastgoed- en Ontwikkelingsbedrijf de ontwikkelingsstrategie Almere Oosterwold vastgesteld. Daarnaast is middels een bestuursconvenant bepaald dat het plangebied door de opstelling van een intergemeentelijke structuurvisie vanaf 2014 een planologische titel voor ontwikkeling krijgt.

3.2.6 Compliancerisico's

Wet- en regelgeving

Onze sector heeft in toenemende mate te maken met extra regelgeving en de daarbij behorende administratieve druk op de organisatie. De regelgeving betreft onder meer de verplichting om minstens 90% van de vrijgekomen sociale huurwoningen toe te wijzen aan de doelgroep. Om dit te kunnen doen moeten corporaties toetsen of het inkomen van de kandidaat-huurder onder een norm blijft. Deze regeling is inmiddels een paar jaar oud, maar verandert regelmatig. Dit zorgt voor een verhoogd compliance risico op dit gebied. Een ander voorbeeld is de Wet Normering Topinkomens. Deze wet legt de maximale bezoldiging van topfunctionarissen in de publieke en semipublieke sector aan banden. Deze en andere wetgeving is relatief nieuw, wordt regelmatig bijgesteld (soms met terugwerkende kracht) en is onderhevig aan interpretatieverschillen, waar de wetgever ook nog niet voldoende duidelijkheid heeft gegeven.

Juridische en fiscale risico's

De Alliantie beheerst juridische risico's door complexe en (financieel) omvangrijke overeenkomsten te laten toetsen door de interne fiscaal-juridische afdeling. De Alliantie is verzekerd tegen aansprakelijkheid. De Alliantie is van oordeel dat er per eind 2014 geen voorziening voor juridisch risico noodzakelijk is.

Vanwege voortdurende wijzigingen in en de complexiteit van de fiscale wet- en regelgeving, zijn er diverse fiscale risico's onderkend. Om deze risico's te kunnen beheersen, heeft de Alliantie een interne fiscale afdeling die naar behoefte wordt ondersteund door externe adviseurs. Verder heeft de Alliantie in het kader van horizontaal toezicht een convenant gesloten met de belastingdienst. Kern van het convenant is dat de samenwerking tussen de belastingdienst en de Alliantie gebaseerd is op wederzijds vertrouwen, begrip en transparantie. Dit gaat verder dan louter voldoen aan fiscale wet- en regelgeving. De Alliantie informeert de belastingdienst over de geïdentificeerde fiscale risico's en over de maatregelen die zijn genomen om deze risico's te beheersen. Bovendien worden standpunten waarover (naar verwachting) een meningsverschil zou kunnen ontstaan, tijdig afgestemd met de Belastingdienst. Hierdoor krijgt de Alliantie vooraf zekerheid over de fiscale positie en wordt het risico op eventuele correcties beperkt.

In het kader van Horizontaal Toezicht en de beheersing van fiscale risico's wordt door de Alliantie een Tax Control Framework (TCF) opgezet en onderhouden. Een belangrijk onderdeel van het convenant is dat we de (fiscale) processen en risico's in voldoende mate beheersen en kunnen laten zien dat we 'in control' zijn (transparantie). Ook zonder het convenant zijn dit doelstellingen die worden nagestreefd. Dit past immers binnen het karakter en de maatschappelijke functie van de onderneming.

Door de fiscale verplichtingen en risico's goed in beeld te hebben, kan op betrouwbare en integere wijze worden voldaan aan de wettelijke verplichtingen.

Het boekjaar 2014 heeft in het teken gestaan van het verder uitwerken en vormgeven het TCF van de Alliantie, waarbij de nadruk heeft gelegen op het verbeteren van het fiscale risicobewustzijn op operationeel niveau, alsook bij het management en de directie. Om (fiscale) risico's effectief en efficiënt te kunnen beheersen zijn draagvlak en bewustzijn door de gehele organisatie namelijk elementair. Risico's kunnen niet vanuit de spreekwoordelijke 'ivoren toren' worden afgezwakt. Daarvoor is niet alleen commitment van de directie nodig, maar ook (met name) van managers en medewerkers. Zij zijn het immers die de maatregelen in de praktijk moeten begrijpen, moeten kunnen toepassen en moeten naleven. Bewustzijn op operationeel niveau is dan ook van essentieel belang voor een tijdige signalering van (fiscale) risico's en optimalisatiemogelijkheden, en daarmee ook voor de kwaliteit van de (fiscale) verslaggeving.

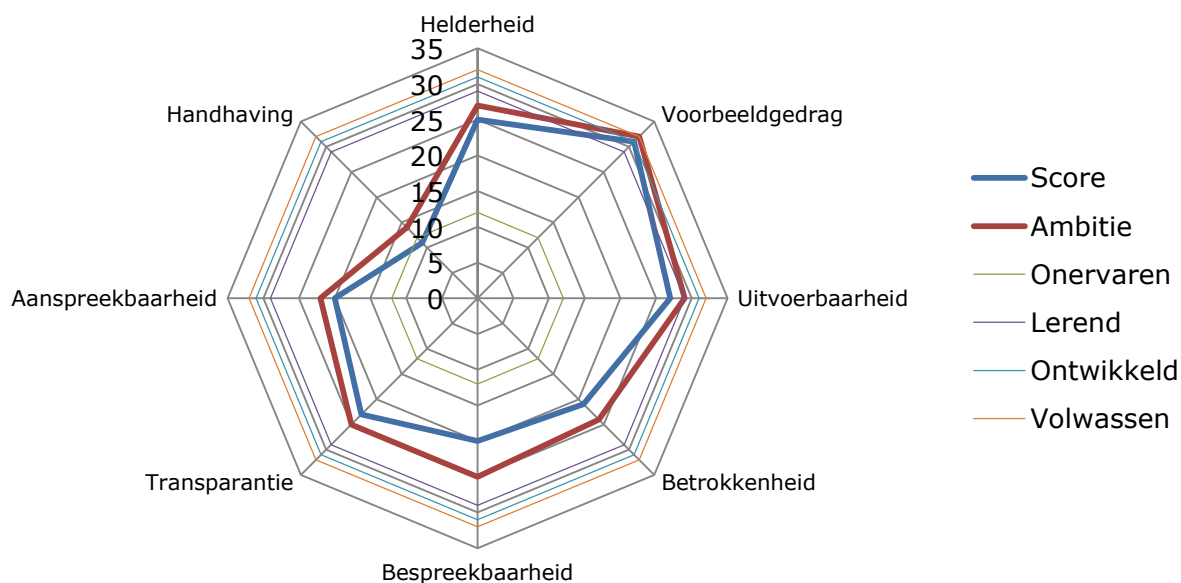
Het bovenstaande heeft in 2014 concreet vorm gekregen door middel van een interne fiscale e-mailnieuwsbrief, de intranet pagina van de Tax afdeling en door in gesprek te gaan met de directie en het management van de afdelingen waar fiscale risico's zijn gesignaleerd. Deze werkzaamheden zullen in 2015 worden gecontinueerd. Medio 2014 heeft tevens een TCF-voortgangsoverleg met de Belastingdienst plaatsgevonden, waarin de Belastingdienst te kennen heeft gegeven dat de Alliantie in het kader van de vormgeving van het TCF op de juiste koers zit. Op operationeel gebied zijn er enkele belangrijke zaken geweest die invloed hebben gehad op de (fiscale) interne beheersing.

Zo is onder andere de integratieheffing afgeschaft (btw) en is de Werkkostenregeling (loonheffing) per 1 januari 2015 ingevoerd. De geïdentificeerde risico's en corresponderende beheersmaatregelen zijn naar aanleiding hiervan bijgewerkt.

Interne compliance: voldoen aan eigen regelgeving

Een belangrijk aspect van de reorganisatie bij de Alliantie is dat we onze medewerkers meer zeggenschap over hun eigen werk willen geven. Het motto daarbij is dat we elkaar vertrouwen waar het kan, maar ook maatregelen nemen waar dat noodzakelijk is. Een manier om in kaart te brengen of het vertrouwen gerechtvaardigd is, is het in kaart brengen van soft controls. De Alliantie heeft al eerder aandacht geschonken aan soft controls. We hebben daarbij in kaart gebracht wat de perceptie van management en medewerkers is als het gaat om 'zachte' beheersingsmaatregelen. Bij dit type maatregelen moet gedacht worden aan ontastbare kwaliteiten als voorbeeldgedrag, bespreekbaarheid en handhaving. De ervaringen met de eerdere pilots op dit terrein waren goed, maar het bleek ook moeilijk om de focus vast te houden voor dit onderwerp. Desondanks zijn wij ervan overtuigd dat soft controls een essentieel onderdeel van de interne beheersing zijn. In 2014 hebben we daarom deze aanpak een nieuwe impuls gegeven. In plaats van een heel brede aanpak zoals eerder hebben we er nu voor gekozen om soft controls in kaart te brengen die direct samenhangen met reeds beschreven traditionele controls. Op die manier verkregen we een beeld van de control environment specifiek rondom de maatregelen die samenhangen met aanbestedingen.

Hieronder hebben wij de resultaten van deze meting weergegeven:

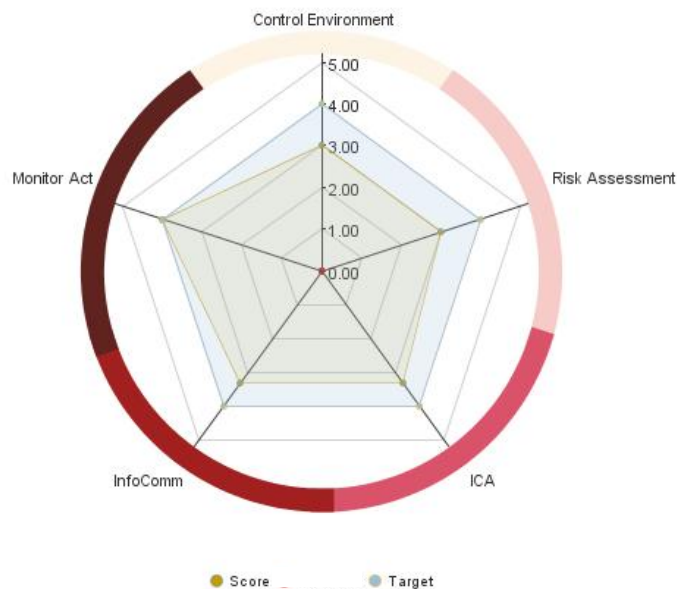


Zoals in de figuur te zien is hebben wij het 'volwassen' niveau nog niet bereikt. Wij hebben de ambitie bewust zo hoog gezet omdat we uiteindelijk willen kunnen steunen op de soft controls voor de interne beheersing, dan moet de lat wel hoog liggen. Een belangrijk leerpunt voor ons bij dit proces is de lage score op handhaving. Een nadere dialoog leerde dat het niet zo zeer ging om het afstraffen van ongewenst gedrag, maar eerder om het niet erkennen en/of belonen van gewenst gedag.

3.2.7 Overige en nieuwe ontwikkelingen in 2014

Maturity model Risk management

In 2014 hebben we aan PWC Accountants gevraagd om (bij wijze van pilot) ons risk management proces te beoordelen aan de hand van een volwassenheidsmodel. De Alliantie heeft voor het risk managementproces vooraf een ambitie geformuleerd van 4.



Zoals uit bovenstaande figuur blijkt hebben we deze score niet behaald. De fundamenteen zijn met een gemiddelde score van ruim 3,2 op orde, maar om uit te komen op het gewenste ambitieniveau zijn in 2015 aanvullende stappen noodzakelijk. Deze stappen liggen met name op het terrein van meer gestructureerde rapportages en verhoging van de bewustwording in de organisatie.

Zorgvastgoed

Een belangrijk nieuw element in ons risicoprofiel dat we hier apart vermelden is de risicocategorie met betrekking tot zorgvastgoed. In 2014 hebben wij een interne analyse opgesteld en voorgelegd aan de directie waarbij we voor vijf zorgcomplexen op complexniveau de risico's in kaart hebben gebracht. Vooralsnog zien we deze risico's als relatief laag.

Niet alle huidige huurders (zorgpartijen) willen gebruik blijven maken van de complexen, dit kan een issue zijn omdat het vaak om specifieke complexen gaat, ingericht voor zorgbehoevenden. Een verkenning heeft ons geleerd dat de complexen desondanks goed verhuurbaar zijn.

Rechtmatigheid

De Alliantie is als maatschappelijke organisatie gebonden aan tal van regels. Deze regels willen we 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 ons handelen toetsing aan relevante regelgeving kan doorstaan en dat we transparant zijn over de uitkomsten van die toetsing.

3.2.8 Managementletter van de externe accountant

De Alliantie maakt gebruik van PwC als externe accountant voor de controle op de jaarrekening, interne beheersing en de compliance vereisten uit hoofde van de wet- en regelgeving. De belangrijkste punten die PwC noemt in de managementletter geven wij hieronder weer.

- ✧ Proces inkoop en betalingen kent verschillende aandachtspunten, dit heeft er toe geleid dat door control extra analyses zijn uitgevoerd die zijn gereviewd door PwC. Het was beter geweest om deze punten te ondervangen in het procesontwerp.
- ✧ De complexiteit en omvang van de projecten kunnen slechts met grote inspanning helder worden verantwoord. Dit leidt er toe dat de verantwoordingen worden opgesplitst met invloed op de waardering.
- ✧ Bij het treasuryproces is op een enkel onderdeel geen vier-ogen principe ingevoerd, dit betreft specifiek het offertetraject.
- ✧ Het proces toewijzing van sociale huurwoning kan verder aangescherpt worden.
- ✧ Het verhuurproces kan verbeterd worden door meer functiescheiding aan te brengen.
- ✧ Het proces rondom afrekening van servicelasten kan verbeterd worden.

De Alliantie onderschrijft de geconstateerde punten en neemt maatregelen om deze aan te pakken.

3.2.9 Verklaring bij de interne beheersing

De directie van de Alliantie beoordeelt gedurende het verslagjaar de risico's in de omgeving van de Alliantie. Van de voornaamste risico's hebben wij in dit hoofdstuk verslag gedaan. De Alliantie heeft de intentie om een getrouw en relevant beeld te geven van het risicoprofiel.

Er kunnen zich echter niet geïdentificeerde risico's voordoen of de impact van de geïdentificeerde risico's is groter dan werd ingeschat. Het bestuur benadrukt dat de aard van de corporatie uitdrukkelijk blootstelling aan risico's met zich meebrengt die buiten onze invloed liggen.

Voor interne risico's bepaalt de Governance Code dat in de organisatie een intern risicobeheersings- en controlesysteem aanwezig moet zijn. De Code bepaalt verder dat in het jaarverslag wordt verklaard dat dit systeem adequaat en effectief is en dat dit wordt onderbouwd. De verklaring die moet worden gegeven is een zogenoemd 'in control statement', die betrekking heeft op zowel het interne risicobeheersingssysteem als 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 informatiesystemen en de systemen ter beperking en monitoring van risico's bij het aangaan en uitvoeren van projecten.

Onder eindverantwoording van de bestuurder is de financieel directeur van de Alliantie en haar deelnemingen en/of verbindingen verantwoordelijk voor het opzetten en 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.

De beheersing van de processen en risico's is primair de verantwoordelijkheid van het lijnmanagement. Onder eindverantwoordelijkheid van de financieel directeur van de Alliantie ziet control 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 auditcommissie over de opzet en werking van de interne beheersingsmaatregelen en het interne risicobeheersings- en controlesysteem van de Alliantie.

In 2014 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 beheersingsmaatregelen kunnen echter geen garantie bieden dat de doelstellingen van de Alliantie worden gehaald. Evenmin kunnen de geïmplementeerde systemen en interne beheersingsmaatregelen 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 risicobeheersing 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 beheersingsmaatregelen, en rekening houdend met de genoemde beperkingen, die inherent zijn aan het systeem van interne beheersing, zijn wij van oordeel dat de interne risicobeheersings- en controlemaatregelen een basis vormen om met een redelijke mate van zekerheid te kunnen verklaren dat:

- ❖ wij voldoende inzicht hebben in de mate waarin de operationele volkshuisvestelijke en financiële doelstellingen van de Alliantie zijn gerealiseerd*
- ❖ de Alliantie zich houdt aan de geldende wet- en regelgeving*
- ❖ de interne- en externe financiële rapportages van de Alliantie betrouwbaar zijn*
- ❖ geen risico's zijn gelopen die in tegenspraak waren met het vooraf gedefinieerde en goedgekeurde beleid*

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 2014 en van het resultaat over 2014, waarbij melding is gemaakt van alle zaken waartoe wij krachtens de huidige wet- en regelgeving verplicht zijn.

Huizen, 23 april 2015

Origineel getekend door R.C. Haans
bestuurder

Origineel getekend door A. Chr. Pureveen
financieel directeur

3.3 Verslag Raad van Commissarissen

3.3.1 Activiteiten van de RvC

De Raad van Commissarissen heeft zich met behulp van tussentijdse managementrapportages, themabesprekingen, werkbezoeken aan de verschillende bedrijfsonderdelen van de Alliantie en in contacten met de directeur-bestuurder en de directies van de bedrijfsonderdelen laten informeren over de ontwikkelingen in de volkhuisvesting in 2014 en over de realisatie van de door de Alliantie voor 2014 voorgenomen speerpunten van beleid.

De Raad heeft in 2014 de volgende activiteiten ondernomen:

- ✧ vijfmaal vergaderd met de directeur-bestuurder;
- ✧ driemaal een vergadering met de Ondernemingsraad bijgewoond;
- ✧ eenmaal een vergadering met Huurdersplatform de Alliantie (HPdA) bijgewoond;
- ✧ tweemaal een werkbezoek aan de organisatie gehouden;
- ✧ eenmaal een zelfevaluatie gehouden.

Het jaar 2014 stond in sterke mate in het teken van een interne reorganisatie die tot doel had de organisatie klantgerichter te maken en de overhead te reduceren. De Raad van Commissarissen heeft veel aandacht aan dat proces besteed. Daarnaast is veel aandacht besteed aan de maatschappelijke en politieke debatten rond de positie van corporaties. Dit heeft geleid tot een strategietraject dat in 2015 tot een meer aangescherpte en geëxpliciteerde strategie moet leiden waarin ook de nieuwe wetgeving duidelijk een plek gekregen heeft.

De Raad heeft in 2014 in het overleg met de directeur-bestuurder stilgestaan bij onder andere de volgende onderwerpen:

- ✧ de positionering van de Alliantie (Dichtbij Huis);
- ✧ de organisatieverandering;
- ✧ digitalisering van de dienstverlening;
- ✧ vernieuwing van de informatisering en automatisering;
- ✧ de herzieningswet;
- ✧ reductie van de apparaatskosten;
- ✧ betaalbaarheid;
- ✧ dispositie VvE Deventer;
- ✧ MTO;
- ✧ scheiding van wonen en zorg.

Wijziging topstructuur

De organisatieverandering heeft gevolgen voor de topstructuur van de Alliantie. In 2014 is het directieteam terug gebracht van 8 naar 6 directeuren (inclusief de directeur-bestuurder).

3.3.2 Overleg met Huurdersplatform de Alliantie

In 2014 heeft er eenmaal een gesprek plaatsgevonden tussen HPdA (Huurdersplatform de Alliantie) en de Raad van Commissarissen.

In dit overleg zijn de volgende onderwerpen besproken:

- ✧ Herzieningswet;
- ✧ Betaalbaarheid.

HPdA heeft in het jaarlijkse gesprek haar zorgen geuit over de betaalbaarheid van de sociale huisvesting. De raad deelt de bezorgdheid van de HPdA. Betaalbaarheid is de zorg van de Alliantie binnen de context van wet- en regelgeving en binnen de kaders van het beleid.

3.3.3 Overleg met de Ondernemingsraad

In 2014 heeft een afvaardiging van de Raad van Commissarissen driemaal overleg gevoerd met de ondernemingsraad (OR).

In het overleg tussen OR en een afvaardiging van de Raad is gesproken over de volgende thema's:

- ✧ Kennismaking tussen de Ondernemingsraad en de nieuwe voorzitter van de Raad van Commissarissen;
- ✧ Organisatieontwikkeling (Qbiks) en de daarbij behorende reductie;
- ✧ Digitalisering van de dienstverlening en vernieuwing van de informatisering en automatisering (DIA);
- ✧ Dispositie VvE Deventer.

De Raad is positief gestemd over de proactieve rol die de Ondernemingsraad heeft gevoerd ten aanzien van de interne organisatieverandering.

3.3.4 Samenstelling van de Raad van Commissarissen

De selectie van de leden van de Raad van Commissarissen is gebaseerd op de in het reglement van de Raad van Commissarissen omschreven profielschets. Alle leden van de Raad van Commissarissen zijn onafhankelijk van de Alliantie. Gedurende het verslagjaar deden zich geen situaties voor die tot conflicterende belangen zouden kunnen leiden.

Per 12 februari 2014 is de heer P.A.H. van Lieshout benoemd tot voorzitter van de Raad van Commissarissen van de Alliantie.

Per 1 mei 2014 is mevrouw N.D.E. Maarsen benoemd als lid van de Raad van Commissarissen. Zij volgt daarmee de heer J.H.R. Bergh, na het aflopen van zijn tweede termijn, op.

Per 23 september 2014 heeft mevrouw H.G. Pragt haar functie als lid van de Raad van Commissarissen bij de Alliantie neergelegd om daarmee iedere schijn van belangenverstremming met haar nieuwe functie te voorkomen.

In 2014 zijn de heer B. Bleker en de heer F.A.H. van der Heijden herbenoemd.

De Raad van Commissarissen was gedurende 2014 als volgt samengesteld:

Naam	Geboortedatum	Functie/nevenfuncties	Datum benoeming / aftreden
1. Dhr. P.A.H. van Lieshout	08-04-1958	<ul style="list-style-type: none"> • Lid Wetenschappelijke Raad voor het Regeringsbeleid • Deeltijd hoogleraar Theorie van de Zorg Universiteit Utrecht • Zelfstandig adviseur <p>Nevenfuncties:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lid wetenschappelijke adviesraad Stichting Instituut Gak • Lid curatorium Society for International Development • Voorzitter Raad van Toezicht Careyn • Voorzitter Quality Assurance Netherlands Universities • Voorzitter Raad van Toezicht Nederlands Jeugdinstituut 	12 februari 2014 / 11 februari 2018 (herbenoembaar)
2. Dhr. F.A.H. van der Heijden (vice voorzitter tot 12 februari 2014), Lid auditcommissie (op voordracht van de ondernemingsraad)	04-05-1947	<ul style="list-style-type: none"> • CEO ABN AMRO Hypotheken groep en tot 2005 voorzitter directie Bouwfonds Hypotheken (tot 01-07-2008). <p>Nevenfuncties:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lid Raad van Commissarissen Stichting Waarborgfonds Eigen Woning • Lid Raad van Commissarissen Woningcorporatie Habion • Lid Raad van Commissarissen Blauwtrust Groep bv • Lid Raad van Toezicht Syntrus Achmea Hypotheekfondsen • Lid Raad van Commissarissen Habion Vastgoedzorg sector • Bestuurslid Stichting Vrienden van Amerpoort • Executive Consultant Calcasa BV 	1 maart 2010 / 28 februari 2018 (niet herbenoembaar)

Naam	Geboorte- datum	Functie/nevenfuncties	Datum benoeming / aftreden
3. Mw. H.G. Pragt (lid), Voorzitter auditcommissie	01-11-1966	<ul style="list-style-type: none"> Finance & Operations Director TMF Netherlands B.V. 	1 januari 2008 / 23 september 2014
4. Dhr. T.J.H. Elsen (lid) Voorzitter governance- en remuneratiecommissie	30-03-1960	<ul style="list-style-type: none"> Directeur emerging markets Triodos Investment Management <p>Nevenfuncties:</p> <ul style="list-style-type: none"> lid Raad van Toezicht Nuffic bestuurslid, Triodos Sustainable Trade Fund Lid, Investor Board, India Financial Inclusion Fund; Lid, Board of Directors Bellwether Microfinance Fund 	1 januari 2008 / 31 december 2015 (niet herbenoembaar)
5. Dhr. B. Bleker (lid) Lid vastgoedadviescommissie (tot 1 mei 2014), Lid governance- en remuneratiecommissie (tot 23 september 2014), Lid auditcommissie (per 23 september 2014) (op voordracht van huurdersbelangenvereniging)	25-01-1946	<ul style="list-style-type: none"> Tot 2005 Lid RvB ABN AMRO Bouwfonds en tot 1994 voorzitter van de directie van Twijnstra Gudde. <p>Nevenfuncties:</p> <ul style="list-style-type: none"> Voorzitter van het bestuur van de Stichting Cappella Amsterdam 	1 november 2010 / 31 oktober 2018 (niet herbenoembaar)
6. Dhr. J.J. Démoed (lid) Voorzitter vastgoedcommissie (op voordracht van huurdersbelangenvereniging)	07-02-1969	<ul style="list-style-type: none"> Manager afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling, Samenleving en Belastingen gemeente Kaag en Braasem <p>Nevenfuncties:</p> <ul style="list-style-type: none"> Lid Provinciale Staten van Zuid-Holland Lid Raad van Toezicht Coenecoop College Waddinxveen Lid Raad van Toezicht Amstelwijs Amstelveen 	1 maart 2013 / 28 februari 2017 (herbenoembaar)

Naam	Geboortedatum	Functie/nevenfuncties	Datum benoeming / aftreden
7. Mevr. N.D.E Maarsen Lid vastgoedadviescommissie	10-06-1971	<ul style="list-style-type: none"> • Ondernemer/adviseur <p>Nevenfuncties:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lid Raad van Toezicht Centrum Beeldende Kunst Rotterdam 	1 mei 2014 / 30 april 2018 (herbenoembaar)

3.3.5 Commissies van de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen heeft een aantal commissies ingesteld. De commissies bereiden de besluitvorming voor de Raad voor op de desbetreffende terreinen, teneinde de integrale verantwoordelijkheid van de leden van de Raad op alle beleidsterreinen als toezichthouder te kunnen borgen.

In 2014 waren er de volgende commissies:

Auditcommissie

In 2014 bestond de auditcommissie namens de Raad uit: Mevrouw H.G. Pragt (voorzitter) en de heer F.A.H. van der Heijden. Per 23 september 2014 heeft de heer B. Bleker, vanwege het vertrek van mevrouw H.G. Pragt, plaatsgenomen in de auditcommissie. De heer F.A.H. van der Heijden heeft per 23 september 2014 het voorzitterschap van de auditcommissie overgenomen.

De auditcommissie is in 2014 vijfmaal bijeengekomen. Onderwerpen die tijdens deze bijeenkomst aan bod kwamen, waren onder andere:

- ✧ Jaarrekening 2013;
- ✧ dPI 2014;
- ✧ Managementrapportages van 2014;
- ✧ Ontwikkeling en realisatie van het begrote resultaat over 2014;
- ✧ Begroting 2015;
- ✧ Ontwikkeling van de kasstromen en de effecten van de temporiseringactiviteiten;
- ✧ Reductie apparaatskosten;
- ✧ Treasury jaarplan;
- ✧ Verkoopkosten;
- ✧ Ontwikkeling van de garanties afgegeven door de Alliantie aan DIGH;
- ✧ Benchmarks;
- ✧ Reglement auditcommissie;
- ✧ Volmacht WSW;
- ✧ Derivaten;
- ✧ Dispositie VvE Deventer;
- ✧ Ratingrapport Moody's 2014
- ✧ Aanbestedingsbeleid;
- ✧ Verkenning samenwerking met derden;
- ✧ Rapportages van de externe accountant PwC (in bijzijn PwC).

Naast de reguliere vergaderingen van de auditcommissie heeft er een gecombineerde vergadering plaatsgevonden met de vastgoedadviescommissie. In deze gecombineerde vergadering zijn het investeringsprogramma bestaande voorraad en onderhoud en het investeringsprogramma nieuwbouw besproken.

Vastgoedadviescommissie

In 2014 bestond de vastgoedadviescommissie namens de Raad uit: de heer J.J. Démoed (voorzitter) en de heer B. Bleker (tot 1 mei 2014) en mevrouw N.D.E. Maarsen (per 1 mei 2014).

De vastgoedadviescommissie is in 2014 viermaal bijeenkomen. Onderwerpen die tijdens deze bijeenkomst aan bod kwamen, waren onder andere:

- ✧ Diverse verkopen en verwervingen;
- ✧ Diverse projecten;
- ✧ Herontwikkellocaties en grondposities;
- ✧ E-sequent;
- ✧ Vastgoedrapportages;
- ✧ Portefeuille;
- ✧ Productiemonitor;
- ✧ Waardesturing;
- ✧ Maatschappelijke investeringsscore;
- ✧ Procesgang nieuwbouw;
- ✧ Risicomanagement.

Naast de reguliere vergaderingen van de vastgoedadviescommissie heeft er een gecombineerde vergadering plaatsgevonden met de auditcommissie. In deze gecombineerde vergadering zijn het investeringsprogramma bestaande voorraad en onderhoud en het investeringsprogramma nieuwbouw besproken.

Governance- en Remuneratiecommissie

In 2014 bestond de Governance- en Remuneratiecommissie namens de Raad uit: de heer T.J.H. Elsen (voorzitter) en de heer B. Bleker. In oktober heeft de heer P.A.H. van Lieshout de plek van de heer B. Bleker overgenomen in de Governance- en Remuneratiecommissie.

In 2014 hebben onder regie van de Governance- en Remuneratiecommissie vier gesprekken plaatsgevonden waaraan een of beide leden van de commissie deelnamen. Onderwerpen die tijdens deze gesprekken aan bod kwamen, waren onder andere:

- ✧ Kandidaten voor de vacature lid Raad van Commissarissen;
- ✧ Topstructuur van de Alliantie;
- ✧ Benoeming directeur Alliantie Amsterdam/Almere en VvE Diensten;
- ✧ Beoordeling van de bestuurder.

De Raad van Commissarissen conformeert zich aan de Governance code. Het punt waarop de Alliantie, conform voorgaande perioden, zich beroept op het 'pas toe of leg uit' beginsel van de code is 'de benoeming van het bestuur van de Alliantie voor een (her)benoemingsperiode van maximaal vier jaar'. De Raad van Commissarissen heeft de directeur-bestuurder van de Alliantie aangesteld voor onbepaalde tijd.

Als onderdeel van de beoordelingscyclus van de directeur-bestuurder wordt jaarlijks het functioneren beoordeeld. Benoeming voor onbepaalde tijd geeft de Raad van Commissarissen meer flexibiliteit dan het geval zou zijn indien wordt vastgehouden aan een vaste 4-jaars benoemingscyclus.

3.3.6 Evaluatie en remuneratie van de directeur-bestuurder

Evaluatie directeur-bestuurder

De huidige bestuurder is op 1 oktober 2013 in dienst getreden. Afgesproken is toen dat de eerste beoordeling van de bestuurder de periode t/m 31 december 2014 zou bestrijken. In december 2014 hebben de leden van de Governance- en Remuneratiecommissie in dat kader gesprekken gevoerd met interne en externe stakeholders. De Governance- en Remuneratiecommissie heeft de ontvangen input besproken ter voorbereiding op een beoordelingsgesprek met de bestuurder. Dat gesprek heeft in januari 2015 plaatsgevonden waarin het functioneren van de bestuurder over genoemde periode uitgebreid is besproken. Over dit gesprek is gerapporteerd aan de voltallige RvC in februari 2015.

Beloning directeur-bestuurder

Per 1 oktober 2013 is de heer R.C. Haans aangesteld als directeur-bestuurder van de Alliantie. De honorering van de heer R.C. Haans is conform WNT.

Overzicht lasten

<i>Bedragen x € 1</i>	2014	2013
Functie(s)	Bestuurder	Bestuurder
Duur dienstverband in 2014	1/1 - 31/12	1/10 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1	1
Gewezen topfunctionaris?	nee	nee
(Fictieve) dienstbetrekking?	ja	ja
Bezoldiging		
Beloning	185.250	45.946
Belastbare onkostenvergoedingen	0	0
Beloningen betaalbaar op termijn	45.208	11.278
Totaal bezoldiging	230.458	57.224
Toepasselijk WNT-maximum	230.474	57.619

3.3.7 Evaluatie en honorering Raad van Commissarissen

Zelfevaluatie

De Raad van Commissarissen staat jaarlijks stil bij zijn eigen functioneren. Tijdens de zelfevaluatie zijn de volgende onderwerpen aan bod gekomen:

- ✧ Strategie;
- ✧ Samenstelling;
- ✧ Informatievoorziening;
- ✧ Werkwijze binnen de RvC;

- ✧ Individueel functioneren RvC leden;
- ✧ Commissies;
- ✧ Samenstelling commissies;
- ✧ Relatie RvC – bestuurder;
- ✧ Speerpunten.

Honorering RvC

De honorering van de voorzitter en de leden van de Raad van Commissarissen is in lijn met de WNT:

<i>bedragen x € 1</i>	Dhr. P. van Lieshout	Dhr. F.A.H. van der Heijden	Dhr. B. Bleker	Dhr. T.J.H. Elsen	Dhr J.J. Démoed	Mw. H.G. Pragt	Mw. N.D.E. Maarsen
Functie(s)	Voorzitter	Lid, voorzitter t/m 10-02-2014	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid
Duur dienstverband	11/2 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 30/9	1/5 - 31/12
Bezoldiging							
Beloning	15.344	12.055	11.522	11.522	11.522	8.618	7.734
Belastbare onkostenvergoedingen	0	0	0	0	0	0	0
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0	0	0	0	0
Totaal bezoldiging	15.344	12.055	11.522	11.522	11.522	8.618	7.734
Toepasselijk WNT-maximum	15.344	12.171	11.524	11.524	11.524	8.619	7.735

De vergoeding op jaarbasis voor de voorzitter van de Raad van Commissarissen bedraagt per 1 januari 2014 € 17.286 exclusief omzetbelasting en voor de overige leden van de Raad van Commissarissen bedraagt de vergoeding op jaarbasis € 11.522 exclusief omzetbelasting. De heer F.A.H. van der Heijden heeft een vergoeding ontvangen die past bij het voorzitterschap tot 10 februari 2014 en lidmaatschap van de Raad vanaf 11 februari 2014.

3.3.8 Tot slot

De Raad van Commissarissen heeft kennis genomen van het verslag van Stichting de Alliantie over het boekjaar 2014, de goedkeurende controleverklaring bij de jaarrekening, het rapport van bevindingen, het assurance rapport bij het volkshuisvestingsverslag en het accountantsverslag van PwC.

2014 was een spannend jaar voor de Alliantie met een organisatieverandering en daarbij behorend een personeelsreductie. Daarnaast is er door de organisatie een grote inspanning geleverd om de Alliantie haar maatschappelijke taken te laten vervullen. De Raad van Commissarissen van de Alliantie wil de directeur-bestuurder, het directieteam, de managers, de medewerkers, de ondernemingsraad en huurdersplatform de Alliantie bedanken voor hun bijdrage in 2014 en complimenteren met de resultaten die – onder moeilijke omstandigheden – werden behaald.

Huizen, 23 april 2015

Origineel getekend door Peter van Lieshout
Voorzitter Raad van Commissarissen

4 Strategie, werkgebied en opgaven

4.1 Inleiding

In 2014 is de Alliantie in transitie als het gaat om de strategische positionering:

'Koers op 10', de strategienota van de Alliantie, is herijkt. Wat heeft geleid tot accentverschuivingen in de koers. Belangrijkste daarbij is dat we de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen als onze grootste opgave beschouwen voor ons werkgebied. De vraag naar betaalbare woningen in onze regio's is en blijft vele malen groter dan wat er aangeboden wordt. We hebben hier dus een grote ambitie te verwezenlijken en gaan daarop investeren. Andere belangrijke accentverschuivingen zijn dat we denken en handelen op de schaal van de buurt: van vitale wijken naar aantrekkelijke buurten. En we een beweging maken naar meer medeverantwoordelijkheid en medezeggenschap van bewoners.

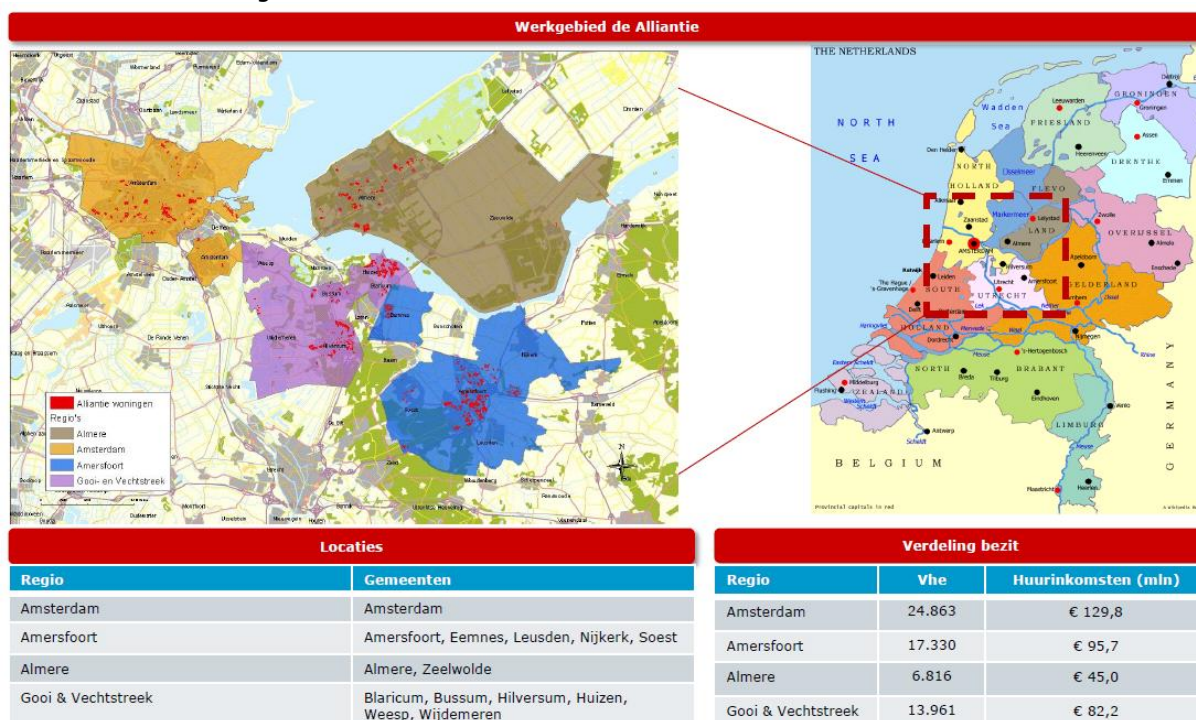
De geactualiseerde koers draagt de naam 'Dichtbij Huis'. Want met deze koers zullen we dichterbij de huurders en belanghebbenden staan en dichterbij de reden van ons bestaan: mensen perspectief bieden op een passende woning en woonomgeving.

Paragraaf 4.2 biedt een korte kennismaking met het werkgebied van de Alliantie en de maatschappelijke opgaven die we hier hebben. Meer over de visie en missie, de geactualiseerde koers, is te lezen in paragraaf 4.3.

4.2 Ons werkgebied en maatschappelijke opgaven

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.

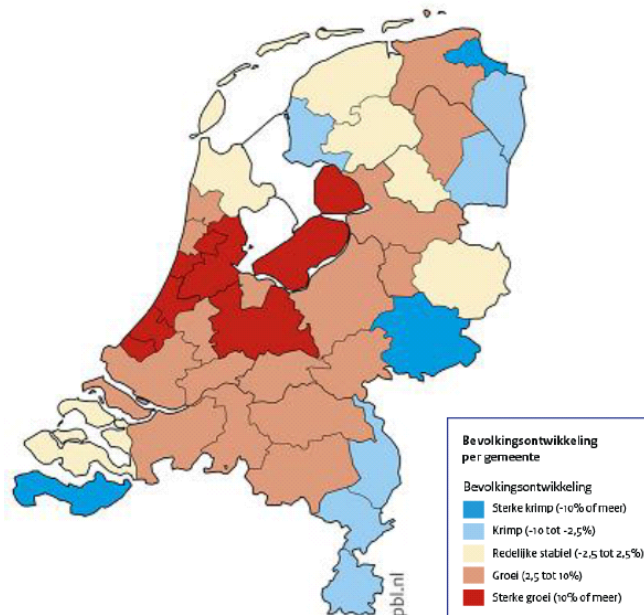
Overzichtskaart werkgebied de Alliantie



De Alliantie heeft landelijke toelating en was in 2014 werkzaam in de volgende regio's en 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, Wijdemeren en Weesp

% groei en krimp bevolking per gemeente tot 2040



Extra eenheden nodig tot 2040 door groei bevolking

Regio	Total
Amsterdam	73.100
Almere	51.800
Amersfoort	18.300
Gooi en Vechtstreek	13.000
Totaal	156.200

Bron: Planbureau voor de leefomgeving

In verband met de krapte in de woningmarkt heeft de Alliantie gekozen om een investerende corporatie te zijn.

Onze opgaven

Het werkgebied van de Alliantie vormt een aaneengesloten gebied dat over het geheel genomen getypeerd kan worden als een sterke woningmarkt. Er zijn binnen het gebied wel behoorlijke verschillen.

In 2014 heeft de Alliantie in Almere prestatieafspraken met de andere twee corporaties en de gemeente gemaakt. Hierin wordt nogmaals duidelijk dat de gezamenlijke partijen een opgave hebben in het bereikbaar maken en betaalbaar houden van de woningvoorraad in Almere. Waar het gaat om de bouwopgave gaan de partijen gezamenlijk op zoek naar ontwikkelmethodes om betaalbaar te bouwen. Almere zal waarschijnlijk gestaag blijven groeien waarbij de wens is uitgesproken om de sociale voorraad mee te laten groeien met de ontwikkeling van de stad. In het bestaand stedelijk gebied richt de Alliantie zich op het tegengaan van de verschraving van de oudere wijken van Almere met de nadruk op het toenemende armoedeprobleem, stijgende overlastmeldingen en inbraakpreventie.

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. In verband met de economische recessie is het tempo van de stedelijke vernieuwing fors teruggeschoefd.

Wat betreft Amersfoort is de opgave (nieuwbouw en herstructurering) vergelijkbaar met die in Amsterdam, zij het dat die een beperktere schaal kent. De Alliantie heeft de visie dat de gehele Amersfoortse regio als 'stad' dient te worden gezien.

De regio Gooi en Vechtstreek heeft te maken met een gespannen woningmarkt (veel vraag naar woningen en weinig aanbod). Er zijn in dit gebied nauwelijks mogelijkheden tot nieuwbouw en is er een zeer beperkte herstructureringsopgave, wat leidt tot weinig doorstroming/beweging. Daarom heeft de Alliantie in de regio Gooi en Vechtstreek de focus in 2014 en de komende jaren gelegd op het in beweging krijgen van de woningmarkt. De gemeenten en corporaties in Gooi en Vechtstreek willen gezamenlijk optrekken om de situatie voor de woningzoekenden te verbeteren.

4.3 Visie en missie

Zoals in de inleiding al kort aangegeven is onze strategische koers herijkt in 2014. De 'oude' strategische positionering 'Koers op 10' dateerde van januari 2009. Sindsdien is er veel veranderd, zowel in de samenleving en de politieke omgeving als in onze organisatie. In het voorjaar van 2014 hebben we daarom onze positionering opnieuw bepaald.

Onze visie

We zijn voor een samenleving die kansen biedt aan iedereen, ongeacht inkomen, cultuur, komaf, fysieke of psychische gesteldheid of sociale status. Goed en passend wonen is een eerste levensbehoefte. Als daaraan is voldaan, kunnen mensen zich verder ontwikkelen en hun ambities proberen waar te maken. Velen zijn financieel niet in staat om zelf in deze eerste levensbehoefte te voorzien. In ons werkgebied is sprake van een gespannen woningmarkt, waarin de vraag vele malen groter is dan het aanbod. Door de relatief hoge huur- en koopprijzen is voor velen een betaalbare woning onbereikbaar. We willen hen perspectief bieden op een passende woning in de stad, wijk of buurt waarin zij willen wonen en leven.

De komende jaren zal in ons werkgebied de vraag naar woningen zowel in de huur- als koopsector weer sterk toenemen. Huishoudens met een laag of middeninkomen zullen op ons aangewezen blijven. Betaalbaarheid en beschikbaarheid van goede en betaalbare woningen, daar draait het de komende jaren om. We blijven volop investeren in renovatie en nieuwbouw om daarmee ons aanbod te verbeteren en doorstroommogelijkheden te vergroten.

We denken niet zozeer meer in wijken, maar veel meer in kleinschalige buurten. Voor bewoners zijn de woning en de buurt, de directe omgeving, primair bepalend voor woonbeleving en woongenot. We gaan meer kleinschalige projecten doen. Dat geeft flexibiliteit in een snel veranderende markt en laat sneller resultaten zien. We blijven steeds dicht bij onze kerntaak en dicht bij onze bewoners, wij blijven bij alles wat wij doen 'dichtbij huis'.

We blijven ook dicht bij onze belanghebbenden. Al vele decennia zijn we werkzaam in Amsterdam, Almere, Gooi en Vechtstreek en Amersfoort. We zijn en blijven lokaal en regionaal verankerd. Daar hebben we de organisatie op ingericht. We vinden het van groot belang, dat de regio's waarin we actief zijn profijt hebben van de grootte van onze organisatie. Onze omvang maakt het mogelijk om professioneel, effectief en vooral ook kostenbewust te werken. Ook in de afgelopen crisisjaren konden we substantieel blijven investeren. Ondanks een forse aanslag op onze investeringskracht (verhuurderheffing) zetten we alles op alles om blijvend van volkshuisvestelijke betekenis te zijn.

Passend wonen vergt de inzet van de woningcorporatie én van de bewoner. Wij verwachten van onze huurders dat zij zich naar vermogen samen met ons inzetten voor de leefbaarheid in hun wooncomplex en bijdragen aan een goed woonklimaat in hun buurt. Een prettige woonomgeving is van belang voor iedereen. Het is ook indirect van belang: het heeft positieve invloed op de waardeontwikkeling van de woningen. En zo kunnen we meer doen voor onze doelgroepen, in hun huizen en buurten.

Onze missie

Wij zorgen voor een gevarieerd, passend aanbod aan goede, betaalbare woningen in aantrekkelijke buurten. Wij doen dit voor mensen met een laag of middeninkomen. Wij geven hen daarmee een basis voor wonen en leven, voor het participeren in een complexe samenleving.

We slaan hiermee niet een geheel nieuwe richting in, maar we verleggen wél accenten. In meerdere opzichten willen we meer 'dichtbij' zijn. Dicht bij onze huurders, dicht bij onze belanghebbenden, dicht bij de bedoeling van ons bestaan: mensen perspectief geven op een passende woning en woonomgeving. We noemen onze geactualiseerde koers dan ook 'Dichtbij Huis'. Dit zijn de belangrijkste accentverleggingen in onze koers:

- ❖ **De beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen** is onze grootste zorg en opgave. Iedereen moet perspectief hebben op een passende woning die betaalbaar is. Van kwaliteit boven alles, naar betaalbaarheid eerst.
- ❖ **Buurten.** We denken en handelen op de schaal van de buurt. Het gaat ons om de kwaliteit van de directe woonomgeving. Kleinschalige investeringsprojecten zijn snel uit te voeren en leiden sneller tot zichtbare resultaten. Van vitale wijken naar aantrekkelijke buurten.
- ❖ **Medeverantwoordelijkheid en medezeggenschap.** Bewoners kunnen en willen vaak meer zelf doen. Zij bepalen voor een belangrijk deel de ontwikkelingen in hun woonomgeving. Ze zijn medeverantwoordelijk voor de kwaliteit daarvan. Daar hoort bij, dat zij meer zeggenschap krijgen over het beheer van hun woning en woonomgeving. En het reikt nog verder: onze legitimatie krijgen we vanuit de samenleving. Het is goed dat de samenleving ook meer zeggenschap krijgt over wat wij doen en laten. Een beweging naar medeverantwoordelijkheid en medezeggenschap.

'Dichtbij Huis' is een algemeen kader waarin we de positionering van de Alliantie op hoofdlijnen beschrijven. Het geeft richting aan de uitwerking van diverse beleidsthema's, zoals het doelgroepen- en huurbeleid, de vastgoedstrategie en het verkoopbeleid als onderdeel daarvan, de kaders voor beheer en leefbaarheid, het participatiebeleid, het dienstverleningsbeleid en het beleid rond wonen en zorg. 'Dichtbij Huis' vormt ook de basis voor aanpassingen van de organisatie.

4.4 Leeswijzer

In hoofdstuk vijf, zes en zeven worden de hierboven genoemde thema's nader toegelicht en geven we inzage in de prestaties die op deze terreinen zijn geleverd. Deze hoofdstukken zijn bedoeld om de klant te vertellen wat hij van ons mag verwachten (hoofdstuk vijf). Klant en Alliantie begeven zich beiden in de maatschappij. Onze betrokkenheid bij deze maatschappelijke omgeving, bij onze klanten en belanghebbenden beschrijven we in hoofdstuk zes. Denk bijvoorbeeld aan bewonersparticipatie en samenwerking met huurdersorganisaties. We vertellen hoe wij proberen te zorgen voor een passende en betaalbare huisvesting (hoofdstuk zeven). De hoofdstukken acht en negen hebben een meer intern perspectief. De veranderingen in het personeelsbestand en in de organisatie komen aan bod in hoofdstuk acht. In hoofdstuk negen worden de financiën behandeld. Tot slot bevatten hoofdstuk tien en elf de jaarrekening van de Alliantie.

5 Klanten

5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk gaat over de klant en wat de Alliantie in 2014 als volkshuisvester voor de klant heeft kunnen betekenen. Voor de Alliantie is de klant de huurder, maar ook de woningzoekende die op zoek is naar een goede en betaalbare woning in het woningmarktgebied van de Alliantie. De klanten hebben een laag en middeninkomen. En zijn daardoor in onze regio's (vaak) aangewezen op huisvesting van woningcorporaties. Ook in 2014 heeft de Alliantie een bijdrage geleverd aan het voor deze klanten toegankelijker maken van de woningmarkt in onze regio's. Dat hebben we gedaan met nieuwbouw, verkoop en ons huurbeleid. In paragraaf 5.2 van dit hoofdstuk gaan we hier nader op in.

In de toewijzing hebben we de woningzoekende klant ook in 2014 kunnen bedienen. Hoe die toewijzingsresultaten over dat jaar waren staat in paragraaf 5.3 waarin ook een beeld wordt gegeven van de toewijzing van de sociale huurwoningen op basis van een aantal kenmerken van de klanten. In de toewijzing van onze sociale huurwoningen hebben wij ook afspraken gemaakt met de gemeenten/regio's in de woonruimteverdeling waarover wij in deze paragraaf ook nadere informatie geven.

In paragraaf 5.4, gaan we in op de ontwikkeling van de huurprijzen, de verdeling van de woningvoorraad naar huurprijscategorie eind 2014 en het verloop van de mutatiegraad periode 2012-2014.

Tot de klanten van de Alliantie behoren ook bijzondere doelgroepen: mensen die vanwege een beperking of wegens omstandigheden niet zelf in woonruimte kunnen voorzien en zorg en/of begeleiding van zorg-/ en of welzijnsinstellingen ontvangen. Op welke wijze de Alliantie invulling geeft aan huisvesting voor deze doelgroep kunt u lezen in paragraaf 5.5.

In onze handelingen die we verrichten, zoals het verhuren en onderhouden van de woningen en de bijbehorende dienstverlening, gaat het erom of onze dienstverlening overeenkomt met de verwachtingen die de klant hiervan heeft. Daarom voeren wij diverse klantonderzoeken uit, zo ook in 2014. Welke klantonderzoeken dit zijn geweest staat in paragraaf 5.6. Hier staan ook onze acties in 2014 om de dienstverlening verder te verbeteren.

Soms spelen er zaken met klanten, die meer aandacht behoeven om toch prettig te kunnen blijven wonen. Wat ons beleid dan is, staat in paragraaf 5.7.

Komen we ondanks alle inspanningen van partijen niet tot een verbetering van de situatie, dan leidt dat tot ontruiming van de woning. Ook in 2014 zijn er woningen ontruimd.

De Alliantie zet zich in om een goede dienstverlening aan haar klanten te geven. Maar wanneer een klant dat anders ervaart, dan kunnen huurders een klacht indienen, individueel of in georganiseerd verband. In de laatste paragraaf van dit hoofdstuk, paragraaf 5.8 is uiteengezet hoe de Alliantie in 2014 is omgegaan met deze klachten (aantallen en afhandeling).

5.2 Toegankelijke woningmarkt

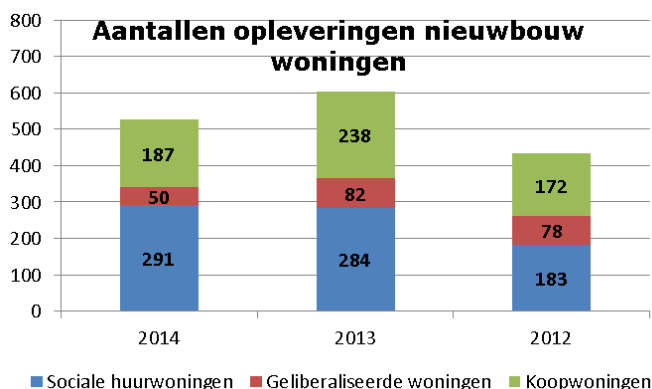
Streven naar een toegankelijke woningmarkt

Het zorgen voor passende en betaalbare woningen is de belangrijkste pijler van ons bestaan. De Alliantie zet haar schaarse middelen vooral in voor mensen die het echt nodig hebben en doet dat met nieuwbouw, verkoop en het huurbeleid. Dat doet de Alliantie voor huishoudens met een laag en middeninkomen.

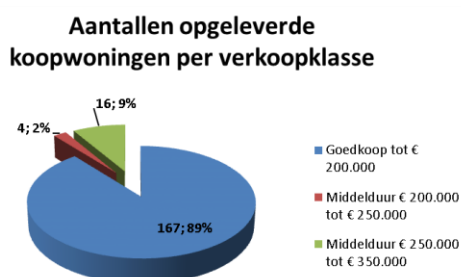
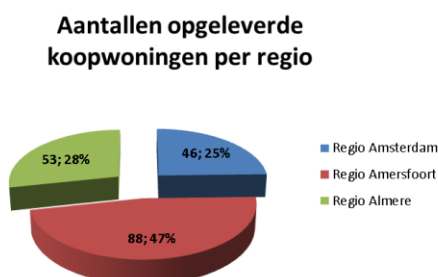
De huishoudens met een laag inkomen (tot en met € 34.678, prijspeil 2014) bedienen wij met onze sociale huurwoningen. Huishoudens met middeninkomens (€ 34.678 - € 45.000, prijspeil 2014) bedienen wij met onze vrije sector huurwoningen. We proberen te zorgen voor voldoende aanbod van huur- en koopwoningen voor deze doelgroepen en sluiten met onze woningvoorraad zoveel mogelijk aan bij de vraag.

Daartoe investeren we in nieuwbouw in zowel in huurwoningen als in koop. We voegen daarmee woningen toe voor de huishoudens met een laag- en middeninkomen en vernieuwen de woningvoorraad. Nieuwbouw brengt de doorstroming in de woningmarkt op gang en biedt daarmee ook de starters op de woningmarkt meer kansen op huisvesting.

Onderstaande tabel geeft aan wat we in 2014 hebben geïnvesteerd en opgeleverd aan nieuwbouw in sociale huur, vrije sectorhuur en koop.

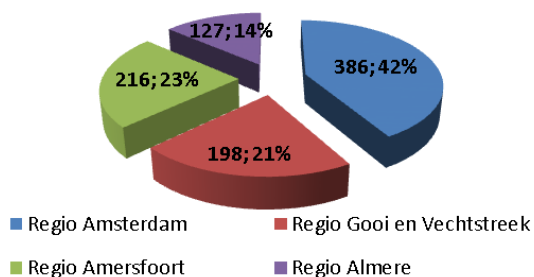


In bovenstaande grafiek staan de aantallen opgeleverde nieuwbouwwoningen, in hoofdstuk zes komt dit meer uitgebreid aan de orde. Hieronder staat de verdeling per regio en prijsklasse.

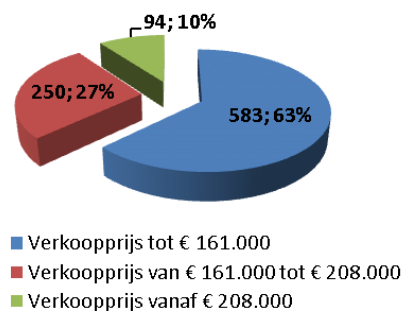


Naast nieuwbouwwoningen verkoopt de Alliantie ook bestaande huurwoningen. Met de opbrengst hiervan investeren we in nieuwbouw, renovatie, herstructurering, duurzaamheid en leefbaarheid. Verkoop is juist ook een middel om de toegankelijkheid van de woningmarkt te vergroten voor onze doelgroepen. Want onze woningen worden zowel aan huishoudens met een lager als met een middeninkomen verkocht.

Gerealiseerde verkoopaantallen per regio



Verkopen aan doelgroep



In bovenstaande grafieken staan de verkopen van het bestaande bezit uitgedrukt in aantallen en percentage van het totaal aantal verkopen. We willen ook met verkopen onze doelgroepen bedienen, vandaar het grote deel verkopen met een prijs tot maximaal € 161.000. Startersleningen en koopgarantconstructies worden nog maar beperkt ingezet. In hoofdstuk zes gaan we in meer detail in op de verkopen.

Huurbeleid

Ontwikkelingen op de woningmarkt hebben elkaar de afgelopen jaren snel opgevolgd. De invoering van de Europese 90% toewijzingsnorm, de wijzigingen in het Woningwaarderingstelsel (invoering energielabel en schaarstepunten) en het opleggen van de verhuurderheffing die corporaties vanaf 2013 moeten betalen, hebben allemaal direct invloed op het doelgroepen- en huurbeleid van een woningcorporatie. Ook bezuinigingen op de huurtoeslag en strengere inkomenseisen voor het verkrijgen van een hypotheek zijn ontwikkelingen die direct gevolgen hebben voor onze doelgroepen.

Die ontwikkelingen zijn voor de Alliantie aanleiding geweest om het doelgroepen- en huurbeleid te herijken met als doel de middelen van de Alliantie zo effectief en efficiënt mogelijk te kunnen blijven inzetten voor de mensen die de Alliantie tot haar doelgroep rekent. Met als resultaat dat per 1 juni 2013 de opnieuw te verhuren woningen worden verhuurd conform het inkomensafhankelijke huurbeleid. Dit nieuwe huurbeleid is een volkshuisvestelijk verantwoord doelgroepen- en huurbeleid, waarbinnen de huurinkomsten worden geoptimaliseerd.

In dit huurbeleid sluit de Alliantie met haar woningvoorraad zoveel mogelijk aan bij de vraag van de doelgroepen: de lage inkomens en middeninkomens. En zorgt voor relatief voldoende aanbod van huurwoningen voor deze doelgroepen. De voorraad huurwoningen heeft daardoor een verdeling van 80:20 (sociaal : vrije sector), zowel voor de Alliantie als geheel als per regio.

In sociale huur zorgt de Alliantie ervoor dat in alle regio's ongeveer 60% van de sociale huurwoningen bereikbaar is voor huishoudens die zijn aangewezen op een huurprijs tot de aftoppingsgrens (€ 596).

Met het inkomensafhankelijke huurbeleid verhuren we onze sociale huurwoningen voor 90% van de maximaal toegestane huurprijs. Mensen met een lager inkomen (tot net boven de inkomensgrens voor de huurtoeslag) krijgen een extra korting op de maximale huurprijs zodat de woning voor hen beter betaalbaar wordt. Met de al bestaande (verplichte) inkomensstoets bij de toewijzing van sociale huurwoningen bepalen we of een huurder in aanmerking komt voor extra korting. Door de koppeling van de huurprijs aan de maximaal toegestane huurprijs krijgen woningen met meer kwaliteit automatisch een hogere huurprijs dan woningen met een mindere kwaliteit.

Eind 2013 is een enquête gehouden onder woningzoekenden en huurders, die in de eerste maanden na ingang van het huurbeleid op een woning van de Alliantie hebben gereageerd. De belangrijkste conclusies van dit kwalitatieve onderzoek waren dat het beleid niet goed bekend is bij de meerderheid van de mensen en de twee huurprijzen niet voldoende zichtbaar zijn in de advertenties. Men vindt het huurbeleid wel rechtvaardig.

Een jaar na invoering van het inkomensafhankelijke huurbeleid, in juni 2014, is aanvullend onderzoek gedaan. De belangrijkste conclusies - op basis van de analyse van de toewijzingen - ten opzichte van de uitgangspunten van het huurbeleid, zijn:

- ✧ Ook in de toewijzingen zien we de verhouding sociaal : vrije sector (80 : 20) terug.
- ✧ Iets minder dan 60% van de vrijgekomen en opnieuw verhuurde sociale huurwoningen heeft een huurprijs tot € 596 gekregen (prijsspeil 2014).
- ✧ Bijna 80% van de nieuwe huurders heeft een lager inkomen en komt in aanmerking voor de lage huurprijs (80% van de maximale huurprijs).

In 2015 bekijken we of en welke aanpassingen gewenst zijn in het inkomensafhankelijke huurbeleid (op basis van bovenstaande uitkomsten, evaluatie en de Herzieningswet).

5.3 Woningtoewijzing naar doelgroep

Sinds 2011 is de Europese beschikking het uitgangspunt van het verhuurbeleid van de Alliantie: minimaal 90% van de nieuwe verhuringen van sociale huurwoningen moet terecht komen bij mensen met een inkomen van maximaal € 34.678 (prijsspeil 2014). Evenals vorig jaar heeft de Alliantie deze norm gehaald.

Toewijzingsresultaten sociale huurwoningen in 2014

de Alliantie	Boven EU inkomensgrens	Onder EU inkomensgrens
Regio Amersfoort	4%	96%
Regio Almere	1%	99%
Regio Gooi & Vechtstreek	9%	91%
Regio Amsterdam	10%	90%
de Alliantie	6%	94%

Het aandeel toewijzingen aan de EU inkomensdoelgroep is in 2014 met 94% hoger dan 2013 (92%). Hoewel wettelijk niet vereist, is de toewijzingsnorm ook per regio gehaald.

In de regio Amsterdam is een relatief hoog aandeel (10%) woningen toegewezen aan woningzoekenden met een inkomen boven de inkomensgrens. Dit wordt deels veroorzaakt door toewijzingen aan stadsvernieuwingsurgente met een maximaal inkomen tot € 50.000 en gezinnen met een inkomen tot € 38.000, conform regionale toewijzingsregels. De overige toewijzingen boven de EU inkomensgrens zijn medisch en sociaal urgent woningzoekenden.

de Alliantie	Sociale huur	Vrije sector	Totaal	Aandeel in % sociale huur	Aandeel in % vrije sector
Regio Amersfoort	1.000	201	1.201	83%	17%
Regio Almere	456	90	546	84%	16%
Regio Gooi & Vechtstreek	746	111	857	87%	13%
Regio Amsterdam	927	213	1.140	81%	19%
de Alliantie	3.129	615	3.744	84%	16%

Het aandeel vrije sector-toewijzingen is iets lager dan het aandeel aangewezen vrije sector huurwoningen (20%). Dit is deels te verklaren door het hoge aantal tijdelijke contracten dat in de sociale huur is verhuurd (zo'n 10%), met name in de regio Amsterdam.

Toewijzingen naar huishoudsituatie en leeftijd

Voor sommige gemeenten/regio's geldt dat er ook afspraken zijn gemaakt met de corporaties om een deel van de woningen met voorrang toe te wijzen aan specifieke doelgroepen, zoals jongeren of (grote) gezinnen. Het grootste deel van de woningen wordt toegewezen aan een- en tweepersoonshuishoudens (88%), dit is bijna gelijk aan voorgaande jaren. Slechts 1% wordt toegewezen aan grote gezinnen (vanaf 6 persoonshuishoudens).

Tabel toewijzingen naar huishoudsituatie:

de Alliantie	1 of 2 persoons- huishoudens	3 - 5 persoons- huishoudens	vanaf 6 persoons- huishoudens
Regio Amersfoort	83%	16%	1%
Regio Almere	81%	18%	1%
Regio Gooi & Vechtstreek	92%	7%	1%
Regio Amsterdam	93%	7%	1%
de Alliantie	88%	11%	1%

Tabel toewijzingen naar leeftijd:

de Alliantie	18 t/m 29 jaar	30 t/m 54 jaar	55 t/m 74 jaar	75 jaar en ouder
Regio Amersfoort	33%	46%	17%	4%
Regio Almere	42%	37%	14%	7%
Regio Gooi & Vechtstreek	41%	34%	20%	5%
Regio Amsterdam	37%	37%	21%	5%
de Alliantie	38%	39%	18%	5%

Evenals voorgaande jaren is het grootste deel van onze woningen verhuurd aan huurders jonger dan 55 jaar (77%). Het aandeel toewijzingen aan 75 plussers is met zo'n 5% gelijk gebleven ten opzichte van vorig jaar. In Gooi en Vechtstreek is 41% van de woningen toegewezen aan jongeren tot 30 jaar. Hoewel dit relatief hoog is ten opzichte van de regio's Amsterdam en Amersfoort is dit binnen de regio Gooi en Vechtstreek een daling ten opzichte van vorig jaar (2013: 51%).

Convenanten/prestatieafspraken met gemeenten/regio's en woningtoewijzing:

Regio Amersfoort

In maart 2014 ondertekenden gemeenten en corporaties in de regio Amersfoort het Convenant Woonruimteverdeling. De partijen spraken daarin af dat er één regionaal woonruimteverdeelsysteem zou komen voor sociale huurwoningen. In de loop van 2014 is een nieuw woonruimteverdeelsysteem ontwikkeld en van start gegaan. Door de regionale verdeling van woonruimten hoeven woningzoekenden zich niet langer in te schrijven in alle regiogemeenten en is er één website waarop in alle regiogemeenten die deelnemen gezocht kan worden.

Regio Amsterdam

De Alliantie heeft in Amsterdam samen met de andere corporaties al enige jaren een prestatieafspraken met de gemeente en de huurdersvereniging: 'Bouwen aan de Stad'. In 2013 is deze afspraak verlengd tot 1 januari 2015 ('Bouwen aan de Stad II'). De afspraak is dat minimaal 50% van alle toewijzingen onder de hoge aftoppingsgrens (€ 596, prijspeil 2014) en maximaal 25% boven de liberalisatiegrens (€ 699, prijspeil 2014) wordt verhuurd, voor heel Amsterdam en voor de drie marktdrukgebieden afzonderlijk. In de verlenging is wel een kleine afwijkingsmarge afgesproken van 2,5% voor de lagere marktdrukgebieden en 5% voor het hoogste marktdrukgebied. Het ziet er naar uit dat deze afspraak door de gezamenlijke corporaties is behaald. Voor 2015 zijn nieuwe prestatieafspraken in de maak.

Regio Almere

De gemeente Almere en de woningcorporaties hebben gewerkt aan wijzigingen in het woonruimteverdeelsysteem. Belangrijke wijziging is dat 50% van de woningen zal worden verloot onder de woningzoekenden. Per 2015 is het nieuwe systeem van kracht.

Regio Gooi en Vechtstreek

In september 2011 is een nieuw regionaal woonruimteverdeelsysteem in gebruik genomen. In 2013 is door de samenwerkende regionale corporaties en gemeenteambtenaren geadviseerd om het systeem 'light' te evalueren en na een jaar een wat uitgebreidere evaluatie te doen. Daarna heeft een bestuurswisseling plaatsgevonden. De huidige bestuurders hebben verzocht om een update van de 'light evaluatie'. Deze is door Rigo uitgevoerd in 2014. We verwachten het resultaat hiervan begin 2015.

5.4 Huurprijsontwikkeling en mutatiegraad

De gemiddelde huurprijs is in 2014 gestegen. Hiervoor zijn verschillende oorzaken: de huurprijzen worden bij mutatie verhoogd, de jaarlijkse huurverhoging volgens het Alliantie huurbeleid en door onttrekkingen (sloop, verkoop, samenvoeging etc.) en toevoegingen (nieuwbouw, aankoop, etc.) aan de woningvoorraad.

Huurprijsontwikkeling in 2014:

Gemiddelde huurprijs per woning per maand	per 01-01-2014	per 31-12-2014	Huursomstijging in 2014	Gemiddelde huurprijs als % van max redelijk per 31-12-2014
Regio Almere	€ 539,57	€ 563,93	4,5%	73,6%
Regio Amersfoort	€ 497,82	€ 521,21	4,7%	65,3%
Regio Amsterdam	€ 495,43	€ 516,62	4,3%	72,7%
Regio Gooi & Vechtstreek	€ 520,60	€ 542,55	4,2%	70,9%
de Alliantie	€ 507,30	€ 529,74	4,4%	70,2%

Gemiddelde huurprijs per woning per maand	per 01-01-2014	per 31-12-2014	Huuroomstijging in 2014	Gemiddelde huurprijs als % van max redelijk per 31-12-2014
Daeb				
Regio Almere	€ 519,20	€ 540,69	4,1%	72,5%
Regio Amersfoort	€ 474,15	€ 496,02	4,6%	63,4%
Regio Amsterdam	€ 459,53	€ 477,31	3,9%	69,2%
Regio Gooi & Vechtstreek	€ 494,42	€ 514,01	4,0%	68,8%
de Alliantie	€ 478,95	€ 498,82	4,1%	67,7%
Niet-Daeb de Alliantie	€ 862,37	€ 853,54	-1,0%	89,7%

De gemiddelde huurstijging van 4,4% is substantieel lager dan vorig jaar (6%). Dat de gemiddelde huur minder gestegen is dan in 2013, is onder andere het gevolg van minder mutaties, het nieuwe huurbeleid bij mutatie en een iets lagere nieuwbouwproductie. De differentiatie tussen de Daeb en Niet-Daeb prijsontwikkeling wordt veroorzaakt door een daling van de markthuren (niet-daeb).

Eind 2014 was de huurverdeling van de woningvoorraad van de Alliantie als volgt:

Woningbezit naar huurprijscategorieën	Goedkoop < € 389,05	Betaalbaar € 389,05 - € 556,82	Bereikbaar € 556,82 - € 596,75	Duur € 596,75 - € 699,48	Geliberaliseerd > € 699,48	Totaal	aandeel in %
Regio Almere	229	2772	1307	1445	627	6.380	12%
Regio Amersfoort	2012	7158	1821	2979	1200	15.170	28%
Regio Amsterdam	3723	8124	2273	3435	1653	19.208	36%
Regio Gooi & Vechtstreek	1167	5829	1801	2760	1198	12.755	24%
de Alliantie	7.131	23.883	7.202	10.619	4.678	53.513	100%
aandeel in %	13%	45%	13%	20%	9%	100%	

Van de huurwoningen behoort 91% tot de categorie niet-geliberaliseerde huur(sociale huur). Slechts 9% valt in het geliberaliseerde segment (vrije sector). Dit is een stijging ten opzichte van vorig jaar. Deze stijging is onder andere het gevolg van de labeling van 20% van onze verhuur-voorraad voor vrije sector verhuur in het (nieuwe) Alliantie huurbeleid.

Mutatiegraad

De toegankelijkheid van de huurwoningmarkt wordt niet alleen bepaald door het huurniveau van de woningen, maar voor een belangrijk deel ook door de mate waarin die woningen beschikbaar komen. Dit is ook van invloed op het aantal woningen dat verkocht kan worden. De mutatiegraad in de onderstaande tabel is conform de definitie van 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.

Tabel mutatiegraad¹:

Mutatiegraad	2014	2013	2012
Regio Almere	7,2%	10,9%	6,0%
Regio Amersfoort	7,2%	6,4%	5,7%
Regio Amsterdam	4,3%	6,6%	5,6%
Regio Gooi & Vechtstreek	5,5%	5,7%	6,2%
de Alliantie	5,7%	6,9%	5,8%

Gemiddeld is de mutatiegraad gedaald tot iets onder het niveau van 2012. In Amsterdam is de daling het sterkst. De oorzaak is een daling van het aantal leegkomende woningen maar vooral het lagere aantal verhuringen van nieuwbouwwoningen.

5.5 Maatschappelijke huisvesting

De Alliantie vindt maatschappelijke huisvesting, het huisvesten van bijzondere doelgroepen, belangrijk. Met bijzondere doelgroepen bedoelen we de mensen die vanwege een beperking of wegens omstandigheden niet zelf in woonruimte kunnen voorzien en zorg en/of begeleiding van zorg- en/of welzijnsinstellingen ontvangen.

De transitie die zich voordoet in de zorg, bijvoorbeeld het Scheiden van Wonen en Zorg, is aanleiding geweest voor de Alliantie om het beleid en de rol van de Alliantie in maatschappelijke huisvesting in 2014 te herijken. De ontwikkelingen en onze nieuwe strategie 'Dichtbij Huis' zijn aanleiding geweest om opnieuw te bepalen wat de toekomstige volkshuisvestelijke opgave in maatschappelijke huisvesting is voor de Alliantie. Het nieuwe Alliantie-beleid, onze rol en opgave zijn vastgelegd in de kaders Wonen en Zorg.

De rol van de Alliantie in maatschappelijke huisvesting is vooral vastgoedeigenaar. We faciliteren bewoners en zorgorganisaties door hen te voorzien van passende huisvesting, (inclusief onderhoud en beheer). Ook bouwen, verhuren en beheren we maatschappelijk vastgoed. De Alliantie komt in contact met 'kwetsbare' burgers en kan daardoor signaleren wanneer er zich individuele problemen voordoen of waar leefbaarheidsvraagstukken spelen. In dat geval informeren we tijdig de hiervoor gekwalificeerde organisaties. Gaat het om samenwerking op het gebied van wonen en zorg dan is de Alliantie netwerkpartner met gemeenten en zorg/welzijnsorganisaties. Door de ontwikkelingen in wonen en zorg neemt het belang van samenwerking tussen partijen toe. Daarnaast vragen de ontwikkelingen in Wonen en Zorg om nieuwe initiatieven. De Alliantie staat daarvoor open en neemt deel aan onderzoeken en experimenten op dit gebied.

¹ Volgens definitie CFV zijn het aantal verhuringen van bestaande woonegelegenheden uitgedrukt in een percentage van het totaal aantal woonegelegenheden exclusief de in het verslagjaar nieuw gebouwde of aangekochte woonegelegenheden.

De Alliantie heeft een risico-inventarisatie uitgevoerd op de bestaande zorg-vastgoedportefeuille om waar nodig, tijdig maatregelen te kunnen nemen. Deze risico-inventarisatie is begin 2014 afgerond.

Doelgroepen maatschappelijke huisvesting: ontwikkelingen, opgave en projecten:

De Alliantie kent in maatschappelijke huisvesting de volgende drie categorieën/doelgroepen:

- ✦ Verpleging & Verzorging (V&V);
- ✦ Beschermd Wonen (BW);
- ✦ Maatschappelijke Opvang (MO).

	regio Almere	regio Amersfoort	regio Amsterdam	regio Gooi en Vecht	De Alliantie
Maatschappelijke Opvang					
woonvoorziening	4	103	112	4	223
woning	42	6	184	1	233
Beschermd Wonen					
woonvoorziening	99	98	132	154	483
woning	95	175	196	135	601
Verzorging& Verpleging					
woonvoorziening	19	0	90	100	209
woning	181	59	0	106	346
Totaal	440	441	714	500	2.095

In deze paragraaf worden deze doelgroepen toegelicht, de huisvestingsbehoefte en onze opgave alsmede de projecten die we voor deze doelgroepen in 2014 hebben gerealiseerd, dan wel in ontwikkeling zijn genomen.

Verpleging en verzorging (V&V)

De doelgroep V&V bestaat voornamelijk uit mensen die vanwege ouderdom te maken krijgen met somatische (lichamelijke) of psychogeriatrische klachten (dementie). Ouderen met een zware zorgvraag wonen intramuraal vanwege de behoefte aan 24 uren zorg en toezicht.

Door de overheidsregelgeving ontstaat er meer vraag naar Verzorgd Wonen voor ouderen die niet in aanmerking komen voor intramuraal wonen. Deze mensen hebben vanwege kwetsbaarheid in combinatie met een zorgvraag wel behoefte aan een meer beschermde woonomgeving. Een omgeving waar men geclusterd woont, met zorg en eventuele voorzieningen in de nabijheid. De Alliantie heeft een opgave in het Verzorgd Wonen, rekening houdend met voorwaarden zoals een acceptabele prijs, locatie en, nabijheid voorzieningen.

Door de overheidsregelgeving, zullen meer ouderen met een lichtere zorgvraag langer in hun woning blijven wonen. Dat heeft onder meer effect op de dynamiek en doorstroming op de woningmarkt in de reguliere woningvoorraad. Daarom onderzoeken we hoe wij ouderen met een verhuwenswens kunnen begeleiden naar een meer voor hen toegankelijke woning. In 2014 is de Alliantie in samenwerking met gemeente Huizen gestart met een doorstroomexperiment :Woon op Maat. Verder zijn er in 2014 in Amersfoort met de gemeente en corporaties voorbereidingen getroffen voor een experiment op dit gebied.

Project in V&V en BW in Amersfoort

In oktober 2014 is de bouw gestart van het project Buitengewoon Zorgzaam in het centrum van Vathorst. Deelnemers van dit project zijn het kindercentrum Bzzzonder, de Gereformeerde Kerk Vrijgemaakt Vathorst (GKV) en twee zorgpartijen: Accolade Zorggroep (begeleiding voor ouderen en mensen met een niet-aangeboren hersenletsel (NAH, categorie V&V) en Stichting Sprank (begeleiding voor mensen met een verstandelijke beperking (categorie Beschermd Wonen). De Alliantie neemt een deel van het gebouw af om het vervolgens te verhuren aan de samenwerkende (zorg)partijen. De GKV wordt eigenaar van de kerk.

Stichting Sprank neemt circa dertig appartementen af en Accolade neemt achttien appartementen af voor volwassenen met NAH. Verder komen er vier woongroepen voor ieder zes personen voor ouderen met psychogeriatrische aandoeningen. Accolade huurt ook 27 appartementen voor mensen met een zorgvraag, die zelfstandig willen en kunnen wonen. Met de aankoop van de locaties levert de Alliantie een belangrijke bijdrage aan haar maatschappelijke opgave en blijft investeren in Vathorst. Door de komst van Buitengewoon Zorgzaam krijgt de voorzieningenstructuur van Vathorst een belangrijke impuls waar bewoners van kunnen profiteren.

Beschermd Wonen

De doelgroep voor Beschermd Wonen bestaat uit cliënten uit de verstandelijke gehandicaptensector en de geestelijke gezondheidszorg. In een beschermde woonvorm kunnen deze kwetsbare mensen de begeleiding en toezicht krijgen die zij nodig hebben om zo zelfstandig mogelijk te kunnen functioneren. De doelgroep is vanwege inkomenspositie én het ontbreken van perspectief op inkomensverbetering geheel afhankelijk van de sociale huursector.

Een Beschermd Wonen-locatie is vaak een cluster van zelfstandige en/of onzelfstandige woonruimtes met ruimtes die worden gebruikt voor kantoor/gemeenschappelijke ruimte.

We hebben de komende jaren een opgave kleine, zelfstandige woningen (studio's/tweekamerappartementen) al dan niet geclusterd, te realiseren voor deze doelgroep. Ook daar waar het gaat om vervanging van bestaande panden.

Beschermd Wonen in Almere

In de nieuwe wijk Almere Poort heeft de Alliantie in 2014 voor de Stichting Calipso, een wooninitiatief van ouders met een zoon of dochter (jongvolwassenen) met een verstandelijke beperking, 26 appartementen gerealiseerd in dertien eengezinswoningen. Vier appartementen zijn uitgevoerd voor mindervalide bewoners op de begane grond. De gemeenschappelijke voorzieningen, zoals de keuken en woon- en eetkamer liggen centraal in het gebouw met toegang tot de tuin.



Woonvoorziening ten behoeve van Stichting Calipso: in ontwikkeling en opgeleverd

Maatschappelijke Opvang (MO)

Cliënten in maatschappelijke opvang hebben vaak meerdere, elkaar beïnvloedende problemen. Bijvoorbeeld een combinatie van dak- en thuisloosheid en verslaving. Ook vrouwenopvang wordt tot de maatschappelijke opvang gerekend.

In de Maatschappelijke Opvang onderkennen we twee fases met bijbehorende woonvormen:

1. Tijdelijke opvang; woonvoorzieningen als nachtopvang voor dak- en thuislozen;
2. Begeleid zelfstandig wonen; woongelegenheden voor mensen die doorstromen uit een tijdelijke opvanglocatie en nog enige begeleiding nodig hebben. Het gaat om reguliere huisvesting in de huur zonder faciliteiten of clustering.

De opgave voor de Alliantie ligt in het realiseren van zelfstandige kleine appartementen (fase 2) voor mensen die uitstromen uit de tijdelijke opvangvoorziening. Naar verwachting neemt de uitstroom naar reguliere woningen toe, waardoor er een grotere druk op de reguliere woningmarkt ontstaat voor andere doelgroepen.

Die grote vraag naar zelfstandige woningen leidt tot creatieve keuzes.

Zo is de Alliantie bijvoorbeeld samen met zorgorganisatie HVO-Querido in Amsterdam een project gestart waarbij woningen die op termijn gerenoveerd worden, tijdelijk worden verhuurd aan een zorginstelling, die daar huisvesting en begeleiding aanbiedt aan tienermoeders. Ook heeft zorginstelling de Regenbooggroep een concept in Amsterdam bedacht voor daklozen zonder aanvullende problematiek, de zogenaamde 'pleegopvang'. De gedachte is om mensen die dakloos zijn geworden onder te brengen bij Amsterdammers, die een kamer beschikbaar hebben. Daarbij werken de corporaties samen met de Dienst Werk en Inkomen. De bijdrage van de corporaties is erop gericht om de inwoning contractueel juridisch mogelijk maken.

Oranjehuis (MO) in Amsterdam

Bij het realiseren van opvangvoorzieningen voor de tijdelijke opvang (fase 1 in Maatschappelijke Opvang) zijn we terughoudend. We kijken naar mogelijkheden als het om vervanging van bestaande locaties gaat of dat er specifieke lokale omstandigheden een rol spelen.

In twee van onze regio's ontwikkelen we in Maatschappelijke Opvang in fase 1 een Oranjehuis. Dit is een blijf-van-mijn-lijfhuis nieuwe stijl: een Oranjehuis is zichtbaar en herkenbaar en biedt directe hulp voor alle gezinsleden. Zo ontwikkelt de Alliantie in het Stadsdeel West een Oranjehuis dat in 2015 wordt opgeleverd en onderdak zal bieden aan ruim vijftig vrouwen. Ook heeft de locatie ruimte voor kinderopvang, werkruimte en een kantoor.

Maatschappelijke Opvang in Amersfoort

De Alliantie is in 2014 gestart met de bouw van een woonblok in de wijk Hogekwartier. In het woonblok komt, naast reguliere woningbouw, ook maatschappelijke opvang voor het Leger des Heils ten behoeve van een vaste groep mensen (35 personen) die kampen met verslavingen.

Maatschappelijke huisvesting en prettig wonen

Bij maatschappelijke huisvesting gaat het niet alleen om het realiseren van woonruimte, maar ook om het prettig wonen voor cliënten en voor omwonenden. Door de ontwikkelingen in de zorg zullen steeds meer mensen met een beperking zelfstandig wonen in onze wijken. We willen zicht hebben op de mate waarin kwetsbaren in de buurt zijn gevestigd.

We willen complexen aanwijzen waarin geen kwetsbare huurders worden gehuisvest als dit van belang is voor het prettig kunnen wonen van huurders (bijvoorbeeld als er ernstige sociale problematiek aanwezig is in het complex). We onderzoeken de mogelijkheden hiervoor.

5.6 Dienstverlening aan de klant

Een goede kwaliteit van dienstverlening aan onze klanten vinden we heel belangrijk. Daarom hebben we een digitaliseringsslag gemaakt. We werken aan een huurdersportaal, een online kennisbank en een planningstool. Alles is erop gericht om efficiënter te werken en onze klanten digitaal beter van dienst te zijn. Begin 2015 worden de verschillende systemen in gebruik genomen. Natuurlijk blijft persoonlijk contact met onze klanten ook belangrijk. Onze kwaliteit van dienstverlening wordt doorlopend gemeten.

Verhuur- en mutatieproces

In 2014 is gestart met het herontwerp van het 'verhuur- en mutatieproces'. Het nieuwe proces moet simpel en efficiënt zijn met een korte doorlooptijd en zo min mogelijk leegstand. Voorwaarden zijn dat klanten tevreden zijn omdat deze snel en goed geholpen worden en dat medewerkers gemotiveerd en met een eigen verantwoordelijkheid aan de slag gaan. Per januari 2015 is het nieuwe proces operationeel, samenvallend met de start van ons nieuwe geautomatiseerde bedrijfssysteem (Tobias AX).

Mijn Mening

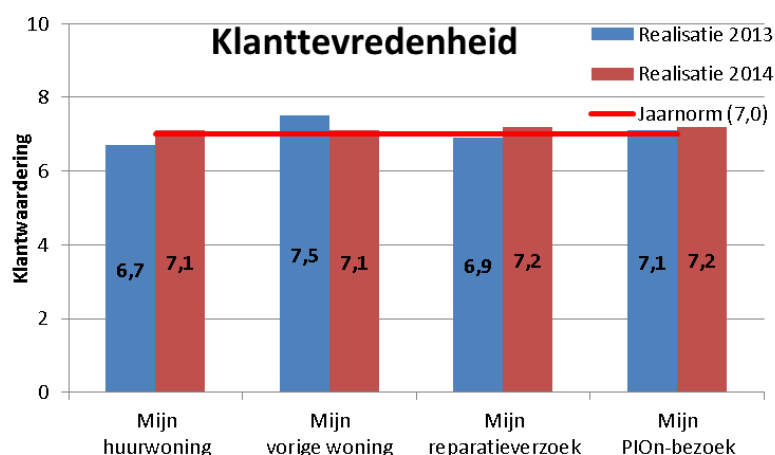
Mijn Mening is de verzamelnaam voor het klantonderzoek dat we uitvoeren over onze dienstverlening. Deze monitoring draagt bij aan het optimaliseren van onze dienstverlening. In 2014 zijn de volgende klantonderzoeken uitgevoerd die wij in deze paragraaf toelichten:

- ✧ Standaard klanttevredenheidsonderzoek
- ✧ Woonwensen
- ✧ Nieuwbouw
- ✧ Planmatig onderhoud

Standaard klanttevredenheidsonderzoek

Het standaard tevredenheidsonderzoek bestaat uit vier onderdelen: het betrekken van een nieuwe woning, het verlaten/opzeggen van een woning, reparaties en de Periodieke Inspectie en Onderhoudsbeurt (PION).

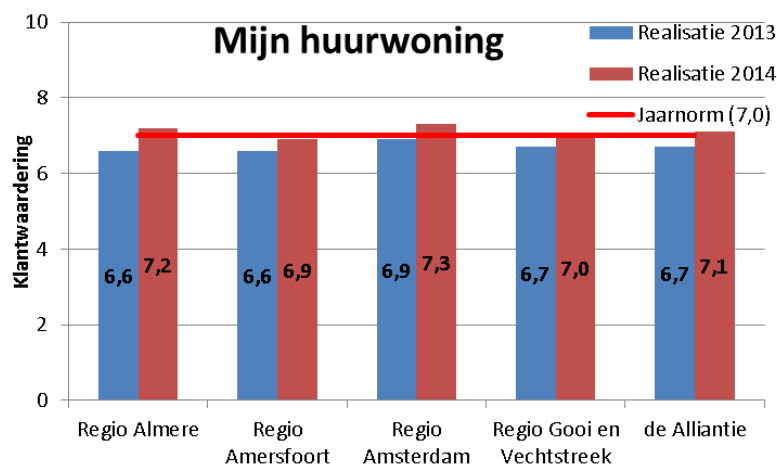
Onderstaand in grafiekvorm de rapportcijfers voor de vier standaard klantonderzoeken:



Mijn huurwoning

Onder huurders die een woning hebben betrokken wordt een klantonderzoek gehouden dat de tevredenheid monitort over de dienstverlening bij nieuwe verhuringen. Bijna 500 nieuwe huurders vulden de enquête in. De waardering voor deze dienstverlening komt gemiddeld uit op een 7,1. Daarmee scoren we ruim hoger dan in 2013 en iets hoger dan onze ambitie.

De rapportcijfers voor dienstverlening bij nieuwe verhuringen, per regio:

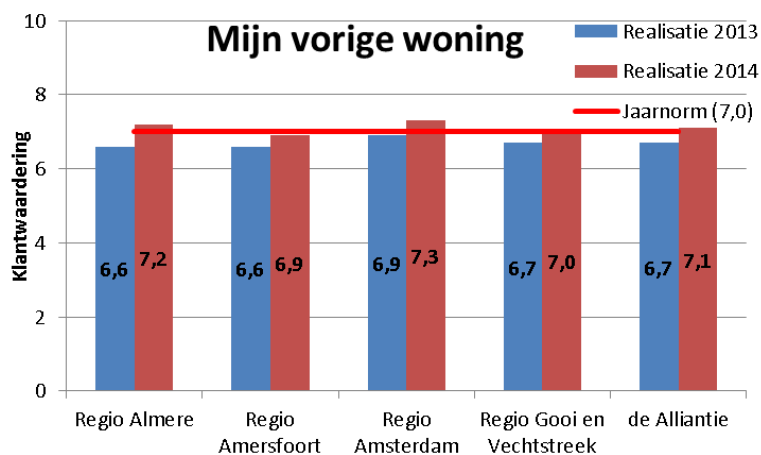


De resultaten maken zichtbaar dat de verbeteringen die zijn doorgevoerd rondom het proces van nieuwe verhuringen hun vruchten hebben afgeworpen. Er wordt nog steeds gewerkt aan verbeteringen, dus wij verwachten dat de waardering gewaarborgd blijft en mogelijk zal toenemen. In Amersfoort, waar we met een 6,9 de gestelde ambitie net niet hebben gehaald, zetten we extra in op een hogere klantwaardering van nieuwe huurders. Dit doen we op basis van de uitkomsten van een aftersales enquête, die we in het eerste kwartaal van 2015 uitvoeren.

Mijn vorige woning

Dit betreft onderzoek naar de dienstverlening aan huurders die hun huurcontract hebben opgezegd. Uit dit onderzoek blijkt dat de score lager is dan in 2013 (7,5), maar nog wel hoger dan de gestelde ambitie. Er wordt nog steeds gewerkt aan verbeteringen, dus wij verwachten dat de waardering gewaarborgd blijft en mogelijk zal toenemen.

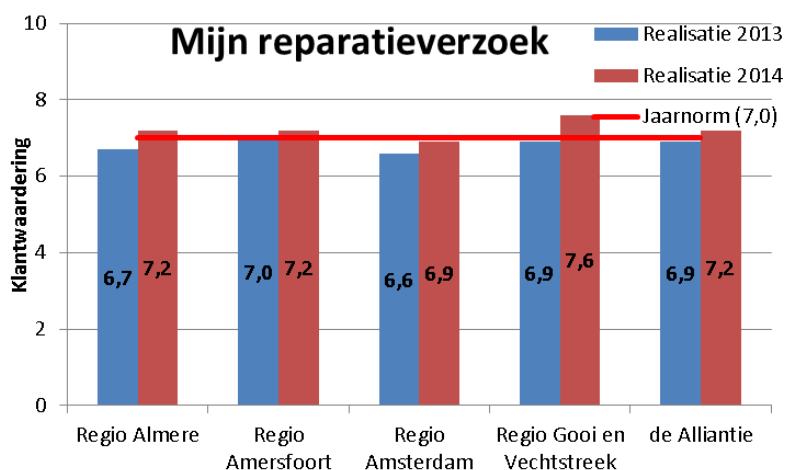
De rapportcijfers voor dienstverlening bij opzeggen huurcontract, per regio:



Mijn reparatieverzoek

Dit onderzoek betreft de waardering die huurders hebben voor het uitvoeren van een reparatie. In 2014 heeft de Alliantie met een 7,2 de ambitie (7,0) gehaald.

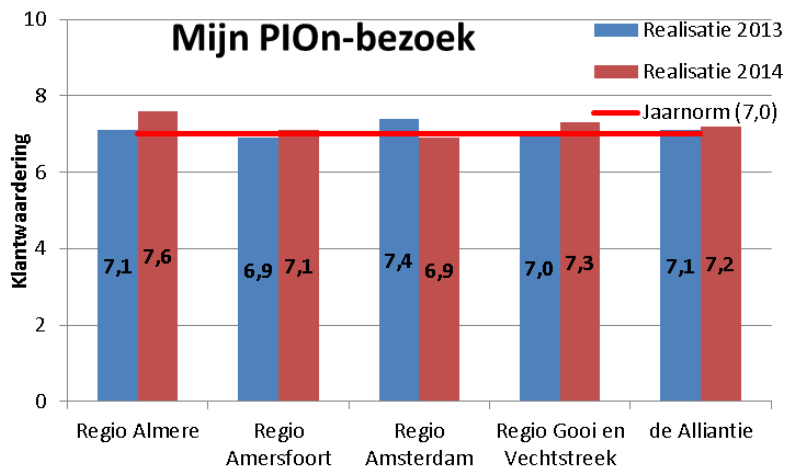
De rapportcijfers voor dienstverlening bij afhandelen reparatieverzoek, per regio:



Mijn PION-bezoek

In 2014 zijn Periodieke Inspectie en Onderhoudsbeurten uitgevoerd. Huurders zijn over het algemeen tevreden over deze manier van onderhoud uitvoeren.

De rapportcijfers voor dienstverlening bij PION-bezoek, per regio:



Woonwensen

Voor diverse renovatie- en sloop/nieuwbouwprojecten zijn onderzoeken uitgevoerd onder de huidige bewoners van de betreffende woningen, bijvoorbeeld in Hilversum Noord. De Alliantie is bezig met de toekomst van deze wijk en van bepaalde complexen in die wijk. We hebben de bewoners gevraagd naar de beleving van de huidige woonsituatie en naar de kijk op bepaalde ideeën van renovatie dan wel sloop/nieuwbouw. De uitkomsten hiervan zijn meegenomen in de planvorming van de complexen en de buurt.

Planmatig onderhoud

In 2013 is er een format ontwikkeld voor klanttevredenheidsonderzoek na afloop van planmatig onderhoudsprojecten. Dit is in 2014 voortgezet. Nog niet alle projecten zijn afgerond, maar gemiddeld geven huurders ons tot nu toe een 7. Er zitten wel flinke verschillen in de waarderingen per complex.

Nieuwbouw

Er zijn ook projectspecifieke onderzoeken geweest, bijvoorbeeld bij nieuwbouw- of renovatieprojecten. Een onderzocht nieuwbouwproject in 2014 is het project De 3Maten in de gemeente Huizen. De nieuwe huurders waren zeer tevreden met hun woning. Men gaf een 7,6 als rapportcijfer. De dienstverlening is niet overal even soepel verlopen. Huurders gaven ons daar een 6,6 voor. Uit dit onderzoek zijn leerpunten gehaald, die meegenomen worden bij volgende opleveringen van nieuwbouwprojecten.

5.7 Verantwoord huren

Huurachterstand

Als een huurder (tijdelijk) niet aan de betalingsverplichting kan voldoen, willen we graag samen met de huurder tot een oplossing komen. We proberen in een vroeg stadium met de huurder in contact te komen en betalingsafspraken te maken en daar waar wij denken dat het van belang is ook door te verwijzen naar hulpverlenende instanties. Als dat na veel inspanning uiteindelijk niet lukt, rest veelal geen andere mogelijkheid dan het ontruimen van de woning. Daarbij zijn wij zorgvuldig: voor de daadwerkelijke uitzetting vindt er nog altijd een laatste toetsing plaats. Ons streven is dan ook om zoveel mogelijk huisuitzettingen te voorkomen.

Woonfraude en wietplantages

Iedereen mag een vermoeden van woonfraude melden. Elke regio heeft een woonfraudeteam. Alle meldingen worden in onderzoek genomen en anoniem behandeld. De melder krijgt altijd een terugkoppeling. De meeste meldingen gaan over een vermoeden van illegale bewoning of wietplantage.

Overlast

Als bewoners last ondervinden van elkaars leefgewoonten, wijzen wij hen op de eigen verantwoordelijkheid. We stimuleren een melder om in gesprek te gaan met de veroorzaker en zetten eventueel Buurtbemiddeling in. Bij complexe overlastsituaties werken we nauw samen met netwerkpartners zoals gemeente, politie, GGD en Welzijn. Net als bij ontruiming op grond van huurachterstand hebben we een 'tweede kansbeleid': hiermee kunnen huurders een nieuwe start maken, op voorwaarde dat zij woonbegeleiding accepteren.

Onderstaande tabellen tonen de ontruiming in sociale huur en vrije sectorhuur in 2014

Niet vrijwillige ontruiming Sociale huurwoningen*	Regio Almere	Regio Amersfoort	Regio Amsterdam	Regio Gooi en Vechtstreek	de Alliantie	2013
Huurachterstand	0	20	24	10	54	101
Wietplantage	5	0	5	3	13	1
Woonfraude	15	6	45	34	100	7
Overlast	1	0	5	0	6	4
Totaal	21	26	79	47	173	113

* Exclusief geliberaliseerde en tijdelijke contracten

Niet vrijwillige ontruiming Vrije sector huurwoningen*	Regio Almere	Regio Amersfoort	Regio Amsterdam	Regio Gooi en Vechtstreek	de Alliantie	2013
Huurachterstand	0	2	2	0	4	21
Wietplantage	0	0	1	8	9	0
Woonfraude	1	1	6	2	10	1
Overlast	0	0	0	0	0	0
Totaal	1	3	9	10	23	22

* Exclusief geliberaliseerde en tijdelijke contracten

5.8 Omgaan met klachten

Huurders - individueel of in georganiseerd verband – kunnen een klacht indienen wanneer zij niet tevreden zijn over de dienstverlening van de Alliantie. De klachtencoördinator registreert en beoordeelt binnengekomen klachten en coördineert de afhandeling van klachten binnen de organisatie. De klachtencoördinator is het voorportaal voor de klachtencommissie. Pas wanneer de partijen er ondanks goed overleg niet uitkomen, kan de klacht worden ingediend bij de klachtencommissie. Tot 1 april 2014 waren er vier regionale klachtencommissies (regio's Amsterdam, Almere, Gooi en Vechtstreek en Amersfoort). Vanaf 1 april 2014 is er één klachtencommissie voor de gehele Alliantie. De Alliantie heeft een klachtenreglement waarin de samenstelling en werkwijze van de klachtencommissie is geregeld.

Aantal ontvangen klachten per regio:

Ontvangen klachten per regio	Aantal
Regio Almere	58
Regio Amersfoort	169
Regio Amsterdam	265
Regio Gooi en Vechtstreek	145
de Alliantie	637

Voor alle regio's geldt dat de meeste klachten betrekking hebben op de afdeling Servicedienst en de afdeling Wonen. Dit zijn ook de afdelingen met frequente bewonerscontacten. Het betreft vooral ontevredenheid over de opvolging van afspraken, het uitblijven van een (tijdige) reactie, ontevredenheid over aangereikte oplossingen en ontevredenheid over genomen besluiten op verzoeken.

Overzicht doorgestuurde klachten naar Klachtencommissie:

Doorgestuurde klachten	Regio Almere	Regio Amersfoort	Regio Amsterdam	Regio Gooi en Vechtstreek	de Alliantie	2013
Aantal klachten naar klachtencommissie	3	11	10	1	25	18
Waarvan						
- Ontvankelijk	3	10	8	1	22	7
- Niet ontvankelijk	0	1	2	0	3	11

Onze procedure klachtafhandeling is in de eerste plaats gericht op de correcte afhandeling van een klacht, met als doel een tevreden klant. Daarnaast biedt de afhandeling van klachten een uitgelezen kans om de dienstverlening van de organisatie te verbeteren.

Door te leren van klachten kunnen (herhaal)klachten in de toekomst immers worden voorkomen. Zo draagt de klachtenafhandeling bij aan het optimaliseren van de dienstverlening van de Alliantie.

6 Maatschappelijke betrokkenheid

6.1 Inleiding

De Alliantie zet zich in om een maatschappelijke betrokken volkshuisvester te zijn en levert hierop prestaties. Die betrokkenheid uit zich o.a. in de bijdrage die de Alliantie levert op het gebied van de leefbaarheid. Paragraaf 6.2 gaat hier nader op in. Maatschappelijke betrokkenheid uit zich ook in de wijze van samenwerking met onze huurdersvereniging en de onderwerpen waarover de Alliantie met de huurdersverenigingen in gesprek is geweest. Hoe die invulling in 2014 is geweest staat in paragraaf 6.3. Ook de Alliantie signaleert dat in de samenleving participatie belangrijker wordt. Dat geldt ook voor haar huurders/bewoners. De Alliantie heeft daarom in 2014 beleid ontwikkeld gericht op de participatie van bewoners. Dat beleid wordt toegelicht en geconcretiseerd in paragraaf 6.4.

6.2 Leefbaarheid

Beleidswijziging: van vitale wijken naar aantrekkelijke buurten

Het beleid leefbaarheid gaat over de leefbaarheid van de woonomgeving van de huurders en de bijdrage van de Alliantie daaraan. In 2014 heeft de Alliantie in dit beleid de focus verplaatst van wijkniveau naar buurtniveau. Door te handelen op kleinere schaal – op buurtniveau - richten we ons meer op de kwaliteit van de directe woonomgeving. Want de woning en de directe woonomgeving zijn directer bepalend voor de woonbeleving en het woongenot van de huurder dan de wijk. Dus richten wij ons op kleinschalige projecten. Waarbij wij van de huurders verwachten dat zij zich naar vermogen samen met ons inzetten voor de leefbaarheid in hun woongebouw en het woonklimaat in de buurt.

Wij zijn als corporatie niet eindverantwoordelijk voor de leefbaarheid in de buurt, maar hebben er - net als onze bewoners en andere partijen - belang bij dat de woonomgeving aantrekkelijk is en dat mensen respectvol met elkaar omgaan. In overleg met bewoners en belanghebbenden maken we zorgvuldig afwegingen in wat wij waar doen op het gebied van leefbaarheid. We letten daarbij op de aard en omvang van de problemen die zich in de buurt voordoen, wegen af wat ons belang is (de hoeveelheid woningen die we in de buurt hebben) en wat we in de buurt willen bereiken. De uitdaging is om ieders verantwoordelijkheid en rol te respecteren en met elkaar op te trekken waar dat nodig is.

Beheer en leefbaarheid in de buurt

Het nieuwe denken en handelen op buurtniveau heeft de Alliantie in 2014 uitgewerkt in een 'visie en kaders beheer en leefbaarheid'. Goed basisbeheer is de uitgangssituatie voor al onze complexen. Beheer en leefbaarheid werken op elkaar in en liggen in elkaars verlengde. Harde scheidslijnen zijn lastig, toch maakt de Alliantie hierin wel onderscheid, namelijk in basisbeheer en beheer op maat. Als gebieden of complexen extra aandacht nodig hebben, doen we dat door middel van tijdelijke leefbaarheidsprojecten.

Basisbeheer

Basisbeheer vindt plaats in al onze woningen. Met dit beheer wordt bedoeld de wijze waarop de Alliantie samen met bewoners zorgt dat de directe woonomgeving steeds schoon, opgeruimd, heel, veilig en toegankelijk is. En dat bewoners prettig wonen zonder overlast van elkaar te ondervinden.

Als bewoners en de Alliantie samen zorgen voor de algemene binnenruimten en (zichtbare) (privé) buitenruimten in complexen, dan draagt dat bij aan de leefbaarheid van de complexen en het prettig wonen.

Beheer op maat

Wanneer er problemen zijn, voert de Alliantie specifieke tijdelijke projecten uit en/of doet interventies om de leefbaarheid in een complex of buurt te verbeteren. De projecten/interventies hebben vaak ook het doel om het beheer (schoon, opgeruimd, heel, veilig en toegankelijk) in complexen te verbeteren. Inzet op leefbaarheid doen we niet altijd of overal.

Leefbaarheidsprojecten kunnen onderdeel zijn van 'beheer op maat' in complexen of buurten waar we dat tijdelijk nodig vinden.

Beheer op maat – soms nog een stap verder in de prioriteitsgebieden

Prioriteitsgebieden zijn de gebieden waar de Alliantie samen met andere partijen werkt aan een integrale verbetering van de buurt op fysiek en sociaal gebied. Hier zetten we intensiever in op beheer en leefbaarheid. De inzet richt zich daarbij op de Alliantiecomplexen maar vaak ook op de schaal van de buurt of eventueel de wijk. Bij die orde van schaalgrootte gaat het voor de Alliantie om het signaleren van (leefbaarheids)problemen en het daarvan aankaarten bij en/of laten oppakken door andere partijen. We maken hiervoor afspraken met gemeenten, andere partners en bewoners over de gezamenlijke aanpak, zowel op sociaal als fysiek gebied.

Wat werkt in de Wijk

Wat werkt in de Wijk (WwidW) is een interactieve online kennisbank over effectieve wijkinterventies. De kennisbank is binnen Platform Corpovenista ontwikkeld, met een aantal corporaties waaronder de Allianties en nu ondergebracht bij Platform 31. De Alliantie is partner, net als een flink aantal andere corporaties. Zie: www.watwerktindewijk.nl.

In WwidW staan praktijkinterventies; projecten die zijn beschreven door gebiedscoördinatoren en wijkbeheerders van corporaties en een enkele gemeente uit heel Nederland. Daarnaast bevat WwidW archetype interventies; projecttypen die uitgebreider zijn beschreven door adviesbureaus, met kennis uit de wetenschap over de effectiviteit. Ook bevat Wat werkt in de Wijk samenvattingen van projecten die met een Maatschappelijke Kosten Baten Analyse (MKBA) zijn onderzocht.

Corporatiemedewerkers die werken in de wijken en daar projecten (willen) uitvoeren, gebruiken WwidW als inspiratie- en kennisbron. Maar WwidW is ook een instrument om (geplande) projecten gestructureerd te beschrijven: wat is het, waarom willen we het, welke maatschappelijke effecten verwachten we, wat kost het en wie incasseert? Nieuw is dat WwidW is uitgebreid met een monitormodule, waarmee van lopende projecten periodiek getoetst kan worden in hoeverre verwachte maatschappelijke effecten en beoogde resultaten zijn behaald.

Bij de Alliantie wordt WwidW sinds 2014 standaard gebruikt voorafgaand aan budgetaanvragen voor leefbaarheidsprojecten.

Beheer op maat in onze gemeenten:

Gemeente Amsterdam:

Molenwijk (Stadsdeel Noord)

De problematiek in deze wijk is zeer divers. De Alliantie is het gesprek aangegaan met het Stadsdeel, de sociale partners en de bewoners. Met succes. Er is een goede samenwerking ontstaan en de bewoners hebben veel regie en verantwoordelijkheid gekregen. De bewoners beheren er binnenkort de Molenwijkkamer, een ruimte bestemd voor ontmoeting en activiteiten. Noord is een Beheerwijk met extra aandacht. Wij zullen in dit gebied niet altijd de eerste trekker zijn. Maar als er een opgave in het gebied is (met veel kwetsbare bewoners) en ons netwerk (sociale partners) een beroep op ons doet, dan doen we actief mee! Telkens met de focus op eigenaarschap bij de bewoners.



Affiche om jongeren op te roepen aan de slag te gaan!



'Ladies first' bijeenkomst, georganiseerd door de vrouwengroep, voor alle vrouwen uit de buurt. Ook kinderen waren welkom. De wijkagent was aanwezig om te vertellen over zijn werk in de buurt.

Vrouwengroep Staalmanplein

De wijkbeheerder Fouzia Fatouh heeft een groep enthousiaste Marokkaanse vrouwen bij elkaar gekregen om de verbinding te leggen met de vrouwen in de wijk (een groep waar we moeilijk contact mee kregen tot dusver).

Dit project past goed bij onze visie op beheer, waarin we sterker willen samenwerken (in wederkerigheid) met onze bewoners. Deze vrouwen zijn bewust bezig met hun rol in de wijk en hun bijdrage aan de leefbaarheid. Ze hebben thema's bespreekbaar gemaakt als sloop, asbest, vuilnis op straat en burenc conflicten.

Gemeente Almere

Kruidenwijk: Groen verbindt Kruidenwijk!

Om de participatie op gang te brengen, moeten mensen en instanties eerst met elkaar in verbinding worden gebracht. In de maand mei organiseerden de Alliantie met de corporaties Goede Stede en Ymere, Welzijnsstichting De Schoor en de Gemeente Almere de plantjesmarkt 'Groen verbindt Kruidenwijk'. Bewoners kregen op deze markt gratis een aantal perkplantjes om daarmee de wijk op te fleuren.

Deze actie heeft veel positieve reacties opgeleverd. Mensen vinden het leuk dat er op een andere manier aandacht wordt besteed aan de wijk. Daarnaast hebben bewoners meer onderlinge contact en ontstaat er zo meer verbinding.

De opbouwwerker zal de verbinding en participatie verder bevorderen.



De plantjesmarkt

Gemeente Huizen



Vooraanzicht van de Zomerkade Boulevardflat

Huurders in de VvE

De aan de Zomerkade gelegen Boulevardflat is van origine een huurcomplex in de vrije sector voor 55+'ers. Dit complex is langzaam veranderd in een gemixt complex van sociale huur, vrije sector huur en kopers. De samenwerking tussen de 'oude' bewonerscommissie en de nieuwe kopers in het VvE-bestuur verdiende verbetering. Dat is gelukt: het bestuur van de VVE is anders vormgegeven. De bewonerscommissie en het VvE-bestuur werken inmiddels direct samen, zonder tussenkomst van de Alliantie. Ook ontstaat er een vorm van zelfbeheer bij de huurders. De Alliantie overweegt het stemrecht van haar appartementen op sommige onderdelen over te dragen aan de huurders, zodat de huurders meer invloed krijgen op het woongenot.

Gemeente Hilversum

Stadslandbouw in het 13 Tuinengebied

Twee actieve bewoners hebben (met hulp van de Alliantie en de sociale partners) meerdere bewoners enthousiast gemaakt om de bewonersgroep 'de 13 Tuinen' op te richten. Samen met gemeente Hilversum, Versa Welzijn en de Alliantie hebben zij een wijkschouw gehouden. Daaruit zijn twee projecten naar voren gekomen, o.a. het stadslandbouw project. Inmiddels zijn er 12 landbouwbakken gemaakt. De bewonersgroep heeft het beheer hiervan zelf in handen. De Alliantie geeft financiële ondersteuning.

Het project draagt bij aan meer contact tussen de bewoners van het complex. Bewoners leven nu minder geïsoleerd naast elkaar, maar ontmoeten elkaar vaker. Ook rondom de tuin is er meer zorg voor de eigen woonomgeving door de bewoners.



Pieter Broertjes, burgemeester van Hilversum op bezoek bij het project.

Gemeente Eemnes



Resultaat van de nieuwe binnentuin

Tuinonderhoud in eigen beheer

De bewoners van seniorencomplex 'De Vore' hebben het beheer van hun binnentuin overgenomen van de Alliantie. Het doel is om het onderhoud beter te laten aansluiten bij de wensen van de bewoners en om kosten te besparen.

De bewoners hebben in ieder geval veel plezier van de tuinen en met een stukje gepaste trots voelt het bij de bewoners of ze toch een 'eigen' tuin hebben. De maandelijkse tuinbijdrage van de bewoners is gehalveerd.

Gemeente Amersfoort

PortiekPortiers: Jongeren hebben de toekomst!

De Magelhaenbuurt heeft diverse problemen. De woningen zijn van slechte kwaliteit en er is veel sociaal maatschappelijke problematiek. Een deel van de huishoudens heeft problemen op meerdere leefgebieden: wonen, lichamelijke of psychische gezondheid, verslaving, opvoeding, werk- en dagbesteding, financieel en het gebrek aan een sociaal netwerk.

Samen met gemeente, Welzijn, politie, de Alliantie en bewoners werken we aan een leefbaarheidsprogramma. Eén van de projecten is het PortiekPortier project, waarbij we kinderen van 8 – 13 jaar bewust maken wat zij zelf kunnen doen om hun woon-leefomgeving prettig te houden.



Negen jongeren uit de buurt hebben het PortiekPortier-diploma behaald. Zij hebben hun opleiding succesvol afgerond en gaan nu actief aan de slag om hun eigen buurt schoon, veilig en gezellig te houden.



Overzicht van georganiseerde activiteiten door de bewoners uit de buurt op het terrein van het Huis van Bartels.

Het Huis van Bartels

Het Huis van Bartels is de voormalige woning van de tuinder Bartels. De woning en het terrein zijn het bezit van de Alliantie en maken onderdeel uit van het stadsvernieuwingsproject Hogekwartier. Op termijn zal het gebied worden bebouwd. Tot de daadwekelijke ontwikkeling, zijn de woning en het terrein beschikbaar voor activiteiten.

In de wijk is een aantal bewoners actief op het gebied van leefbaarheid. Vaak ontbreekt het hierbij aan geschikte ruimte. Door het beschikbaar stellen van de woning en het terrein geeft de Alliantie de bewoners gelegenheid om activiteiten te ontplooiën. De Alliantie betaalt het gas, water en licht. De bewoners beheren en organiseren verder alles zelf.

De prioriteitsgebieden

De Alliantie onderkent de volgende prioriteitsgebieden:

- ✧ 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.

De bovenstaande prioriteitsgebieden zijn nog niet in overeenstemming gebracht met de kaders op beheer en leefbaarheid. In 2015 heroverwogen we welke gebieden voor ons prioriteitsgebied zijn.

Wijkmonitor

De Alliantie monitort de ontwikkeling van de leefbaarheid in haar wijken met de 'Leefbaarometer' (www.leefbaarometer.nl). Dit is een instrument dat op basis van objectief vaststelbare omgevingscondities een indicatie geeft van de leefbaarheid vanuit het perspectief van de bewoners. De Leefbaarometer is door de rijksoverheid ontwikkeld om de aanpak in de door de overheid benoemde 40-aandachtswijken te monitoren. De methode wordt ook gebruikt voor onderzoek van eventuele verschuiving van leefbaarheidsproblemen in aandachtswijken naar andere wijken.

In de Leefbaarometer is leefbaarheid gedefinieerd als 'de mate waarin de leefomgeving aansluit bij de voorwaarden en behoeften die er door de mens aan worden gesteld'. Om te kunnen bepalen in hoeverre een bepaald gebied hieraan tegemoet komt en dus positief of negatief scoort op de Leefbaarometer, wordt gebruik gemaakt van zes verschillende dimensies:

- ✧ Woningvoorraad
- ✧ Publieke ruimte
- ✧ Voorzieningenniveau
- ✧ Bevolkingssamenstelling
- ✧ Sociale samenhang
- ✧ Veiligheid

De Leefbaarometer wordt iedere twee jaar geactualiseerd. De meest recente Leefbaarometer geeft informatie over de periode 1998 tot en met 2012. In het jaarverslag 2013 van de Alliantie is die recente informatie voor de prioriteitswijken van de Alliantie opgenomen.

6.3 Samenwerking met huurdersverenigingen

De Alliantie stimuleert, ondersteunt en faciliteert betrokkenheid van huurders. Huurdersverenigingen en bewonerscommissies denken mee en adviseren over verschillende onderwerpen.

De huurdersverenigingen zijn:

- ✧ Huurdersplatform Palladion (Amsterdam)
- ✧ Vereniging Huurdersbelangen [VHB] (Amersfoort)
- ✧ Huurdersbelangenvereniging [HBV] (Almere)
- ✧ Huurdersvereniging Atrium [HVA] (Gooi en Vechtstreek)
- ✧ Huurdersplatform de Alliantie [HPdA, voorheen AAHA] (voor alle Alliantiehuurders)

De huurdersverenigingen overleggen met de directie over lokale beleidskwesties. Het bestuur van HPdA overlegt met de bestuurder over beleidskwesties. In een samenwerkingsovereenkomst is vastgelegd over welke onderwerpen en hoe de huurdersverenigingen worden geconsulteerd.

Onderwerpen die in 2014 aan de orde kwamen waren onder meer betaalbaarheid, woonruimteverdeling, wonen en zorg, leefbaarheid, huurprijsvaststelling, levensloopbestendigheid woningen, het serviceabonnement, investeringsbegroting van bestaande en nieuwbouwwoningen, huurverhoging 2014, invoering Warmtewet en de consequenties, verkoopportefeuille, huurdersbetrokkenheid in VvE's en evaluatie prestatie-eisen van gemeenten.

De lokale huurdersverenigingen ondersteunen de bewonerscommissies. Daarnaast heeft de Alliantie ook rechtstreeks overleg met bewonerscommissies. Onderwerpen die in 2014 aan de orde kwamen waren onder andere de afrekening van de servicekosten, veiligheid, overlast, energie en duurzaamheid en het toegankelijker maken van gebouwen voor ouderen of mindervaliden. Naast bewonerscommissies zijn er ook klantenpanels. Op buurtniveau worden bewoners betrokken bij bijvoorbeeld nieuwbouwplannen.

De Alliantie heeft daarnaast geregeld overleg met gemeenten, zorgpartijen, welzijnsorganisaties, andere corporaties. Met diverse gemeenten zijn concrete prestatieafspraken gemaakt over onder meer de beschikbaarheid van voldoende betaalbare huurwoningen, nieuwbouw, verduurzamen van de woningvoorraad, wonen en zorg en leefbaarheid. De prestatieafspraken per gemeente staan in de bijlagen (II, III, IV en V).

6.4 Bewonersparticipatie

Beleid bewonersparticipatie

Interne en externe ontwikkelingen leiden er onder andere toe dat bewonersparticipatie steeds belangrijker wordt in de samenleving en daarmee ook voor woningcorporaties. De Alliantie heeft daarom begin 2014 een visie op bewonersparticipatie ontwikkeld en uitgewerkt in activiteiten.

Bewonersparticipatie: Kaders, visie en activiteiten

Bewoners krijgen zoveel mogelijk ruimte om zelf de verantwoordelijkheid en regie te nemen over de woning en de woonomgeving. Voorwaarden voor bewonersparticipatie zijn: legitimiteit, representativiteit, het waarborgen van de dienstverlening en het borgen van de vastgoedwaarde.

In de visie op participatie richt de Alliantie zich op de mensen die samenwonen in een gebied en die een collectief kunnen vormen. Het gaat niet alleen om de huurders. Huurders kunnen samen met eigenaar-bewoners in een VvE een collectief vormen. De basis bij participatie is gelijkwaardigheid en wederkerigheid, waarbij rekening gehouden wordt met de verschillende rollen, belangen, drijfveren en competenties. De mate van participatie is afhankelijk van wat bewoners willen of kunnen binnen de gestelde kaders. Het gaat om 'de jas die past'.

Bewonersparticipatie richt zich op activiteiten in gezamenlijke woon- en leefgedeeltes van een gebouw en de directe (sociale) leefomgeving daar omheen. De activiteiten richten zich op het beheer, onderhoud en sociale initiatieven. Voor beheer betalen bewoners servicekosten: bewoners zijn feitelijk opdrachtgever voor de geleverde diensten. Voor onderhoud dat door de Alliantie wordt uitgevoerd is interne afstemming noodzakelijk over de kaders waarbinnen bewoners kunnen participeren. Bij sociale activiteiten gaat het om initiatieven van bewoners gericht op het vergroten van het woongenot en de onderlinge verbinding.

Activiteiten 2014 in bewonersparticipatie

Met de introductie van deze nieuwe vorm van bewonersparticipatie zijn in 2014 de volgende activiteiten gestart en met als doel huurders meer invloed te geven binnen de VvE:

1. De bewonerscommissie/het bewonerspanel uit te nodigen als toehoorder bij de VvE-vergadering.
2. De bewonerscommissie/het bewonerspanel en/of actief betrokken huurders uit te nodigen om deel te nemen aan één of meerdere van de commissies van de VvE.
3. Het toekennen van een gelimiteerd stemrecht aan de huurders in een VvE, op onderwerpen die hen direct raken: servicekosten, huishoudelijk reglement, leefbaarheidsmaatregelen, kleurstelling schilderwerk.
4. Het toekennen van een volledig stemrecht aan de huurders in een VvE, ook op onderwerpen als de Meerjaren OnderhoudsPlanning en de begroting.

Daarnaast hebben we met bewoners van één of meer complexen per regio afspraken gemaakt over de gewenste inzet op beheer. Het beleid wordt in 2015 geëvalueerd voor verdere uitwerking.

7 Het bezit

7.1 Inleiding

De Alliantie bezit een kleine 63.000 eenheden, het grootste deel hiervan, ruim 53.000, is woningen. Daarnaast bezitten wij garages en bedrijfsruimten (winkels).

Het bezit van de Alliantie is in 2014 bijna gelijk gebleven aan 2013 met een netto toename van 177 verhuureenheden.

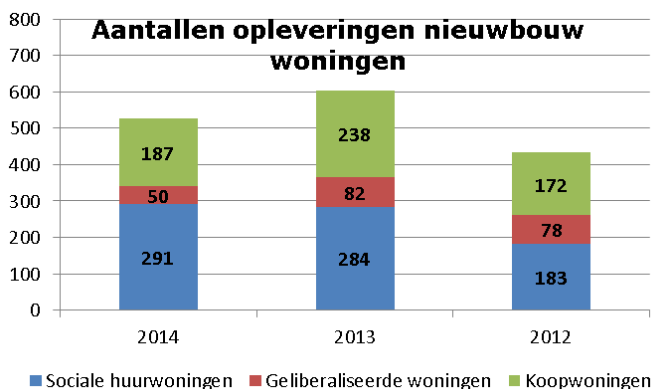
Verloop bezit 2014	Zelfstandige woningen	Onzelfstandige eenheden	Garages	BOG/MOG	Overig bezit	Totaal aantal verhuureenheden
Stand per 1 januari 2014	54.124	1.240	5.814	1.199	416	62.793
Nieuwbouw huur	341	1	63	6	0	411
Aankopen	14	9	0	0	0	23
Verkopen	-854	-16	-46	-8	0	-924
Sloop	-94	0	-7	-8	-13	-122
Overige mutaties	-18	596	225	-8	-6	789
<i>Totaal mutatie</i>	<i>-611</i>	<i>590</i>	<i>235</i>	<i>-18</i>	<i>-19</i>	<i>177</i>
Stand per 31 december 2014	53.513	1.830	6.049	1.181	397	62.970

Waar het aantal zelfstandige woningen afneemt met 611 eenheden, laat het aantal onzelfstandige eenheden een stijging zien van 590 eenheden. Dit betreft voornamelijk het Actagebouw in Amsterdam, 460 eenheden, waar een ontwikkellocatie is getransformeerd naar tijdelijke studentenwoningen. De overige eenheden zijn mutaties in zorgseenheden als gevolg van een administratieve splitsing. De verkopen bestaan in belangrijke mate uit woningen die minder in de portefeuille passen.

Het bezit is niet statisch: er worden eenheden gesloopt of verkocht en toegevoegd of getransformeerd. Ook hebben de eenheden onderhoud nodig, dat betreft soms ingrijpende projecten. In paragraaf 7.2 en 7.3 vertellen we over de toevoegingen door nieuwbouw en ook het slopen dat daar soms aan vooraf gaat. In 6.4 komt het onderhoud aan bod. In 6.5 gaan we specifiek in op projecten die onze woningen duurzamer en energiezuiniger moeten maken. De Alliantie verkoopt ook woningen, mede omdat voor de investeringen geld nodig is, we vertellen hier meer over in paragraaf 7.6 De omvang en aard van het bezit betekent ook dat dit een grote waarde vertegenwoordigt. Hoe deze waarde wordt vastgesteld en welke ontwikkeling we daarin verwachten leggen we uit in 7.7 en 7.8.

7.2 Nieuwbouw huur- en koopprojecten

Nieuwbouw is een belangrijk middel om aan de blijvende woningvraag te voldoen ende vastgoedportefeuille te vernieuwen. Van de 528 opgeleverde woningen in 2014 is 64% als huurwoning in portefeuille van de Alliantie genomen. Dit beeld sluit aan bij de trend van de laatste jaren waarbij een steeds groter deel van de Alliantieproductie betrekking heeft op huurwoningen. Vergeleken met 2013 leveren we weliswaar op totaalniveau minder woningen op, maar laat het aantal opgeleverde sociale huurwoningen een stijgende trend zien.

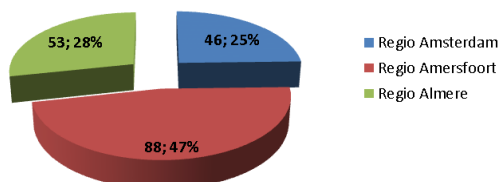


Ongeveer 85% van het aantal nieuwbouw huurwoningen heeft een maandelijkse huur lager dan de in 2014 geldende huurtoeslaggrens van € 699,48 zoals uit onderstaande tabel blijkt.

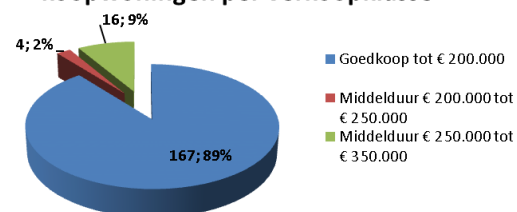
Toevoeging nieuwbouw huurwoningen	goedkoop Wht, € 389,05	betaalbaar Wht, € 596,75	duur tot huurtoeslaggrens Wht, € 699,48	duur boven huurtoeslaggrens Wht, € 699,48	Totaal nieuwbouw huurwoningen	Aandeel in %
Regio Amsterdam	1	61	51	3	116	34%
Regio Amersfoort				32	32	9%
Regio Almere	12	14	40	15	81	24%
Regio Gooi en Vechtstreek		4	108		112	33%
de Alliantie	13	79	199	50	341	100%
Aandeel in %	4%	23%	58%	15%	100%	

De nieuwbouw koopwoningen zijn voornamelijk opgeleverd in de regio's Amsterdam, Amersfoort en Almere, waarbij 89% een verkoopprijs had van € 200.000 of lager.

Aantallen en % van totaal opgeleverde koopwoningen per regio



Aantallen en % van totaal opgeleverde koopwoningen per verkoopklasse



Maatschappelijke investeringsscore

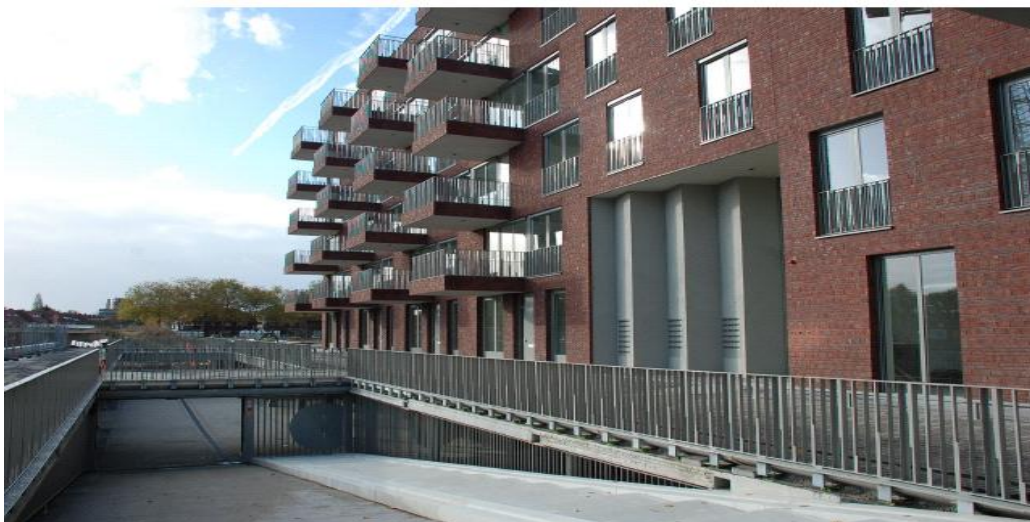
De Alliantie heeft ook zelf een instrument ontwikkeld waarmee vastgoedprojecten eenvoudig en objectief beoordeeld kunnen worden door ze scores te geven op de thema's mensen, stenen en geld. We noemen dit de 'Maatschappelijke Investeringscore'. Hiermee worden vastgoedprojecten integraal beoordeeld op de maatschappelijke bijdrage, de vastgoedkwaliteit en het financiële rendement. Het instrument is een hulpmiddel om projecten met elkaar te vergelijken en beter onderbouwde investeringsbesluiten te nemen. In 2013 is het instrument geïmplementeerd. In 2014 werd de maatschappelijke investeringsscore standaard gebruikt bij besluitvorming over nieuwe vastgoedprojecten, zowel in de bestaande voorraad als bij nieuwbouw.

Hieronder een aantal projecten dat in 2014 opgeleverd is. Per project geven we een impressie inclusief de belangrijkste kerngegevens als gemeente, programma, bouwtijd, oplevering en stichtingskosten.

Kerngegevens project Meerland	
Gemeente:	Almere
Programma:	41 huurwoningen waarvan 29 sociale huur en 11 vrije sector en 4 koopwoningen
Oplevering:	september 2014
Bouwtijd:	12 maanden
Stichtingskosten:	€ 7,9 miljoen exclusief BTW
Projectomschrijving:	Het project Meerland bestaat uit 56 appartementen en 94 eengezinswoningen. Hiervan waren reeds 56 appartementen en 60 eengezinswoningen gerealiseerd. In 2014 zijn de laatste 34 eengezinswoningen opgeleverd, met als doelgroep onder meer jong volwassenen met down-syndroom.



Kerngegevens project Villa Industria blok K&M	
Gemeente:	Hilversum
Programma:	112 sociale huurwoningen (3 kamerwoningen van 80 m2) 112 parkeerplaatsen in de kelder
Oplevering:	november 2014
Bouwtijd:	18 maanden
Stichtingskosten:	€ 18,8 miljoen exclusief BTW
Projectomschrijving:	Dit project betreft een ontwikkeling van het voormalige REGEV-terrein in Hilversum. Het plan maakt onderdeel uit van de gebiedsontwikkeling Villa Industria.



Kerngegevens project Plesmanbuurt	
Gemeente:	Amsterdam
Programma:	Oplevering in 2014: 116 huurwoningen waarvan 111 sociale huur en 5 vrije sector. 16 koopwoningen waarvan 4 woningen met een verkoopprijs tussen € 200.000 en € 250.000 en 12 woningen tussen € 250.000 en € 350.000
Oplevering:	75% van het project in december 2014
Bouwtijd:	14 maanden
Stichtingskosten:	€ 31,5 miljoen exclusief BTW
Projectomschrijving:	Het project Plesmanbuurt, ook bekend als 'Thuis West', is onderdeel van de grootschalige gebiedsontwikkeling in de Staalmanpleinbuurt. In december 2012 is de bouw van het project gestart.



7.3 Nieuwbouw/sloopprojecten

In het kader van de herstructureringsopgaven die de Alliantie heeft, worden ook bestaande woningen gesloopt en vervangen door nieuwbouw. In 2014 heeft voornamelijk sloop plaatsgevonden in Amersfoort als onderdeel van 'Amersfoort Vernieuwt'.

Aantal gesloopte woningen	Aantal	Aandeel in %
Regio Amsterdam	7	7%
Regio Amersfoort	86	91%
Regio Almere	0	0%
Regio Gooi en Vechtstreek	1	1%
Totaal	94	100%

Hieronder een aantal voorbeelden van projecten. Per project geven we een impressie, inclusief de belangrijkste kerngegevens als gemeente, programma, bouwtijd en oplevering.

Kerngegevens project Kruissteeg	
Gemeente:	Hilversum
Programma:	4 woningen
Oplevering:	januari 2015
Bouwtijd:	6 maanden
Projectomschrijving:	In een historische buurt in Hilversum zijn 4 koop eengezinswoningen gerealiseerd op het terrein van een oude synagoge



Kerngegevens project Wagnerstraat	
Gemeente:	Amersfoort
Programma:	9 koopwoningen voor starters.
Oplevering:	juni 2014
Bouwtijd:	7 maanden
Projectomschrijving:	Aan de Wagnerstraat in Amersfoort zijn 8 in zeer slechte staat verkerende woningen gesloopt ten behoeve van de realisatie van 9 koopwoningen voor starters/ startende stellen. De woningen zijn verkocht voor € 190.000 VON. De woningen zorgden voor variatie in de wijk. De Wagnerstraat ligt midden in de wijk Randenbroek.



Kerngegevens project Weberstraat	
Gemeente:	Amersfoort
Programma:	12 sociale huurwoningen, 42 vrije sector huurwoningen en 36 koopwoningen met een gemiddelde verkoopprijs van € 220.000
Oplevering:	december 2015 - juni 2016
Bouwtijd:	18 maanden
Projectomschrijving:	Het project Weberstraat bevat een grootschalig plan, waarbij 6 portiekflats (78 percelen en 4 garageboxen) in 2014 zijn gesloopt ten behoeve van de realisatie van een mix van sociale, middeldure en commerciële woningbouw in de Amersfoortse wijk Randenbroek Zuid. Het plan maakt onderdeel uit van het vernieuwingsprogramma Amersfoort Vernieuwt, waarbij wordt gestreefd naar meer differentiatie in de wijken.



7.4 Vastgoedonderhoud

Onderhoud betreft alle geplande en ongeplande maatregelen die nodig zijn om onze woningen in goede technische staat te houden zodat ze gebruikt kunnen worden zoals oorspronkelijk bedoeld. Het doel van het onderhoud is om het woongenot te borgen en om waardevermindering te voorkomen.

Preventief of gepland onderhoud

Het preventieve onderhoud wordt uitgevoerd in drie verschillende vormen: Planmatig onderhoud, Contract onderhoud en Veiligheidsmaatregelen.

Planmatig onderhoud

Het planmatig onderhoud richt zich op het in stand houden van het casco en heeft een preventief karakter en is altijd cyclisch. De kern van planmatig onderhoud is het zo efficiënt mogelijk plannen, clusteren en uitvoeren van werkzaamheden die noodzakelijk zijn om de technische kwaliteit van gebouwdelen en installaties op het gewenste technische niveau (conditie) te brengen en/of te behouden uitgaande van eeuwig durende exploitatie. Maatregelen worden gebaseerd op de technische kwaliteit en levensduur of degradatie van materialen die zijn toegepast.

Planmatig onderhoud wordt begroot en gepland in de meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) van de Alliantie en in de meerjarenonderhoudsplanung (MJOP) van de Vereniging van Eigenaren (VvE), waar VvE Diensten het beheer voor coördineert.

Planmatig onderhoud bevat de volgende onderdelen:

- ✧ het exterieur, het casco of de schil van het gebouw;
- ✧ installaties zoals ventilatie, riolering en verwarming van de woning;
- ✧ interieur van de gemeenschappelijke ruimten in de gestapelde bouw. Onder andere galerijen, trappenhuizen et cetera.

Al deze maatregelen zijn opgenomen in de Onderhoudsbegroting van de Alliantie. Het onderscheid tussen onderhoud en investeringen kan als volgt grafisch worden weergegeven:

Contractonderhoud

Contractonderhoud is gepland onderhoud in relatief korte cyclussen, vastgelegd in contracten voor langere termijn. Dit onderhoud is gekoppeld aan een inkoopvorm: het contract. Voorbeelden zijn individuele of collectieve verwarming, liftonderhoud en tuinonderhoud.

Veiligheidsmaatregelen

We hebben alle veiligheidsrisico's in kaart gebracht die van toepassing kunnen zijn op ons bezit. Op het gebied van o.a.: asbest, brand, funderingen, legionella, betonrot en Arboretgeving. De komende jaren worden extra onderhoudsmaatregelen preventief ingepland voor uitvoering om potentieel gevaarlijke situaties te voorkomen.

Correctief of ongepland onderhoud

Ongeplande maatregelen vinden over het algemeen plaats na meldingen van huurders of als gevolg van verhuizingen. Het omvat alle correctieve maatregelen die nodig zijn om het betrokken complex in de technische gewenste staat te houden, meestal conform het oorspronkelijk functionele gebruik.

Het doel is om het woongenot te borgen en waardevermindering te voorkomen. Een deel van deze maatregelen is verplicht voor de verhuurder en staat omschreven in het Burgerlijk Wetboek.

Ongepland onderhoud is er in drie verschillende vormen: reparatieonderhoud, PION en mutatieonderhoud. De Alliantie hanteert als basis: veilig, heel en schoon.

Reparatieonderhoud

Reparatieonderhoud betreft een snelle reparatie of vervanging van onderdelen van de woning op kosten van de verhuurder. De verhuurder is verplicht om de woning goed te onderhouden conform de wettelijk eisen.

PION

De Alliantie gaat proactief om met reparatieonderhoud door het oudste deel van het woningbezit, (circa één derde van de woningen waar de onderhoudslasten relatief hoog zijn) op eigen initiatief ongeveer eenmaal per twee jaar te inspecteren door middel van een Periodieke Inspectie en Onderhoudsbeurt (PION). Waar nodig worden dan reparaties uitgevoerd.. De woningen worden door een (eigen) vakman bezocht. Hij controleert ook installaties in de woningen op veiligheid: gas, water en elektra. Het aantal reparaties zal afnemen bij de woningen die een PION hebben gehad.. De kern van PION is incidentele reparaties te voorkomen (prettig voor de klant, goedkoper voor de Alliantie) en het verzamelen van kennis over de klant en de binnenkant van het pand.

Mutatieonderhoud

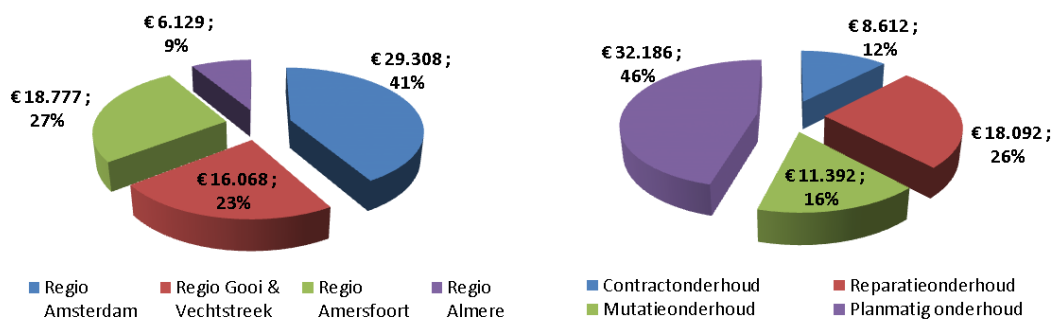
Het mutatieonderhoud betreft het noodzakelijk onderhoud aan de binnenkant van de woning op het moment dat de huurder verhuist. De woning wordt door de huurder schoon, heel en veilig opgeleverd.

Productie 2014

In 2014 is er voor bijna 68 miljoen euro uitgegeven aan onderhoud, onderverdeeld naar de diverse onderhoudssoorten.

Onderhoudslasten Bedragen x € 1.000	de Alliantie totaal	Regio Amsterdam	Regio Gooi & Vechtstreek	Regio Amersfoort	Regio Almere
Contractonderhoud	€ 8.612	€ 3.320	€ 1.894	€ 2.507	€ 891
Reparatieonderhoud	€ 18.092	€ 7.128	€ 3.588	€ 5.898	€ 1.478
Mutatieonderhoud	€ 11.392	€ 3.215	€ 3.642	€ 3.207	€ 1.328
Planmatig onderhoud	€ 32.186	€ 15.645	€ 6.944	€ 7.165	€ 2.432
Dekking eigen dienst	€ 2.357	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal realisatie	€ 67.925	€ 29.308	€ 16.068	€ 18.777	€ 6.129
Totaal begroting	€ 68.380	€ 26.616	€ 17.865	€ 17.364	€ 6.535
afwijking realisatie versus begroting	455	-2.692	1.797	-1.413	406

Op basis van conditiemetingen is de kwaliteit van het bezit in kaart gebracht. Bezit dat onder de afgesproken kwaliteitsnorm komt, wordt opgenomen in de jaarproductie. Dit resulteerde erin dat 4% van de werkzaamheden heeft plaatsgevonden in de regio Amsterdam, 27% in Amersfoort, 23% in Gooi en Vechtstreek en 9% in Almere.



In 2014 is het grootste deel van het asbestinventarisatie-project uitgevoerd. Noodzakelijke saneringen zijn direct uitgevoerd en andere saneringen zijn ingepland bij de komende onderhoudscyclus. De afgelopen twee jaar hebben we ook gewerkt aan het optimaliseren van onderhoudscontracten. Contracten zijn voor de verschillende regio's gelijk getrokken. Contractonderhoud is daarmee een grotere post geworden. Belangrijke verbetering is dat heldere prestatieafspraken zijn gemaakt. In 2014 is de klanttevredenheid gemeten voor de uitgevoerde werkzaamheden, zowel niet-planmatig als planmatig. Hieruit zijn verbeterpunten gekomen om de overlast voor de klant nog meer te beperken.

7.5 Energiebesparing en duurzaamheid

Energie- en duurzaamheidsbeleid

Door invoering van de Warmtewet wordt de Alliantie voor ongeveer vijftig complexen de wettelijke energieleverancier. Dat geeft nieuwe verplichtingen. Om aan deze verplichtingen te voldoen heeft de Alliantie een stappenplan ontwikkeld waaraan we in samenwerking met het Huurdersplatform de Alliantie (HPdA) invulling geven. Door deze samenwerking blijft het bewonersbelang voorop staan. De inkoop van gas en elektra voor de centrale ruimtes van de appartementencomplexen en bedrijfsruimtes is sinds 2012 ondergebracht bij de centrale inkooporganisatie Aenergie. Hierdoor kunnen we groen gas en groene stroom goedkoop en tegen goede voorwaarden inkopen. Jaarlijks verminderen we op die manier de CO₂-uitstoot met gemiddeld 11.000 ton.

Ketensamenwerking en E-Sequent

In 2014 zijn we genomineerd voor de Duurzaam Bouwen Awards in de categorie 'Ketensamenwerking'. De nominatie hebben we te danken aan de manier waarop we invulling geven aan ketensamenwerking: E-Sequent. Het doel is om de verduurzamingsopgave te versnellen en onnodige kosten uit het bouwproces te halen door samenwerking en leren continu centraal te stellen. Uiteindelijk hebben we bij wijze van pilot zestig woningen met E-Sequent verduurzaamd. We gaan dit in 2015 meer woningen met E-Sequent verduurzamen.

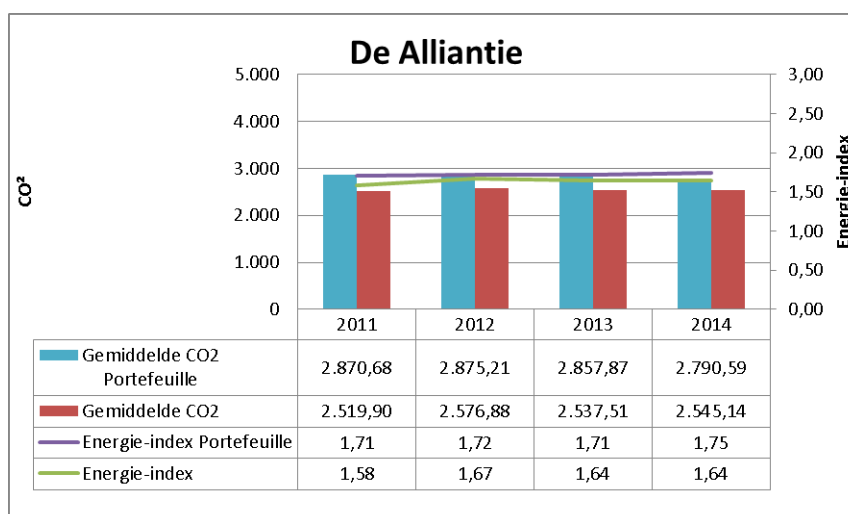
Nul-op-de-meter

Zowel in Amersfoort als Amsterdam hebben we de mogelijkheden verder onderzocht van Nul-op-de-Meter: het concept c.q. product dat de energiebehoefte van een woning zoveel mogelijk vermindert. De resterende energievraag wordt zelf opgebracht.

De woning wordt op deze wijze energiezuiniger dan een woning met een energielabel B, maar dit vraagt ook een hogere investering. Die hogere investering wordt betaald door het bedrag in te zetten dat de bewoner anders aan de energieleverancier zou betalen. De bewoner krijgt zo een kwalitatief beter product, waarbij de woonlasten (huur en energie) zo goed als constant blijven. We vinden het een interessant concept, maar er zijn nog vraagstukken zoals hoe zit het met betaalbaarheid, de warmtewet en verdienmodellen. We verwachten in 2015 te kunnen beslissen of we een project met Nul-op-de-Meter gaan realiseren.

Monitoring energielabels en CO2-besparing

Met ingang van 2014 wordt voor de berekening van het aantal WWS-punten wettelijk onderscheid gemaakt tussen de definitieve energielabels (de zogenaamde afgemelde labels) en de bouwjaarlabels. Woningen die een pre-label hebben, komen hierdoor automatisch in de categorie bouwjaarlabel terecht. Dit betekent vaak een (theoretische) verslechtering van de energieprestatie van de woningvoorraad. De gedachte hierachter is dat het gunstiger is om de woningen van een definitief label te voorzien, omdat dit in het algemeen een betere energieprestatie laat zien dan het bouwjaarlabel. Immers renovaties, verbeteringen, e.d. worden wel meegenomen in het definitieve label. Circa 52% van onze woningen is voorzien van een definitief label. In onderstaande tabel is de besparing in CO2 (uitgedrukt in kilo) weergegeven:



Om inzicht te krijgen in de energieprestatie van onze woningvoorraad worden het energielabel (c.q. energie-index) en de CO2-uitstoot gemeten. Daarbij maken we onderscheid naar de woningen die een definitief energielabel hebben (ca. 52%) en de woningen die dit nog niet hebben. Hoe lager de energie-index des te energiezuiniger de woning is. Tegelijk blijkt dat de CO2-uitstoot voor de woningen met een definitief label (rode balk) lager is dan de voor de hele portefeuille. De woningen met een definitief label hebben een gemiddelde energie-index van 1,64 (label D); alle woningen samen hebben een gemiddelde energie-index van 1,75 (ook label D). De ambitie is om in 2020 op een gemiddelde energie-index van 1,25 uit te komen; dit komt overeen met energielabel B.

Energiebesparende investeringen in 2014

Duurzaamheid en energiebesparing zijn belangrijke aandachtsgebieden voor de Alliantie. Vooral het energiezuinig maken van de bestaande woningvoorraad – vaak daterend uit een tijd dat energiebesparing nog geen rol speelde – is een opgave van formaat. De Alliantie investeert de komende jaren fors in energiebesparende maatregelen. De ambitie is om in 2020 op een gemiddelde energie-index van 1,25 uit te komen; dit komt overeen met energielabel B. Energiebesparende maatregelen kunnen leiden tot een lager energieverbruik en daarmee voor de bewoner tot lagere energielasten. Dit draagt bij aan de betaalbaarheid. Uiteraard is dit wel afhankelijk van het energiegedrag van de bewoner. De energiebesparende investeringen leiden ook tot meer wooncomfort voor de bewoner en tot een verbetering van de vastgoedportefeuille. Indirect willen we ook de inzet van duurzame energie stimuleren. Dat doen we door op diverse locaties zonnepanelen te plaatsen, waarmee de bewoners voor een deel in de eigen energiebehoefte kunnen voorzien.

Prestatieafspraken gemeenten

Met de meeste gemeenten heeft de Alliantie prestatieafspraken gemaakt op het gebied van energiebesparing en duurzaamheid. Die afspraken hebben steeds vaker tot doel de woonlasten van onze huurders betaalbaar te houden. Dat betekent dat we eerst kijken naar de effecten van energie(besparing) en duurzaamheid voor de woonlasten van onze huurders en daarna wat de gevolgen zijn voor de vastgoedwaarde en de ecologische voetprint.

De gemeentelijke afspraken sluiten aan bij de bestaande landelijke afspraken (Convenant Energiebesparing Huursector 2012) en met een aantal gemeenten kijken we waar we verder kunnen gaan op deze thema's. Op hoofdlijnen komt dit neer op het comfortabeler maken van onze woningen, het steeds vaker gebruik maken van zelfopgewekte zonnestroom en het steeds meer bewust maken van onze huurders op hun energieverbruik.

Voorbeelden van gerealiseerde energiebesparende projecten

Plesmanflats in Amsterdam

In Nieuw-West zijn 177 appartementen, verdeeld over drie gebouwen, gerenoveerd: naast isolerende maatregelen zijn de badkamers en de keukens gemoderniseerd. Dit alles is uitgevoerd, terwijl de bewoners er bleven wonen. De werkzaamheden duurden twee weken, de woningen zijn van label D naar label B gegaan.

Havikshorst in Amersfoort

De 128 appartementen in Havikshorst zijn ook in bewoonde staat gerenoveerd: ze zijn comfortabeler geworden door isolatie en gemoderniseerd door het aanbrengen van individuele centrale verwarming, vernieuwing van de badkamer, uitbreiding van de groepenkast en het aanbrengen van beter hang- en sluitwerk. Het energielabel is verbeterd van F/G naar B.

Hooglanderveen in Amersfoort

In Hooglanderveen hebben we 32 eengezinswoningen uit 1960 aangepakt, samen met E-Sequent-partner Nijhuis. Het comfort van de woningen is vergroot door de isolatie te verbeteren. Het energielabel is verbeterd van E naar B.

Schothorst in Amersfoort

Naast dat we woningen hebben geïsoleerd, hebben we in 2014 ook 76 woningen van zonnepanelen voorzien in combinatie met een nieuwe cv-ketel. Dit is vooral interessant bij woningen die wat jonger zijn (in dit geval jaren '70), een redelijk energielabel hebben en waarbij isolatie minder effectief is. Het energielabel is hier verbeterd van C/D naar A/B en de energielasten zijn verlaagd met circa € 20 per maand.

Abel Tasman-, Olivier van Noort- en Jan Carstensenstraat in Hilversum

Een duurzaamheidsproject van 65 eengezinswoningen. Er is een modelwoning gemaakt zodat de bewoners konden zien wat de verbetering van hun woning inhield. Ook mochten bewoners een keuze maken voor de kleur van het houtwerk en panelen en optioneel kon men kiezen voor zonnepanelen. De bewoners betalen €33,- aan huurverhoging. Bewoners kunnen dit 'terugverdienen' met de besparing op hun energierekening. Inmiddels zijn 19 woningen opgeleverd.

Prinses Irenestraat e.o. in Huizen

In totaal zijn 54 woningen eengezinswoningen duurzaam gemaakt: een combinatie van onderhoudsmaatregelen (schilderwerk, vervanging van regenpijpen, goten en dakpannen) en isolerende maatregelen en de mogelijkheid voor een andere verwarming, hang- en sluitwerk en zonnepanelen. Ook dit project is uitgevoerd in bewoonde staat. De benodigde 70% instemming van bewoners is mede behaald door de goede samenwerking tussen bewonerscommissie, bewoners en de Alliantie. Het energielabel van de woning is verbeterd naar minimaal label B.

Blaricummerstraat in Huizen

Een klein project van vier woningen waarbij het energielabel is verbeterd van label F/G naar B.

1e Woningbouwstraat in Huizen

Er zijn 44 eengezinswoningen, daterend uit 1915 (!) onderhouden, verduurzaamd en zoveel mogelijk in hun oorspronkelijke stijl hersteld. De woningen hebben inmiddels energielabel A gekregen.

7.6 Verkopen

Verkopen huurwoningen

De Alliantie verkoopt bestaande huurwoningen om met de opbrengsten hiervan te investeren in nieuwbouw, renovatie, herstructurering en verduurzaming van bestaande huurwoningen. Verkoop van huurwoningen vergroot de kans om aan een woning te komen voor mensen met lagere- en middeninkomens. Vooral voor de middeninkomens, die nauwelijks nog in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, zijn veel koopwoningen van de Alliantie een goede en betaalbare optie. Zo'n 830 woningen waren bereikbaar voor de lagere en middeninkomens. De inzet van de Starterslening biedt beide inkomensgroepen een extra financiële mogelijkheid voor de aankoop van een woning. Daarbij worden maximale inkomensgrenzen gehanteerd, zodat de korting zo doelmatig mogelijk wordt ingezet.

Verkoop huurwoningen 2014	Regio Amsterdam	Regio Gooi en Vechtstreek	Regio Amersfoort	Regio Almere	de Alliantie	Aandeel in %
Verkoopvijver per 1 januari 2013	7.284	3.814	4.511	1.404	17.013	
Verkoop huurwoningen	386	186	190	92	854	92%
Verkoop teruggekochte woningen*	0	12	26	35	73	8%
Gerealiseerde verkoop woningen	386	198	216	127	927	100%
Verkoopprijs tot € 161.000	185	130	144	124	583	63%
Verkoopprijs van € 161.000 tot € 208.000	131	50	66	3	250	27%
Verkoopprijs vanaf € 208.000	70	18	6	0	94	10%
totaal verkochte woningen	386	198	216	127	927	100%
Regulier verkopen	348	158	206	83	795	86%
Verkocht onder koopgarant	0	14	1	17	32	3%
Verkocht met starterslening	38	26	9	27	100	11%
totaal verkochte woningen	386	198	216	127	927	100%
totaal begroot 2014	295	174	167	69	705	

* betreft teruggekochte koopgarant woningen

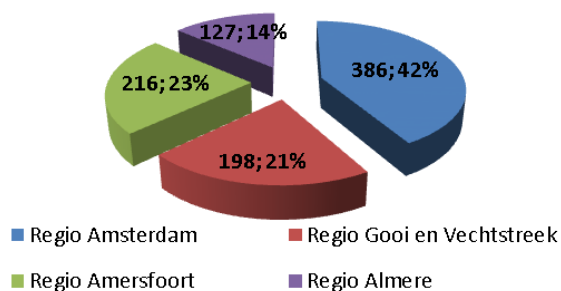
Verkoopaantallen

De verkoopportefeuille van de Alliantie bestaat met ruim 17.000 woningen ongeveer een derde van de totale woningvoorraad. De verkopen namen in 2014 ten opzichte van het vorige jaar sterk toe. Waar in 2013 728 woningen werden verkocht, waren dit er in 2014 in totaal 927. Dat is ruim boven de begrote 705 woningen. De oorzaak is met name te vinden in de rond de zomer aantrekkende woningmarkt in Amsterdam, de Gooi en Vechtstreek en Amersfoort. Ook zijn de eerste tekenen zichtbaar van een lichte prijsstijging van de verkochte woningen.

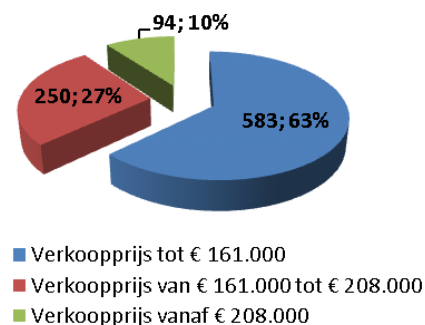
Begroot aantal verkopen

In 2014 is het begrote aantal verkopen van 705 met 927 ruimschoots overtroffen. Voor de komende jaren is de verkoopbegroting toegenomen ten opzichte van de vorige investeringsbegroting (ca. 900 woningen per jaar). Dit om de toekomstige investeringen te kunnen blijven doen.

Gerealiseerde verkoopaantallen per regio



Verkopen aan doelgroep



Koopgarant

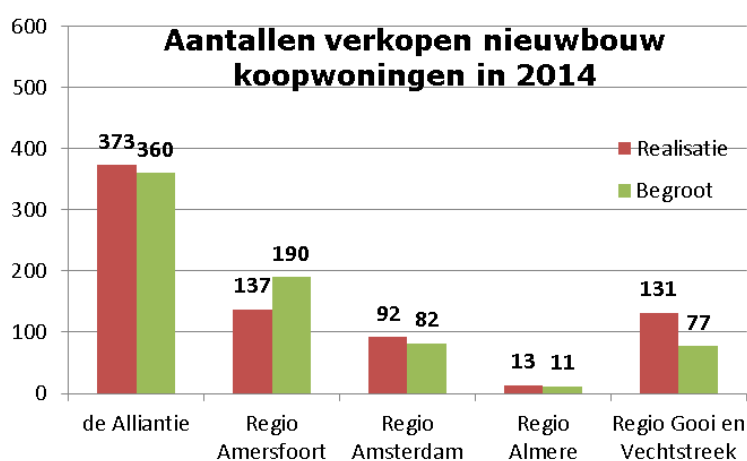
Al enige tijd verkoopt de Alliantie woningen onder het label 'Koopgarant'. Dat is een koopconstructie waarbij de koper een korting krijgt op de verkoopsom van 15 tot 25% en waarbij in ruil voor de korting de waardeinstijging of – daling wordt gedeeld bij terugverkoop (tegen dezelfde korting) aan de Alliantie. De Alliantie is de laatste twee jaar terughoudend met het aanbieden van het product Koopgarant, vanwege de buffers die hiervoor moeten worden aangehouden en de kosten die ermee gepaard gaan. Daarnaast bestaat er een risico van marktverstoring bij ruime inzet van Koopgarant. Het aantal Koopgarantwoningen dat werd verkocht nam af van 110 in 2013 naar 32 in 2014. Dit is 3% van de totale verkopen, ruim onder het door de Alliantie vastgestelde maximum van 10%. In het verslagjaar werden 73 Koopgarantwoningen teruggekocht. Het grootste deel hiervan is op reguliere wijze weer verkocht. Drie woningen zijn weer via Koopgarant verkocht en zeven woningen zijn na terugkoop verhuurd. Het totaal aantal woningen dat door de jaren heen met Koopgarant is verkocht is daardoor gedaald naar 1.665 per ultimo 2014.

Starterslening

De Starterslening van de SVn wordt ingezet om de verkoopwoningen voor de lagere en middeninkomens bereikbaar te maken. Met de Starterslening kan maximaal 20% van de koopsom worden gefinancierd. Dit deel wordt (tijdelijk) aflossings- en rentevrij aangeboden. Na vijf jaar vindt toetsing plaats en als het inkomen van de koper het toelaat, wordt alsnog rente en aflossing in rekening gebracht. De Starterslening wordt ingezet voor starters tot 35 jaar met een laag of middeninkomen. Het aantal Startersleningen dat werd uitgegeven nam af van 131 (18% van de verkopen) in 2013 naar 100 (11%) in 2014.

Verkopen nieuwbouw koopwoningen

De Alliantie Ontwikkeling heeft de verkoopprognose in 2014 ruimschoots gehaald. In totaal hebben we 373 woningen verkocht naar aandeel (het aantal woningen dat we hebben verkocht in samenwerkingsverbanden zijn verrekend naar ons % aandeel in dit verband).



Van deze 373 woningen hebben we een derde verkocht aan beleggers die de woningen zullen verhuren in het middeldure segment. Circa 10% bestaat uit de verkoop van kavels aan particulieren.

Verkopen per regio

Met name in de regio Gooi en Vechtstreek hebben we meer verkocht dan vooraf ingeschat. Dit is te verklaren door de verkoop van 106 woningen in Hilversum in het project Villa Industria aan Bouwinvest. Deze belegger zal de woningen gaan verhuren in het middeldure segment.

In Amersfoort hebben we aanzienlijk wat woningen verkocht. Het startersproject kade3826 in Amersfoort Vathorst is erg succesvol geweest afgelopen jaar. Er zijn vorig jaar 45 kopers ingestapt, waardoor de 2e en 3e fase gestart is met bouwen. Uiteindelijk worden in dit project 128 starterswoningen gerealiseerd met een verkoopwaarde van gemiddeld €150.000,-.



Project Laak 2a, Kade 3826 te Amersfoort

Ook voor de betaalbare appartementen in het Hogekwartier aan de Hogeweg was voldoende animo. Het afgelopen jaar hebben dertig kopers een appartement in dit project gekocht, waarvan zestien een appartement met Koopgarant.

In Amsterdam is het klusproject 'Klussen op de Klarenstraat' dit jaar in zijn geheel verkocht. Kopers konden een of meerdere casco woning(en) in een flat uit de jaren 50 kopen met daarbij een afbouwverplichting. De meeste bewoners hebben meerdere woningen gekocht en horizontaal of verticaal samengevoegd. En het resultaat mag er zijn, genomineerd voor de ARC14 architectuurprijs!



Daarnaast is het project de Smaragd in Amsterdam Oost met 33 verkopen in 2014 uitverkocht. De bouw is medio 2014 van start gegaan en de eerste opleveringen worden verwacht in het vroege voorjaar van 2016. Ook Thuis West, het grootschalige nieuwbouwproject in de Staalmanbuurt in Amsterdam Nieuw West is met de verkoop van de laatste twaalf woningen in 2014 uitverkocht. De laatste woningen worden begin 2015 opgeleverd.

In Almere hebben we momenteel slechts één project in verkoop, Droom3 in Almere Poort. Het gaat hier om twee-onder-een kap-woningen in het middeldure segment. Het afgelopen jaar hebben we hiervan zes woningen verkocht.

Het aantal onverkochte woningen in oplevering is nihil. Slechts één woning is reeds opgeleverd en nog niet verkocht. Deze woning doet echter dienst als modelwoning voor in aanbouw zijnde woningen en wordt in een 2e fase verkocht. Ruim dertig woningen zijn nu in aanbouw en nog niet verkocht. De verwachting is dat deze woningen ruim voor oplevering verkocht zijn.

7.7 Toelichting waardering vastgoedportefeuille

De vastgoedportefeuille van de Alliantie bestaat uit een aantal segmenten:

Segment	Martwaarde in verhuurde staat in miljoen EUR	% van totaal
Sociaal vastgoed in exploitatie		
<i>Zelfstandige huurwoningen:</i>		
Goedkoop < € 389,05	646	9,9%
Betaalbaar € 389,05 - € 556,82	2.569	39,4%
Bereikbaar € 556,82 - € 596,75	864	13,3%
Duur € 596,75 - € 699,48	1.397	21,4%
Onzelfstandige woonegelegenheden	73	1,1%
Garages / parkeerplaatsen	11	0,2%
Bedrijfsmatig onroerend goed	30	0,5%
Commercieel vastgoed in exploitatie		
<i>Zelfstandige huurwoningen:</i>		
Geliberaliseerd € 699,48 - € 900,00	510	7,8%
Geliberaliseerd vanaf € 900,00	236	3,6%
Onzelfstandige woonegelegenheden	4	0,1%
Garages / parkeerplaatsen	36	0,6%
Bedrijfsmatig onroerend goed	138	2,1%
Totaal vastgoed in exploitatie	6.514	100,0%

De sociale woningportefeuille beslaat zo een relatief groot aandeel van de totale vastgoedportefeuille dat we in onderstaande analyse alleen ingaan op deze portefeuille, tenzij anders aangegeven.

Sociaal vastgoed in exploitatie

De marktwaarde van de sociale vastgoedportefeuille is binnen de geconsolideerde vastgoedportefeuille van de Alliantie in 2014 afgenomen van € 5,7 miljard naar € 5,6 miljard. Deze afname is het saldo van enerzijds de in 2014 gerealiseerde investeringen en (des)investeringen en anderzijds van de herwaardering van deze vastgoedportefeuille. De herwaardering van de standing investments van dit deel van de vastgoedportefeuille bedroeg in 2014 € 11 miljoen negatief.

Sociaal vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfs onroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage die is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

De waarderingsgrondslagen van het sociaal vastgoed in exploitatie zijn opgenomen in hoofdstuk 10 (jaarrekening).

In onderstaand overzicht zijn de belangrijkste kengetallen en taxatieparameters opgenomen van de Alliantie:

Taxatieparameters en kengetallen, woningportefeuille	31-12-2014	31-12-2013	relatief verschil
Financiële leegstand	1,9%	2,8%	-0,9%
Verkoopwaarde per m ²	€ 2.119	€ 2.119	€ -
Disconteringsvoet	7,8%	7,7%	0,1%
Mutatiegraad taxatie	8,0%	8,1%	-0,1%
Exit yield uitponden na 15 jaar	5,7%	5,9%	-0,2%
Exit yield doorexploiteren na 15 jaar	6,9%	6,8%	0,1%
Ratio contract huur / markthuur	68,0%	66,0%	2,0%
Huurkapitalisatiefactor	18,9	19,2	-0,3
Contractuur per woning per maand	€ 531	€ 508	€ 23
Markthuur per woning per maand	€ 782	€ 770	€ 12

Omdat het huren van een woning aantrekkelijker wordt ten opzichte van het kopen van een woning, is het fictieve leegstandpercentage (het percentage waarmee we rekenen) in 2014 in overleg met de externe taxateurs verlaagd naar 1.9%. Hoewel de verkoopwaardes op segmentniveau en regionaal niveau zijn gewijzigd, is op portefeuilleniveau in het sociale segment een verkoopwaarde per m² gebleven die gelijk is aan het voorgaande jaar. De disconteringsvoet waarmee in de discounted cash flow methode gemiddeld wordt gerekend en die het risicoprofiel van de ingerekende kasstromen onder de markt fictie weergeeft, is in 2014 met 0,1% gestegen tot 7,8%. Het verschil tussen de markthuur en de contractuur daalt in 2014 van 34% naar 32%, met een verschil van € 251 ultimo 2014.

7.8 Portefeuille met toekomstwaarde

7.8.1 Inleiding

De vastgoedportefeuille van de Alliantie wordt ingezet voor het verwezenlijken van de maatschappelijke doelen die worden nagestreefd, waaronder het zorgdragen voor voldoende betaalbare en passende huisvesting voor onze doelgroepen. Om dit op een goede wijze en in continuïteit te kunnen doen is het van belang om de kwaliteit van het vastgoed en de daaraan verbonden waarde van het vastgoed te monitoren. Door de toekomstwaarde van de portefeuille te volgen is de Alliantie in staat om de maatschappelijke continuïteit te borgen.

Daarnaast is de waarde van de portefeuille van belang om aan te geven wat de maatschappelijke prestatie van de vastgoedportefeuille is. Niet in alle woningsegmenten of doelgroepsegmenten wordt de maximale prestatie behaald, vanwege het behalen van een maatschappelijke prestatie. Het volgen van het maatschappelijk rendement is een indicatie van het vermogen dat de Alliantie wenst in te zetten voor deze maatschappelijke doelstellingen.

Een indicatie, omdat meerdere factoren een relevante invloed hebben op de waardering van de vastgoedportefeuille. Naast het eigen beleid zijn de markt, de verhuurdersheffing en de herzieningswet van invloed op de waardering. Hierna gaan op deze factoren.

7.8.2 Waardeontwikkeling

Taxatiemanagement

Bij het bepalen van de waarde van de vastgoedportefeuille maken we gebruik van een taxatie management systeem. Met dit systeem bepalen interne taxateurs op modelmatige wijze op complexniveau de waarde van de portefeuille. Vervolgens valideren externe taxateurs deze waarderingen. Zo wordt de vastgoedportefeuille op betrouwbare wijze gewaardeerd.

De markt

De Nederlandse woningmarkt kent een krachtig herstel in 2014. Met name naar het einde van het jaar toe geven verschillende indicatiecijfers aan dat het herstel zich ook zal doorzetten. Het aantal woningtransacties bedraagt nagenoeg 40% meer dan het voorgaande jaar en een gemiddelde prijsstijging van de koopsommen van 4,2% is waar te nemen. In de markt is wel een duidelijke afbakening te zien in geografische spreiding van het herstel, naast een duidelijk verschil in de diverse segmenten. Het merendeel van de Alliantieportefeuille bevindt zich in een sterk marktgebied en profiteert van dit herstel. In de segmentering van de portefeuille is eveneens een positief effect waarneembaar. De goedkopere woningtypen zoals bijvoorbeeld appartementen kenden de grootste prijsstijging.

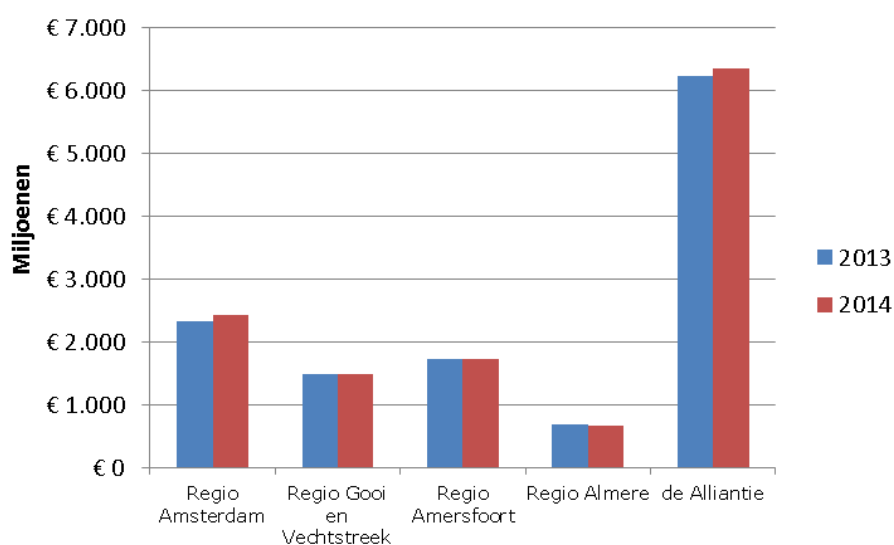
De verwachting die in 2013 is uitgesproken ten aanzien van een herstel van woningwaarden is in 2014 uitgekomen.

De verwachtingen ten aanzien van het woningtekort in Nederland zijn nagenoeg ongewijzigd. Het woningtekort zal naar verwachting tot 2020 sterk toenemen; van 160.000 tot 290.000 woningen. In een normaal functionerende markt zou dat betekenen dat dit een positief prijseffect heeft en daardoor een effect op het aanbod. Onderzoek laat zien dat het aanbod op de woningmarkt in geringe mate reageert op de prijs.

Oorzaken daarvan kunnen worden gevonden in de mate van regulering op de Nederlandse woningmarkt. Deze regulering is waar te nemen in bijvoorbeeld het grond- en huurbeleid. Het prijseffect is wel waarneembaar. Mede door de lage hypotheekrente en de mogelijkheden die er nog steeds zijn op de hypotheekmarkt voor het verkrijgen van een hypotheek. Hoewel zichtbaar is dat de leencapaciteit daalt, is de leencapaciteit nog voldoende om te handelen op de koopmarkt.

De Alliantie woningportefeuille

De totale marktwaarde in verhuurde staat van de Alliantie vastgoedportefeuille bedraagt € 6,6 miljard. Hiervan is € 243 miljoen belegd in bedrijfsmatig onroerend goed en € 6,3 miljard in woningen. De taxatiewaarde van de woningportefeuille van de Alliantie is ten opzichte van eind 2013 met 1,65% toegenomen (€ 103 miljoen) van € 6,2 miljard naar € 6,3 miljard (alle objecten niveau). Deze waardemutatie is inclusief de ingrepen die in het vastgoed zijn gedaan, zoals (verbeterings)investeringen en verkopen.



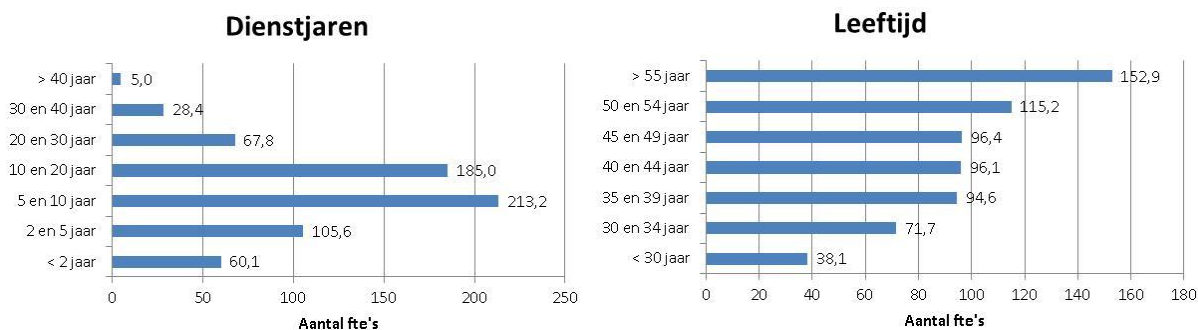
Eerder is een prijsstijging van 4,2% op de koopsommen in de markt aangegeven. Het verschil tussen deze prijsstijging en de waardemutaties is niet vreemd. Indexen die de prijsontwikkeling laten zien van de bestaande koopwoningen liggen over het algemeen wat lager dan de indexen van de koopsomontwikkeling. Daarnaast worden de effecten van het overheidsbeleid hier zichtbaar. Bijvoorbeeld het verwerken van de verhuurderheffing dempt in enige mate de waardeontwikkeling

8 Personeel en organisatie

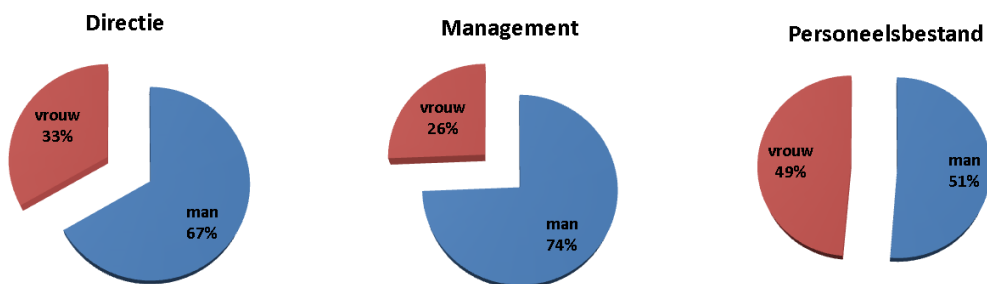
8.1 Personeel

Het jaar 2014 heeft grotendeels in het teken gestaan van de organisatieverandering Qbiks. Op 24 april was het voorgenomen besluit gereed en kon de adviesaanvraag aan de Ondernemingsraad (OR) worden verzonden. Ook werd met de vakbonden een concept-sociaal plan voor deze organisatiewijziging overeengekomen. Na een aantal intensieve overleggronden werd van de OR medio augustus een positief advies ontvangen waarna de besluitvorming inzake Qbiks kon worden afgerond. Begin september werd het sociaal plan door partijen ondertekend en kon het plaatsingsproces voor het management worden gestart. Eind september kregen alle medewerkers informatie over hun plaatsing of over hun boventaligheid. In oktober en november startten de begeleidings- en ondersteuningsactiviteiten waarmee boventalige collega's naar ander werk (intern of extern) worden begeleid. De Alliantie heeft hiervoor een gespecialiseerd outplacementbureau ingehuurd.

De samenstelling van het personeel in 2014:



De man-vrouwverhouding is in 2014 gewijzigd. Er zijn voor het eerste sinds een jaar of vier weer meer mannen dan vrouwen in dienst van de Alliantie. De inspanningen van enkele jaren diversiteitsbeleid (waarbij er specifiek beleid en maatregelen werden genomen om meer vrouwen in de subtop en top van de organisatie te krijgen) lijken door de reorganisaties Alliantie 3.0 en Qbiks enigszins teniet gedaan. De procentuele verdeling m/v in de directie is juist meer in lijn gekomen met de diversiteitsdoelstelling van de Alliantie ten opzichte van voorgaande jaren.



In 2014 is gestart met de harmonisatie van afwijkende arbeidsvoorwaarden. Zo is de leaseregeling voor medewerkers beëindigd en zijn enkele kleinere arbeidsvoorwaarden afgeschaft. In die situaties is een compensatieregeling vastgesteld en toegepast.

Eind 2014 zijn besluiten genomen om het premievrij pensioen af te gaan bouwen (heeft betrekking op ruim honderd medewerkers) en om de 13e maand af te schaffen (heeft betrekking op zestien medewerkers). Dit zijn voor de betreffende medewerkers besluiten met ingrijpende consequenties.

Het ziekteverzuim over 2014 is met 5,19% hoger dan de voorgaande jaren toen het percentage steeds 4,8% was.

Begin 2014 is veel aandacht besteed aan het duiden, analyseren en bespreken van de resultaten van het medewerkersonderzoek dat eind 2013 is uitgevoerd. Per bedrijfsonderdeel en per afdeling zijn de belangrijkste conclusies verwoord en zijn er verbeterplannen opgesteld. De uitkomsten zijn ook met de ondernemingsraad gedeeld.

De arbozorgstructuur is gedurende 2014 helemaal up to date gebracht. De risico-inventarisaties en -evaluaties zijn geactualiseerd, het agressieprotocol is Alliantie-breed geharmoniseerd en alle betrokken medewerkers zijn opnieuw getraind in het omgaan met en beheersen van agressie. Ook zijn de alarmeringsprotocollen voor de verschillende kantoorlocaties op orde gebracht en zijn medewerkers getraind om daarmee om te gaan. In aansluiting op de interne kring van vertrouwenspersonen is er ook een externe vertrouwenspersoon benoemd, die benaderd kan worden als medewerkers met ongewenst gedrag van collega's worden geconfronteerd.

Leren en ontwikkelen

Continu bijblijven, inspelen op komende veranderingen, investeren in je eigen inzetbaarheid zijn de redenen waarom leeractiviteiten bij de Alliantie worden georganiseerd. Niet alleen vanuit het perspectief van de organisatie, maar ook voor individuele medewerkers heeft leren en je zelf ontwikkelen meerwaarde. Het benutten van het loopbaanbudget door medewerkers weerspiegelt dat. In 2011 werd ongeveer € 90.000,- geïnvesteerd in eigen ontwikkeling door medewerkers met gebruikmaking van het loopbaanbudget. Inmiddels is dat gestegen tot € 300.000,- in 2014. In 2014 is de stijging van het gebruik van het loopbaanbudget het grootst, met name door boventallige medewerkers, die dit budget gebruiken om hun positie op de arbeidsmarkt te verstevigen.

In 2014 zijn drie leerlijnen ten uitvoer gebracht. De leerlijn prognosticeren, de leerlijn planmatig onderhoud en de leerlijn adviseren. In totaal hebben 102 medewerkers aan deze leerlijnen deelgenomen. Nieuwe leerlijnen voor medewerkers van het Klant Contact Centrum en voor medewerkers van de Servicedienst zijn in voorbereiding.

In 2014 is gemiddeld € 1.790,- per medewerker uitgegeven aan leer- en ontwikkelactiviteiten. In 2014 hebben ruim 2800 e-learningactiviteiten plaatsgevonden en hebben de medewerkers deelgenomen aan een of meerdere klassikale trainingsactiviteiten (1958 deelnemingen: Ciep, agressietrainingen, AX-trainingen etc.).

8.2 Organisatie

Nieuwe organisatiestructuur

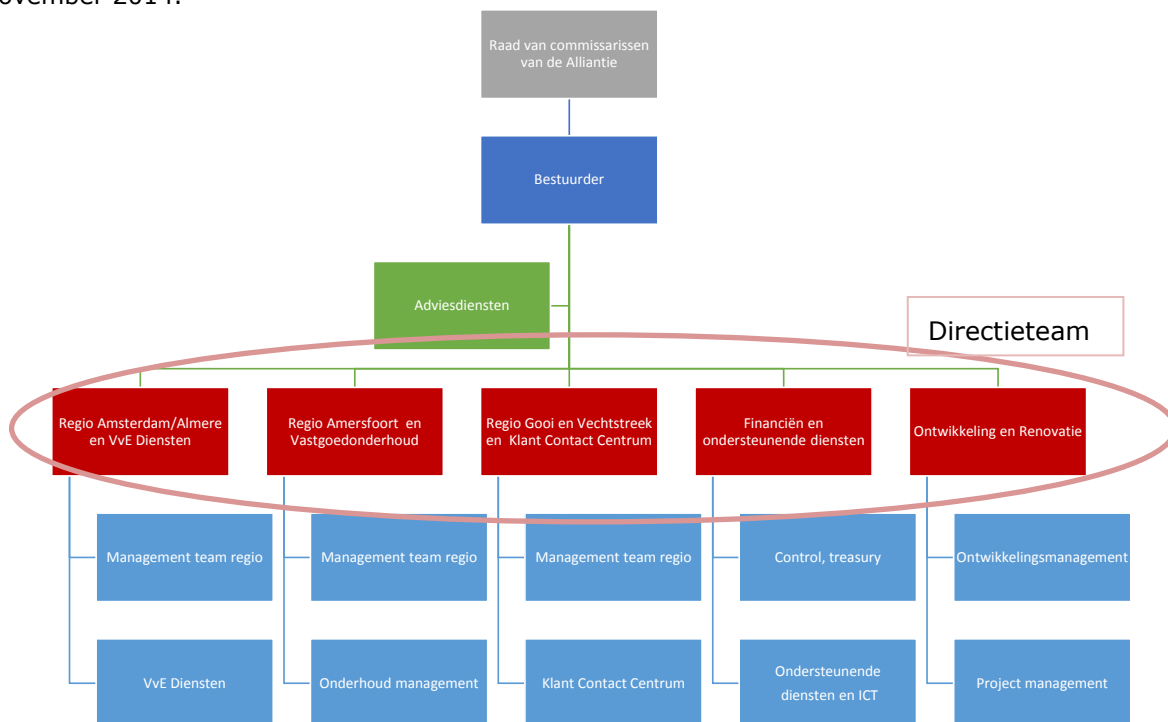
In 2014 heeft de Alliantie hard gewerkt aan Qbiks; het veranderprogramma met als doel om de organisatie vitaal, compact en toekomstbestendig te maken. Kwaliteit van dienstverlening, terug naar de basis, de klant, digitalisering en slimmer en slanker zijn kernwoorden van dit traject. We gaan met minder mensen en minder middelen (nog) betere resultaten bereiken voor de samenleving, voor onze huidige en toekomstige bewoners. Door onze organisatiekosten op allerlei manieren naar beneden te brengen, spelen we geld vrij voor het betaalbaar houden van de sociale huurwoningen.

De belangrijkste organisatieveranderingen als gevolg van Qbiks zijn:

- ✧ Een nieuwe (directie)structuur;
- ✧ Van vier naar drie regiobedrijven;
- ✧ Andere opzet regiobedrijven (gebaseerd op gebiedsgericht werken);
- ✧ Samenvoeging Ontwikkeling en Renovatie;
- ✧ Bundeling en andere positie stafdiensten;
- ✧ Compactere inrichting van de vastgoedkolom.

De organisatie is met een reductie van honderd FTE een stuk compacter geworden. Het directieteam is van acht personen teruggebracht naar zes.

Hieronder is de organisatiestructuur van de Alliantie weergegeven na implementatie van Qbiks op 1 november 2014.



Samenstelling directieteam

Op 31 december 2014 was de samenstelling van het directieteam als volgt:

- ✧ Rob Haans, bestuurder van de Alliantie
- ✧ Arnold Pureveen, directeur Financiën en Shared Service Centre
- ✧ Koos Koolstra, directeur regio Amersfoort en Vastgoedonderhoud
- ✧ Joan van der Burgt, directeur regio Gooi en Vechtstreek en KCC
- ✧ Erna van der Pers, directeur regio Amsterdam/Almere en VvE Diensten
- ✧ Jan van Barneveld, directeur Ontwikkeling en Renovatie

Tegenstrijdige belangen

Het beleid van de Alliantie is dat we elke vorm en schijn van belangenverstrengeling tussen de Alliantie en de leden van de directie en de Raad van Commissarissen vermijden. De goedkeuring van de Raad van Commissarissen is nodig voor transacties waarbij tegenstrijdige (materiële) belangen kunnen spelen tussen de Alliantie en een lid van het directieteam.

In 2014 waren geen transacties 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.

9 Financiën

We hebben een gezonde financiële basis nodig om onze ambities te kunnen waarmaken. Als maatschappelijk ondernemer optimaliseren we ons financieel 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. Hierbij gaan we in op de kasstromen, het treasurybeleid en de credit rating van de Alliantie. In hoofdstuk 10 en 11 is de jaarrekening over 2014 opgenomen.

9.7.1 Streven naar sluitende kasstromen

De Alliantie stuurt op kasstromen die zoveel mogelijk aansluiten op de rapportagevereisten en beoordelingscriteria van de externe toezichthouders. Het financieel beleid van de Alliantie gaat uit van financiering van investeringen uit eigen middelen. Hierbij worden de huurinkomsten gebruikt voor de onderhoudslasten (circa 20%), investeringen in bestaand bezit (circa 20%), financieringslasten (24%) en de overige bedrijfsuitgaven (circa 36%). De investeringen in nieuwbouw koop en huur worden gedekt door de verkoopopbrengsten; bestaand bezit en verkoop van nieuwbouw. Een eventueel restant wordt gebruikt om de omvang van de bestaande leningportefeuille te verminderen.

In de periode 2015 – 2019 heeft de Alliantie een vrije kasstroom van circa € 65 miljoen. Deze kasstroom zal gebruikt worden voor de evenredige aflossing van de leningportefeuille in lijn met de krimp van de vastgoedportefeuille, zoals door het WSW vereist.

De bovengrens van investeringen wordt hierbij gevormd door de omvang van de vrije operationele kasstroom en de gerealiseerde middelen uit verkoop. Het aanwenden van deze middelen binnen de verschillende categorieën gebeurt op basis van het vastgoedbeleid en het hiervan afgeleide meer operationele investeringsbeleid en rendementskaders.

9.7.2 Treasury

De Alliantie heeft een treasurystatuut waarin het treasurybeleid is beschreven en afgebakend. Ook beschrijven we in dit statuut de doelstellingen van treasury bij de Alliantie: het beheersen van renterisico's en een zo laag mogelijke vermogenskostenvoet. Daarnaast zijn regels vastgelegd met betrekking tot looptijden, toegestane tegenpartijen en het optimaliseren van de vervalkalender van de leningportefeuille. 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. Rentederivaten worden slechts defensief ingezet. In voorgaande jaren hebben we al geanticipeerd op de pieken in de toekomstige herfinancieringen door het aanhouden van overtollige middelen in de vorm van beleggingen. Het beleid ten aanzien van deze beleggingen beoogt het risico te minimaliseren en opbrengsten te optimaliseren.

Het treasurystatuut van de Alliantie wordt periodiek herzien en volgt altijd de wet- en regelgeving.

Intermediairs

In 2014 heeft het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) een onderzoek naar de relatie van corporaties met intermediairs ingesteld bij zevenentwintig corporaties. De Alliantie was een van deze corporaties. De Alliantie heeft meegewerkt aan dit onderzoek door informatie te verschaffen over en toelichtingen te geven op onze relaties met verschillende intermediairs. Begin 2015 heeft het CFV dit onderzoek afgerond. Bij de Alliantie zijn geen aanwijzingen gevonden die wijzen op mogelijke corruptie. De Alliantie heeft in het treasurystatuut vastgelegd hoe en onder welke voorwaarden met intermediairs kan worden samengewerkt. Wij eisen onder andere minimaal transparantie over de vergoeding die een intermediair ontvangt en helderheid over de vergunningplicht. Verder werken we alleen samen met partijen van goede naam en faam.

9.7.3 Credit Rating van de Alliantie

Sinds 2012 heeft de Alliantie een credit rating van Moody's Investor Service. Het idee achter de rating is dat de Alliantie wil ervaren hoe een kritische buitenstaander onze organisatie en financieel beleid beoordeelt. Uiteraard doen toezichthouder en extern accountant dat ook, maar wij menen dat de beoordeling door Moody's en het leereffect daarvan een meerwaarde heeft voor de organisatie. Het accent van de dialoog met Moody's en hun beoordeling van onze organisatie is vooral toekomstgericht en gaat niet over het verantwoorden van resultaten uit het verleden.

Een rating van een gerenommeerd rating agency stelt de Alliantie bovendien in staat om tegen aantrekkelijke tarieven geld te lenen voor activiteiten die niet met geborgd geld gefinancierd kunnen worden.

Na de eerste beoordeling in 2012 heeft Moody's zowel in 2013 als in 2014 bezoeken gebracht aan de Alliantie, waarbij wij met elkaar van gedachten hebben gewisseld over de strategie, de veranderingen in de sector, het treasurybeleid, ons risk management en de financiële vooruitzichten.

De rating van de Alliantie is in grote mate afhankelijk van de rating van de Nederlandse Staat. Dat zien we direct terug in de aanpassingen van de rating. Sinds 2012 is onze rating Aa2, waarbij de zogenaamde 'outlook' fluctueert tussen *negative* en *stable*. Deze fluctuatie loopt gelijk met de wijzigingen in de outlook van de Nederlandse staat.

Factoren die een rol spelen bij de rating van de Alliantie zijn onze solide financiële positie en de relatief sterke woningmarkt in de gebieden waar wij actief zijn. Wij zijn van mening dat de Aa2 rating een goede weerspiegeling is van de financiële robuustheid van de Alliantie en zijn dan ook trots op dit resultaat.

9.1 Verbindingen

De Alliantie heeft per 31 december 2014 42 verbindingen. De activiteiten van deze verbindingen betreffen:

- ✧ Exploitatie van vastgoed;
- ✧ Projectontwikkeling;
- ✧ Overige activiteiten.

Alle activiteiten in de verbindingen zijn gebaseerd op volkshuisvestelijke overwegingen. Ze worden uitgevoerd als onderdeel van, en ten dienste van de kerntaken van de Alliantie. Om de risico's te beperken voert de Alliantie het beleid om grootschalige projecten in investeringsvolume en programma te ontwikkelen in verbindingen, door middel van B.V./C.V.-constructies. Ook samenwerkingen worden vormgegeven in deze juridische structuur. 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. Bovendien is dit dan gebeurd in en ná overleg met de gemeente waarin de woningen worden ontwikkeld.

De Alliantie heeft bezit in de volgende verbindingen ten behoeve van verhuur:

- ✧ Stadsherstel Amersfoort I BV en Stadsherstel Amersfoort II BV;
- ✧ Stichting Woonzorg BEL;
- ✧ Landgoed Zonnestraal BV.

Stadsherstel Amersfoort I BV en Stadsherstel Amersfoort II BV

De activiteiten van de vennootschappen bestaan voornamelijk uit de restauratie en exploitatie van monumenten met cultuurhistorische waarde, voor zover deze zich bevinden op het grondgebied van de gemeente Amersfoort en aangrenzende gemeenten. Dit gebeurt ongeacht of deze monumenten beschermd zijn in de zin van de Monumentenwet respectievelijk enige monumentenverordening.

Stichting Woonzorg BEL

Stichting Woonzorg 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 Zorggroep en de stichting BEL een overeenkomst aangegaan met samenwerkingsafspraken.

Landgoed Zonnestraal BV

De vennootschap heeft als doel het verkrijgen, beheren, administreren, exploiteren en in stand houden van monumenten die zijn ingeschreven in een van de ingevolge de Monumentenwet 1998 vastgestelde registers van beschermde monumenten. Het Landgoed Zonnestraal omvat, naast het voormalig sanatorium Zonnestraal uit 1928, diverse woongelegenheden en instellingen in zorg en gezondheid. Het hoofdgebouw dient voornamelijk voor bijeenkomsten en congressen.

9.2 Sponsoractiviteiten

Corporaties mogen in beperkte mate sponsoren als er een duidelijke link is met het werkterrein. De Alliantie voert een kostenbewust beleid en daarom hebben wij eind 2013 besloten te stoppen met sponsoring. Vanwege een contractuele verplichting, hebben wij in 2014 alleen nog het Havenfestival in Almere en Open monumentendagen in Amsterdam gesponsord.

Totale uitgaven in 2014: € 39.325 (2013: € 168.000).

De Alliantie heeft besloten om vanaf 2015 niet meer deel te nemen aan sponsoractiviteiten.

Havenfestival Almere Haven (ad € 30.250)

Het Havenfestival is een groot festival met diverse activiteiten in de Haven van Almere. Veel van onze bewoners zijn de laatste jaren uit Almere Haven vertrokken naar nieuwe delen van de stad. Almere Haven heeft behoefte aan nieuwe kansrijke groepen. Die groepen komen alleen naar Almere Haven als de woningen en de woonomgeving aantrekkelijk zijn. Het Havenfestival zorgt ervoor dat huidige en potentiële bewoners positiever denken over dit oudste stadsdeel van Almere en vertrouwen hebben in de vernieuwing. Het festival geeft ook een grote impuls aan lokale bewonersinitiatieven. (Einde sponsoring: 2014.)

Open Monumentendagen (ad € 9.075)

De Alliantie is sinds 2011 partner van de Open Monumentendagen. De Open Monumentendagen zijn een uitnodiging aan onze huurders om de monumenten in hun directe woonomgeving nader te leren kennen, dit heeft een positief effect op wijk –en woonbeleving. (Einde sponsoring: 2014.)

9.3 Buitenlandse projecten

De kernwaarde solidariteit heeft bij ons onder meer invulling gekregen door onze betrokkenheid bij een aantal projecten in het buitenland. Met deze projecten worden mensen ondersteund die niet op eigen kracht hun weg kunnen vinden op de lokale woningmarkt. Deze ondersteuning biedt de Alliantie in samenwerking met de stichting Dutch International Guarantees for Housing (DIGH). De stichting speelt een rol in de financiering van volkshuisvestingprojecten in ontwikkelingslanden en landen in economische transitie. De rol van Nederlandse corporaties, en dus ook die van de Alliantie, is dat zij garant staan voor de leningen die DIGH verstrekt voor deze projecten. De Alliantie staat garant, dus verstrekt de leningen niet zelf. De leningen worden door DIGH aangetrokken van de Bank Nederlandse Gemeenten, vervolgens verstrekt DIGH de financiering aan de betrokken buitenlandse partijen.

Jaarlijks worden de projecten één of twee keer bezocht door DIGH. Dankzij de garanties en capaciteitsondersteuning van de Alliantie en andere corporaties krijgen mensen daar een goede en betaalbare woning. Desondanks hebben DIGH en de garantiegivers (waaronder de Alliantie) geconcludeerd dat er voor de werkwijze van DIGH geen toekomst meer is.

De Alliantie zal meewerken aan een versnelde herfinanciering van de projecten. Deze herfinanciering zal zonder garantstelling uit Nederland plaats moeten vinden. De verwachting is dan ook dat bij een verkoop van de portefeuille van DIGH een aanzienlijke correctie van de waarde van de leningen plaats zal vinden, gezien het risicoprofiel. Op basis van de nu aan de Alliantie bekende informatie is derhalve een voorziening gevormd van ongeveer € 3,4 miljoen.

In 2015 zal naar verwachting meer duidelijkheid komen over de toekomst van DIGH.

De Alliantie heeft in de afgelopen jaren als garantiegiver een aantal bijzondere projecten mogelijk gemaakt in Zuid-Afrika en Montenegro. Bij de projecten in Montenegro is één project (van de drie) in de problemen gekomen. Hierover hebben wij reeds in het jaarverslag 2013 gerapporteerd. In de voorziening is een bedrag inbegrepen (ca €310.000) specifiek voor dit project.

Meer informatie over DIGH en de projecten is te vinden op www.digh.nl.

10 Geconsolideerde jaarrekening

10.1 Geconsolideerde balans per 31 december 2014

(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

	Ref.	31 december 2014	31 december 2013
Vaste activa			
<i>Materiële vaste activa</i>			
(On-)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	10.10.1	22.741	22.037
<i>Vastgoedbeleggingen</i>	10.10.2		
Commercieel vastgoed in exploitatie		985.709	797.993
Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging		5.590.207	5.747.130
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		204.306	215.212
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		169.222	177.045
		6.949.444	6.937.380
<i>Financiële vaste activa</i>			
Deelnemingen	10.10.3	760	760
Latente belastingvordering	10.10.4	157.705	153.975
Te vorderen BWS-subsidies	10.10.5	77	306
Overige financiële vaste activa	10.10.6	16.885	19.630
		175.427	174.671
Som der vaste activa		7.147.612	7.134.088
Vlottende activa			
<i>Voorraden</i>			
Vastgoed bestemd voor de verkoop	10.10.7	8.778	9.736
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	10.10.8	60.101	54.362
Onderhoudsmaterialen		221	335
		69.100	64.433
<i>Onderhanden projecten</i>	10.10.9	19.829	7.598
<i>Vorderingen</i>			
Huurdebiteuren	10.10.10	3.626	3.695
Gemeenten	10.10.11	9.372	10.513
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.10.12	11.201	3.977
Overige vorderingen	10.10.13	46.829	43.880
Overlopende activa	10.10.14	6.837	1.389
		77.865	63.454
<i>Liquide middelen</i>	10.10.15	49.682	66.723
Som der vlottende activa		216.476	202.208
TOTAAL ACTIVA		7.364.088	7.336.296

	Ref.	31 december 2014	31 december 2013
Groepsvermogen	10.10.16	4.910.448	4.816.907
Voorzieningen	10.10.17		
Onrendabele investeringen nieuwbouw		8.611	6.738
Toekomstige herstructurering		13.233	8.286
Latente belastingverplichtingen		1.996	2.271
Verlieslatende contracten V.o.V.		0	0
Reorganisatiekosten		8.120	9.422
		31.960	26.717
Langlopende schulden			
Leningen overheid	10.10.18	56.227	72.626
Leningen kredietinstellingen	10.10.18	1.840.421	1.845.634
Verplichtingen uit hoofde van derivaten-contracten	10.10.19	47.563	27.071
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken			
verkocht onder voorwaarden	10.10.20	207.494	223.415
Waarborgsommen	10.10.21	2.846	2.735
Overige schulden	10.10.22	17.172	17.321
		2.171.723	2.188.802
Kortlopende schulden			
Schulden aan kredietinstellingen	10.10.23	161.326	199.268
Schulden aan leveranciers		4.205	4.896
Onderhanden projecten	10.10.9	1.835	6.971
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.10.24	8.943	11.516
Overige schulden	10.10.25	13.021	14.489
Overlopende passiva	10.10.26	60.627	66.730
		249.957	303.870
TOTAAL PASSIVA		7.364.088	7.336.296

10.2 Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2014 (x € 1.000)

	Ref.	2014	2013
Bedrijfsopbrengsten			
Huuropbrengsten	10.11.1	357.044	340.830
Opbrengsten servicecontracten	10.11.2	17.587	17.081
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	10.11.3	69.964	40.303
Geactiveerde productie eigen bedrijf	10.11.4	6.945	7.823
Overige bedrijfsopbrengsten	10.11.5	12.810	13.871
		464.350	419.908
Bedrijfslasten			
Afschrijvingen op materiële vaste activa		5.008	4.330
Kosten uitbesteed werk		45.801	40.362
Erfpacht		2.175	2.523
Lonen en salarissen	10.11.6	37.915	39.122
Sociale lasten		5.807	5.415
Pensioenlasten		7.400	7.667
Onderhoudslasten	10.11.7	70.315	71.549
Leefbaarheid		4.030	4.604
Lasten servicecontracten		17.171	17.308
Overige bedrijfslasten	10.11.8	94.867	75.972
		290.489	268.852
Bedrijfsresultaat		173.861	151.056
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.11.9	-4.285	-263.244
Financiële baten en lasten			
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	10.11.10	-7.259	4.908
Opbrengsten van financiële vaste activa en effecten	10.11.11	166	570
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	10.11.12	6.962	6.269
Rentelasten en soortgelijke kosten	10.11.13	-86.734	-91.799
		-86.865	-80.052
Resultaten uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		82.711	-192.240
Belastingen	10.11.14	10.830	-12.356
Resultaat na belastingen		93.541	-204.596

10.3 Geconsolideerde kasstroomoverzicht 2014 (directe methode) (x € 1.000)

	2014	2013
Kasstroom uit operationele activiteiten:		
<i>DAEB huurinkomsten:</i>		
Zelfstandige huurwoningen	280.393	272.693
Onzelfstandig overige wooneenheden	7.286	5.930
Overige niet-woongelegenheden	3.635	4.437
	291.314	283.060
<i>niet-DAEB huurinkomsten:</i>		
Wooneenheden	46.821	38.940
Overige niet-woongelegenheden niet-Daeb	18.876	19.700
	65.697	58.640
Servicecontracten	17.587	17.081
Overheidsontvangsten	626	1.423
Overige bedrijfsontvangsten	11.727	12.159
Saldo ingaande kasstromen	386.951	372.363
Erfpacht	-2.102	-2.591
Lonen en salarissen	-34.746	-37.237
Sociale lasten	-5.307	-5.752
Pensioenlasten	-7.400	-7.673
Onderhoudsuitgaven	-71.284	-70.565
Servicecontracten	-17.025	-18.824
Overige bedrijfsuitgaven	-55.975	-55.051
Sectorspecifieke heffing	-11.077	-12.437
Verhuurdersheffing	-32.065	-1.273
Leefbaarheid externe uitgaven	-4.030	-4.604
Saldo uitgaande kasstromen	-241.011	-216.007
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	145.940	156.356
Renteontvangsten	2.473	4.567
Renteuitgaven	-90.704	-91.622
Vennootschapsbelasting	-9	22.421
Kasstroom uit operationele activiteiten	57.700	91.722
Kasstroom uit investeringsactiviteiten:		
<i>DAEB investeringsactiviteiten vastgoed:</i>		
Verkoopontvangsten verhuureenheden	101.798	87.735
Verkoopontvangsten grond	3.912	3.416
Investerings nieuwbouw verhuureenheden	-77.978	-53.238
Woningverbetering verhuureenheden	-22.698	-36.023
Aankoop grond	-6.386	-6.095
Investerings overig	-5.863	-3.708
Externe kosten bij verkoop	-14.194	-15.617
	-21.409	-23.530

Vervolg		2014	2013
<i>niet-DAEB investeringsactiviteiten vastgoed:</i>			
Verkoopontvangsten verhuureenheden		46.694	28.200
Verkoopontvangsten (VOV) na inkoop		733	2.758
Verkoopontvangsten nieuwbouw eenheden		30.898	55.842
Investerings nieuwbouw verhuureenheden		-31.297	-19.922
Woningverbetering verhuureenheden		-2.440	-9.209
Investerings nieuwbouw verkoop eenheden		-10.650	-44.600
Aankoop (VOV) voor doorverkoop		-11.841	-7.295
Aankoop grond		-12.306	-1.804
Externe kosten bij verkoop		-6.418	-5.467
		3.373	-1.497
<i>financiële vaste activa:</i>			
Ontvangsten overig		8.723	25.488
Uitgaven overig Daeb		-2.905	-4.055
Uitgaven overig niet-Daeb		-2.969	-183
		2.849	21.250
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-15.187	-3.777
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten:</i>			
<i>DAEB financieringsactiviteiten:</i>			
Nieuwe door WSW geborgde leningen		137.800	113.500
Nieuwe niet door WSW geborgde leningen		0	4.750
Aflossing door WSW geborgde leningen		-154.403	-133.718
Aflossing niet door WSW geborgde leningen		-22.967	-4.361
		-39.570	-19.829
<i>niet-Daeb financieringsactiviteiten:</i>			
Nieuwe niet door WSW geborgde leningen		631	0
Aflossing niet door WSW geborgde leningen		-20.615	-72
		-19.984	-72
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-59.554	-19.901
Mutatie in geldmiddelen		-17.041	68.044
Liquide middelen per 1 januari		66.723	-1.321
Mutatie liquide middelen		-17.041	68.044
Liquide middelen per 31 december		49.682	66.723

Aansluiting bedrijfsresultaat met kasstroom uit bedrijfsoperaties		2014	2013
Bedrijfsresultaat		173.861	151.056
<i>Aanpassingen voor:</i>			
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille		-69.964	-40.303
Kosten uitbesteed werk		45.801	40.362
Afschrijvingen op materiële vaste activa		5.008	4.330
Geactiveerde productie eigen bedrijf		-6.945	-7.823
Doorberekende kosten aan activa		-1.745	-2.344
Dotatie reorganisatievoorziening		632	9.422
Veranderingen in werkkapitaal		-708	1.656
		-27.921	5.300
Kasstroom uit bedrijfsoperaties		145.940	156.356

10.4 Algemene toelichting

10.4.1 Activiteiten

Stichting de Alliantie is een stichting met de status 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. Zij heeft landelijke toelating en is werkzaam binnen de juridische wetgeving van uit de Woonwet en Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH). Stichting de Alliantie is statutair gevestigd in Hilversum en kantoorhoudende in Huizen. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector.

10.4.2 Groepsverhoudingen

Stichting de Alliantie staat aan het hoofd van de Alliantie-groep. Indien hierna in de geconsolideerde jaarrekening wordt gesproken over de Alliantie wordt hiermee bedoeld Stichting de Alliantie en haar in de consolidatie betrokken groepsmaatschappijen.

10.4.3 Grondslagen voor de consolidatie

In de consolidatie zijn de financiële gegevens van de Alliantie en haar groepsmaatschappijen opgenomen. Als groepsmaatschappijen worden aangemerkt de maatschappijen die tot de economische eenheid van de Alliantie behoren en waarin over zakelijk en financieel beleid beslissende zeggenschap kan worden uitgeoefend.

In het algemeen betreft het deelnemingen waarin het belang meer dan 50% bedraagt. Proportioneel in de consolidatie worden deelnemingen opgenomen in entiteiten voor zover tenminste eenzelfde invloed op het beleid kan worden uitgeoefend als door elk der overige participanten. Alle deelnemingen zoals opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening kunnen worden gezien als verbonden partij.

Waarderingsgrondslagen van groepsmaatschappijen zijn waar nodig gewijzigd om aansluiting te krijgen bij de voor de Alliantie geldende waarderingsgrondslagen. Daar waar van de gegevens in totaliteit geen belangrijke invloed uitgaat op de geconsolideerde balans en resultatenrekening is van correctie van de grondslagen afgezien.

Nieuwe groepsmaatschappijen worden in aanmerking genomen vanaf het tijdstip waarop beleidsbepalende invloed is verworven. Afgestoten groepsmaatschappijen worden verwerkt tot het tijdstip van beëindiging van deze invloed; deconsolidatie vindt plaats op het moment dat de beslissende zeggenschap wordt overgedragen. Intercompany-transacties, intercompany-winsten en onderlinge vorderingen en schulden tussen groepsmaatschappijen worden geëlimineerd voor zover de resultaten niet door transacties met derden buiten de groep zijn gerealiseerd. Ongerealiseerde verliezen op intercompany-transacties worden ook geëlimineerd, tenzij er sprake is van een bijzondere waardevermindering. Resultaten op intercompany-transacties tussen de in de consolidatie opgenomen groepsmaatschappijen, worden volledig uit zowel de balanswaardering als het groepsresultaat geëlimineerd voor zover deze resultaten nog niet door een overdracht van het verkregen actief of passief aan derden buiten de groep zijn gerealiseerd.

De in de consolidatie begrepen rechtspersonen en vennootschappen zijn:

Volledig geconsolideerd		
Deelneming	Statutaire zetel	Aandeel
Stadsherstel Amersfoort I B.V.	Amersfoort	100%
Stadsherstel Amersfoort II B.V.	Amersfoort	100%
De Alliantie Deelnemingen B.V.	Huizen	100%
N.V. Wonen Boven Winkels Amersfoort	Amersfoort	100%
Holding DAPO Huizen B.V.	Huizen	100%
Ontwikkelingsmaatschappij Eem & Vallei B.V.	Amersfoort	100%
De Alliantie Gebiedsontwikkeling Zeewolde B.V.	Huizen	100%
Financieringsmaatschappij DAPO B.V.	Huizen	100%
Villa Industria Hilversum B.V.	Huizen	100%
De Alliantie Ontwikkeling B.V.	Huizen	100%
De Alliantie Woningfonds B.V.	Huizen	100%
De Alliantie VVE Diensten B.V.	Huizen	100%
De Alliantie ICT Diensten B.V.	Huizen	100%
Landgoed Zonnestraal B.V.	Huizen	100%
De Alliantie Vastgoedexploitatie met derden B.V.	Huizen	100%
De Alliantie Gebiedsontwikkeling I Regio Amsterdam B.V.	Huizen	100%
De Alliantie Gebiedsontwikkeling I Regio Gooi & Vechtstreek B.V.	Huizen	100%

Proportioneel geconsolideerd		
Deelneming	Statutaire zetel	Aandeel
Stadsherstel Midden Nederland N.V.	Amersfoort	50,0%
Waterstad II Beheer B.V.	Amsterdam	50,0%
Villa Industria V.O.F	Huizen	50,0%
SG2All B.V.	Huizen	50,0%
Beleggingsmaatschappij Route 26 B.V.	Huizen	50,0%
Buiten IJland Beheer B.V.	Nieuwegein	50,0%
Ontwikkelingscombinatie Buiten IJland C.V.	Amsterdam	50,0%
V.o.F. Ten Boom	Huizen	50,0%
Waterstad II C.V.	Amsterdam	49,5%
'Park de Meer' Beheer B.V.	Amsterdam	33,3%
'Park de Meer' C.V.	Amsterdam	33,3%
Gebiedsontwikkeling Zeewolde C.V.	Huizen	33,2%
Gebiedsontwikkeling Zeewolde Beheer B.V.	Huizen	25,0%
Waterstad IJburg C.V.	Amsterdam	24,9%
Waterstad III Beheer B.V.	Amsterdam	20,0%
Waterstad III C.V.	Amsterdam	20,0%
Waterstad Beheer B.V.	Amsterdam	16,7%
Vathorst Beheer B.V.	Amersfoort	16,7%
Vathorst C.V.	Amersfoort	16,7%
OBV Beheer B.V.	Amersfoort	8,3%
OBV C.V.	Amersfoort	8,3%

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

Volledig geconsolideerd		
Deelneming	Statutaire zetel	Aandeel
Stichting AMZU	Amsterdam	100,0%
Stichting DAGA Beheer	Amsterdam	100,0%
Stichting Woonzorg BEL	Amersfoort	100,0%
Stichting IJburg PWV	Amsterdam	100,0%

De Alliantie heeft de volgende kapitaalbelangen die niet voor consolidatie in aanmerking komen:

- ❖ Woningnet N.V., Utrecht (5,6%);
- ❖ N.V. De Observant, Amersfoort (4,0%);
- ❖ Stadsherstel Amsterdam N.V., Amsterdam (< 1,0%);
- ❖ N.V. Bergkwartier, Deventer (participatie, deelname < 1,0%);
- ❖ Monumentenfonds Utrecht (participatie, deelname < 1,0%);
- ❖ De Zuidhoek (samenwerking, deelname < 1%).

De Alliantie heeft daarnaast de volgende verbonden stichtingen niet meegeconsolideerd:

- ❖ Stichting Studentenhuisvesting Almere, Almere;
- ❖ Stichting de Glazen Lift, Huizen.

Deze verbindingen komen niet in aanmerking voor consolidatie omdat er sprake is van te verwaarlozen betekenis.

10.4.4 Schattingen

In de marktwaarde in verhuurde staat van de Amsterdamse portefeuille wordt rekening gehouden met de effecten die het Amsterdamse erfpachtstelsel teweeg brengt. In voorgaande jaren is bij het uitpondscenario rekening gehouden met de erfpachtskosten als ware deze verschuldigd op het moment van verkoop van een individuele woning. Door nadere duiding in de betreffende regelgeving enerzijds en een bredere toepassing van het marktbegrip anderzijds worden deze kosten met ingang vanaf 2014 ingerekend op balansdatum. Het effect op de waardering bedraagt € 91,2 miljoen negatief.

Door deze aanpassing ontstaat een beter beeld van de actuele situatie op balansdatum.

10.4.5 Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de directie van 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.

10.5 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

Regelgeving

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van het Besluit beheer sociale huursector, de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT'), Titel 9 Boek 2 BW, en Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans, de winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans, winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht worden in de jaarrekening genummerd.

Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar.

Verwerking verplichtingen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerpfase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs inclusief direct toerekenbare kosten, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen.

Indien voor te vervaardigen materiële vaste activa noodzakelijkerwijs een aanmerkelijke hoeveelheid tijd nodig is om deze gebruiksklaar te maken, worden de rentekosten opgenomen in de vervaardigingsprijs. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht. Niet aan de bedrijfsuitoefening dienstbare activa worden gewaardeerd tegen verwachte directe opbrengstwaarde.

Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten, waardestijgingen of beide te realiseren. Vastgoedbeleggingen worden geclassificeerd als 'vastgoedbeleggingen in exploitatie' indien ze beschikbaar zijn voor verhuur. Op vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven.

Commercieel vastgoed in exploitatie

Typering

Het commercieel vastgoed in exploitatie omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commerciële vastgoed.

Waarderingsgrondslag

De Alliantie waardeert haar commercieel vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs en daarna tegen actuele waarde.

Reële waarde

De reële waarde is gebaseerd op de actuele marktsituatie en omstandigheden per balansdatum en geeft de meest waarschijnlijke prijs weer die redelijkerwijs op balansdatum had kunnen worden verkregen. De reële waarde wordt als volgt vastgesteld:

1. Recente verkoopopbrengsten van vrijwel identiek vastgoed;
of (indien deze niet beschikbaar zijn):
2. Recente verkoopopbrengsten van vergelijkbaar vastgoed met correcties voor verschillen in waardebepalende factoren van het te waarderen vastgoed en het vergelijkbare vastgoed;
of (indien deze niet beschikbaar zijn):
3. Minder recente verkoopopbrengsten van vrijwel identiek vastgoed met aanpassingen die de veranderingen in de economische omstandigheden weergeven sinds de laatste transactiedata;
of (indien deze niet beschikbaar zijn):
4. Contante waarde van verwachte toekomstige kasstromen.

Ten behoeve van de modelmatige uitwerking van de waarde heeft de Alliantie gebruik gemaakt van een taxatie managementsysteem. Aan de hand van het taxatie managementsysteem bepaalt de Alliantie de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed. In een drie-jaars periode wordt de gehele vastgoedportefeuille getaxeed door onafhankelijke taxateurs.

In alle gevallen wordt tevens rekening gehouden met de contractuele verplichtingen van de Alliantie, zoals lopende huurcontracten. Voor de huurcomponent wordt er vanuit gegaan dat de Alliantie bij mutatie en voortgezette exploitatie de huur vaststelt op de marktconforme huur. De werkelijke huur bij mutatie kan op grond van beleidskeuzes van de corporatie lager uitvallen. De uitgaande kasstromen zijn gebaseerd op marktconforme parameters en kengetallen. Dit geldt zowel voor onderhouds- als beheerskosten. Deze kosten liggen over het algemeen lager dan de kosten zoals deze door de woningcorporatie worden gemaakt.

Het verschil in kosten wordt veroorzaakt door beleidskeuzes die de corporatie maakt en een vastgoedbelegger niet zou maken.

De Alliantie houdt voor 2014 rekening met een huurstijging waarin 2% voor inkomensafhankelijke huurstijging is meegenomen. In het commercieel vastgoed in exploitatie zijn tevens woongelegenheden opgenomen. Dit zijn woongelegenheden met een huurprijs boven de liberalisatiegrens. Volgens het voorliggend wetsvoorstel voor de verhuurdersheffing is deze heffing alleen verschuldigd met voor woongelegenheden met een huurprijs onder de liberalisatiegrens. Uit dien hoofde is bij de waardering van het commercieel vastgoed geen rekening gehouden met de verhuurdersheffing.

Mutatie reële waarde

Mutaties in de reële waarde van commercieel vastgoed in exploitatie worden in de winst- en verliesrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'. Mutaties in de reële waarde worden binnen het eigen vermogen afzonderlijk als 'niet-gerealiseerde herwaardering' bijgehouden en in de toelichting op het eigen vermogen vermeld.

Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging

Typering

Sociaal vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Kwalificatie

Het beleid van de Alliantie is er op gericht de sociale vastgoedportefeuille continu te verversen. Een deel van de portefeuille is gealloceerd voor verkoop, een deel voor het maximaliseren van de vraaghuur en een deel voor renovatie en herstructurering gericht op waarde ontwikkeling.

Daarmee kwalificeert de Alliantie zich als vastgoedbelegger en is de marktwaarde in verhuurde staat, met inachtneming van de relevante feiten en omstandigheden van de markt waarop de toegelaten instellingen actief zijn en de bepalingen zoals opgenomen in het BBSH, de basis voor de waardering.

Waarderingsgrondslag

De Alliantie waardeert haar sociaal vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de reële waarde. De invulling van deze actuele waarde wordt bepaald met inachtneming van de relevante feiten en omstandigheden van de markt waarop de toegelaten instelling actief is en de bepalingen zoals opgenomen in het BBSH.

Waarderingsmethode

Bij gebrek aan een actieve markt voor sociaal vastgoed in verhuurde staat of een actieve markt waarvan de waarde van sociaal vastgoed in verhuurde staat kan worden afgeleid, wordt de reële waarde van sociaal vastgoed in exploitatie gebaseerd op een modelmatige, op kasstromen gebaseerde methodiek. De basiskennmerken van de methodiek zijn als volgt:

- ✧ De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- ✧ De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is.
- ✧ Feiten en omstandigheden die kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen zijn zoals bijvoorbeeld afgesloten convenanten met gemeenten over aan te houden volumes in huurprijs categorieën en mogelijk in de toekomst te maken prestatie afspraken zijn niet opgenomen in de waardering van het vastgoed maar maken onderdeel uit van de niet uit de balans blijvende verplichtingen.
- ✧ Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar (de zogenaamde exit yield).

Ten behoeve van de modelmatige uitwerking van de waarde heeft de Alliantie gebruik gemaakt van een taxatie managementsysteem. Aan de hand van het taxatie managementsysteem bepaalt de Alliantie de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed. In een drie-jaars periode wordt de gehele vastgoedportefeuille getaxateerd door onafhankelijke taxateurs.

Gehanteerde werkwijze validaties

Jaarlijks wordt de waardering van één derde deel van de portefeuille sociaal vastgoed in exploitatie door externe onafhankelijke taxateurs gevalideerd door middel van gevel/zicht taxatie. Tevens vindt een toets op de waardering plaats op basis van beschikbare referentietransacties. De externe taxaties vinden binnen het jaar partieel roulerend plaats met een cyclus van 50% per half jaar.

Gehanteerde scenario's en variabelen

Het inschatten van kosten en opbrengsten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's; doorexpluiten en uitponden. Bij doorexpluiten is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode.

Het inrekenen van de markthuur geschiedt bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan. De mutatiegraad wordt bepaald op basis van ervaringscijfers uit het verleden waarbij rekening wordt gehouden met mutatiegraad verhogende incentives naar de huurder. Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht en dat deze derde de afweging maakt tussen beide scenario's. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijk gesteld aan het begrip "marktwaarde in verhuurde staat", zijnde de reële waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaats vindt.

Het inschatten van de kosten en opbrengsten wordt op basis van een marktconform uitgangspunt gedaan.

De ingerekende initiële huur betreft de huidige contractuur van het object.

De kosten zijn afgeleid van de Vastgoedtaxatiewijzer (VEX) en geven daarmee de kosten weer die noodzakelijk zijn om het object technisch in stand te houden tegen marktconforme beheerkosten. VEX normen worden gedifferentieerd naar type vastgoed en ouderdom van het object. Zo nodig worden deze normen gecorrigeerd voor achterstallig onderhoud en nadere aan het vastgoed gerelateerde contractuele verplichtingen. De eigen in het verleden gerealiseerde kosten en voorgenomen (onderhouds)beleid worden hierbij niet naar de toekomst geprojecteerd en er wordt binnen de DCF berekening gestreefd naar opbrengsten maximalisatie. Tevens wordt rekening gehouden met de kosten van erfpacht en de te maken splitsingskosten in verband met verkoop. Indien sprake is van een sloopbesluit wordt dit besluit verwerkt indien meer dan 50% van de huurcontracten in het betreffende complex is beëindigd.

De leegwaarde die wordt benut bij uitponden betreft de geschatte verkoopprijs van het object onder aftrek van de te maken kosten voor het verkoopgereed maken en directe transactiekosten waaronder courtage en provisie. Tevens worden de kosten koper hierbij betrokken.

De gehanteerde disconteringsvoet is opgebouwd uit de volgend elementen:

- ✧ een vast basisdeel dat bestaat uit een 24-maands gemiddelde van de 10-jaars EURO IRS. Voor 2014 bedraagt de basis IRS 1,80% (2013: 1,98%);
- ✧ een opslag waarin risico's tot uiting komen die onder andere betrekking hebben op de algemene risico's voor het investeren in onroerend goed, locatie-, segment- en objectspecifieke risico's. Voor 2014 bedraagt de sector specifieke risico opslag 4,60% (2013: 4,52%);
- ✧ een opslag voor de verschillende typen vastgoed en locaties (wijken). Voor 2014 bedraagt dit gemiddeld 1,40% (2013: 1,20%).

Veroudering komt tot uiting in de rendementseis (exit yield) die een belegger heeft als hij het bezit aan het einde van de 15-jaars periode wil (ver)kopen. Er wordt dus meer rendement gevraagd dan in jaar 1 van de exploitatieperiode. Uitgangspunt is dan ook dat het Bruto Aanvangs Rendement lager ligt dan de exit yield. Het tweede uitgangspunt is gerelateerd aan de potentie van een object aan het einde van de 15-jarige exploitatieperiode.

Hierbij zijn de mate waarin uitponding van het object heeft plaats gevonden, de bouwperiode en de locatie van invloed. Veroudering is grofweg in drie typen te onderscheiden:

- (1) locatieveroudering;
- (2) economische / markttechnische veroudering en
- (3) technische veroudering.

Mutatie reële waarde

Mutaties in de reële waarde van Sociaal vastgoed in exploitatie worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'. Mutaties in de reële waarde worden binnen het eigen vermogen afzonderlijk als 'niet-gerealiseerde herwaardering' bijgehouden en in de toelichting op het eigen vermogen vermeld.

Bepaling bedrijfswaarde (ten behoeve van de toelichting)

Onder de bedrijfswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa toe te rekenen toekomstige kasstromen die kunnen worden verkregen met de uitoefening van het bedrijf. De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van de geprognoseerde kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de investering.

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 2014 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 vijf jaar. De kosten van planmatig groot 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.

Bij de bedrijfswaardeberekening gelden de volgende uitgangspunten:

- ✧ Voor 2015 wordt rekening gehouden met een huurverhoging van 2,5% (2016: 2,8%) bestaande uit inflatie van 1,0% (2016: 1,3%) en een inkomensafhankelijke huurverhoging van 1,5%;
- ✧ Voor de jaren na 2016 is rekening gehouden met een inflatievolgende huurverhoging van 2,0%;
- ✧ Jaarlijkse huurderving van 2,7% (voorgaand jaar: 1,8%);
- ✧ Mutatiegraad van 6,2% en huurharmonisatie tot 70/80% van de maximaal redelijke huur (voorgaand jaar: 5,8%);
- ✧ Jaarlijkse stijgingen van de vastgoed gerelateerde variabele lasten van 2% en 3% (voorgaand jaar: 2% en 3%);
- ✧ Genormeerde variabele lasten (OZB, verzekering en algemeen beheer) van € 1.180 per verhuureenheid (voorgaand jaar: € 1.125);
- ✧ Kosten van planmatig onderhoud, conform de Aedex/IpD richtlijnen per vex type (conform vorig jaar);

- ✧ Een restwaarde op basis van geschatte grondwaarde aan het einde van de exploitatieperiode of de verwachte opbrengstwaarde bij verkoop van € 12.000 voor de regio Amsterdam (voorgaand jaar: € 11.000) en € 16.000 voor de overige regio's (voorgaand jaar: € 15.000);
- ✧ Een rekenrente van 5,25% (voorgaand jaar: 5,25% voor WSW-geborgde woningen;
- ✧ Een rekenrente van 5,25% (voorgaand jaar: 5,25%) voor niet-WSW-geborgde woningen, bedrijfsmatige en overige onroerende zaken;
- ✧ De periode waarover contant gemaakt wordt loopt parallel met de geschatte resterende levensduur van de complexen (variërend van 15 tot 50 jaar) (voorgaand jaar: 15 tot 50 jaar), de minimale levensduur is gesteld op 15 jaar tenzij vanuit planvorming een kortere levensduur gerechtvaardigd is.
- ✧ Voor de verhuurdersheffing is voor de jaren 2014 en later het wettelijke kader eind 2013 gereed gekomen. In de Wet Maatregelen Woningmarkt zijn de tarieven voor 2015 t/m 2018 opgenomen. Deze bedragen respectievelijk € 3,81, € 4,49, € 4,91 en € 5,36 per € 1.000 WOZ-waarde voor alle woongelegenheden met een huurprijs onder de liberalisatiegrens. De verhuurdersheffing is voor de jaren 2015 t/m 2017 ingerekend in de bedrijfswaarde op basis van genoemde percentages. Voor de periode ná 2017 is uitgegaan van het tarief van 2017 na inflatie.
- ✧ De heffingsbijdrage van het Centraal Fonds Volkshuisvesting en de te betalen vennootschapsbelasting maken geen onderdeel uit van de bedrijfswaarde.
- ✧ Als onderdeel van de bedrijfswaardeberekeningen is rekening gehouden met de verkoop van in totaal 4.498 woningen. Dit aantal is gebaseerd op het verkoopplan 2015-2019 (2013: 3.475 woningen).

De verwachte opbrengstwaarde van woningen geormerkt voor verkoop wordt gedefinieerd als de contante waarde van het maximale bedrag dat kan worden verkregen bij vrijwillige verkoop binnen een verwachte termijn, onder aftrek van verkoopkosten die niet door de koper worden gedragen. Ter bepaling van dit bedrag worden taxaties uitgevoerd door onafhankelijke externe deskundigen of worden vergelijkbare onroerende zaken als referentie gehanteerd.

Gegeven het feit dat verkopen hoofdzakelijk worden verricht in het kader van de financiering van onrendabele investeringen in nieuwbouw worden deze verkopen voor een periode van vijf jaar in de waardering betrokken. Daarmee wordt recht gedaan aan het voorwaardelijke karakter van de geormerkte verkopen.

De bepaling van de restwaarde van de grond opgenomen in de bedrijfswaarde vindt voor zover er nog geen herbesteding van de grond heeft plaatsgevonden, plaats op basis van de huidige vergelijkbare kavel- of vierkante meterprijs voor een sociale huurwoning. Deze kavelprijs wordt geïndexeerd naar het einde van de levensduur en verminderd met verwachte sloopkosten en kosten van uitplaatsing. Indien feitelijke dan wel in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan die consequenties hebben voor de bestemming van de grond dan wordt met deze gewijzigde bestemming in de waardering rekening gehouden.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

De Alliantie verkoopt woningen onder voorwaarden waarbij de koper een contractueel bepaalde korting op de reële marktwaarde krijgt. De verwerking van dergelijke transacties hangt af van de contractuele voorwaarden. De Alliantie onderscheidt hierbij gerealiseerde verkopen, en verkopen welke kwalificeren als een financieringstransactie.

Als gerealiseerde verkoop kwalificeren:

- ✧ Verkopen waarbij de Alliantie het recht op terugkoop heeft tegen reële waarde op terugkoopmoment;
- ✧ Verkopen waarbij de Alliantie een plicht tot terugkoop heeft tegen (verwachte) reële waarde na het verstrijken van een aanzienlijk deel van de geschatte levensduur.

Van deze verkopen wordt het verschil tussen de netto verkoopopbrengst en de boekwaarde op moment van verkoop als resultaat verantwoord onder de post 'netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille'.

Als financieringstransactie kwalificeren:

- ✧ Verkopen waarbij de Alliantie een plicht tot terugkoop heeft tegen een vaste prijs, gebaseerd op de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

Deze als financieringstransactie gekwalificeerde verkopen onder voorwaarden worden als volgt verwerkt:

- ✧ De betreffende onroerende zaken worden direct voorafgaand aan de verkoop gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs; het verschil met de boekwaarde op dat moment wordt verwerkt:
 - Bij een waardedaling: als een negatieve herwaardering indien en voor zover er voor de betreffende woning(en) op dat moment nog sprake is van een ongerealiseerde waardestijging, en voor het overige als een bijzonder waardeverminderverslies;
 - Bij een waardestijging: als een herwaardering indien en voor zover de actuele waarde hoger is dan de boekwaarde op dat moment zou zijn geweest bij toepassing van waardering tegen historische kostprijs minus afschrijvingen, en voor een eventueel resterende overige waardestijging als terugname van een bijzonder waardeverminderverslies.
- ✧ De woning wordt voor de overeengekomen contractprijs opgenomen onder de Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden; de (nog te) ontvangen contractprijs wordt opgenomen als Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (eerste waardering).
- ✧ De woning wordt jaarlijks per balansdatum gewaardeerd tegen de marktwaarde op basis van de geldende contractvoorwaarden van de verkoop onder voorwaarden; eventuele waardemutaties worden verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd op het bedrag dat de toegelaten instelling verschuldigd zou zijn indien op balansmoment het actief tegen de overeengekomen contractvoorwaarden teruggekocht zou moeten worden. Eventuele mutaties in deze verplichtingen worden in het resultaat verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Typering

Dit betreffen complexen in aanbouw die zijn bestemd om te worden ingezet als vastgoed in exploitatie zijnde een vastgoedbelegging. Tevens betreffen dit grondposities en ontwikkellocaties welke eerst in de toekomst zullen worden ontwikkeld voor eigen exploitatie danwel voor derden.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie als vastgoedbelegging wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen uitgaafprijzen en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering. Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend (zie passage 'Activeren van rentelasten' onder paragraaf 10.6). Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de reële waarde.

Bij sloop wordt residuele waarde van complex bepaald op basis van door afdeling Ontwikkeling opgegeven vaste grondprijzen; € 29.040 voor eengezinswoning en € 21.175 voor appartement, bedrijfsonroerendgoed € 150 per m² en bruto aanvangsrendement van 7% onder aftrek van bouwkosten inclusief btw.

Mutaties reële waarde

Mutaties in de reële waarde van Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie als vastgoedbelegging worden in de winst- en verliesrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'. Mutaties in de reële waarde worden binnen het eigen vermogen afzonderlijk als 'niet-gerealiseerde herwaardering' bijgehouden en in de toelichting op het eigen vermogen vermeld.

Financiële vaste activa

Deelnemingen

Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd tegen nettovermogenswaarde. Overige kapitaalbelangen worden gewaardeerd tegen kostprijs, onder aftrek van (niet-duurzame) reeds ingetreden waardeverminderingen (ten laste van het resultaat). Invloed van betekenis wordt in ieder geval verondersteld aanwezig te zijn bij een aandeelhoudersbelang van meer dan 20%.

De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening; voor deelnemingen waarvan onvoldoende gegevens beschikbaar zijn voor aanpassing aan deze grondslagen, wordt uitgegaan van de waarderingsgrondslagen van de betreffende deelneming.

Indien de waardering van een deelneming volgens de nettovermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Indien en voor zover de Alliantie in deze situatie geheel of ten dele instaat voor de schulden van de deelneming respectievelijk het stellige voornemen heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen wordt een voorziening getroffen.

De eerste waardering van gekochte deelnemingen is gebaseerd op de reële waarde van de identificeerbare activa en passiva op het moment van acquisitie. Voor de vervolgwaaardering worden de grondslagen toegepast die gelden voor deze jaarrekening, uitgaande van de waarden bij eerste waardering.

Te vorderen BWS-subsidies

De vordering uit hoofde van binnen het Besluit Woninggebonden Subsidies toegezegde bedragen (contante waarde van de uitbetalingen) wordt jaarlijks verminderd met de door de budgethouders beschikbaar gestelde bedragen. De uitbetalingstermijn is afhankelijk gesteld van de disconteringsvoet en belooft vanaf de vaststelling van de subsidie maximaal 30 jaar. Het kortlopende deel van deze post is opgenomen onder de vlottende activa.

Overige financiële vaste activa

De overige financiële vaste activa omvatten verstrekte leningen en overige vorderingen, alsmede gekochte leningen en obligaties die tot het einde van de looptijd zullen worden aangehouden. Deze vorderingen worden initieel gewaardeerd tegen reële waarde. Vervolgens worden deze leningen en obligaties gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

Indien er bij de verstrekking van leningen of de verwerving van obligaties sprake is van disagio of agio, wordt dit gedurende de looptijd ten gunste respectievelijk ten laste van het resultaat gebracht als onderdeel van de effectieve rente. Ook transactiekosten worden verwerkt in de eerste waardering en als onderdeel van de effectieve rente ten laste van het resultaat gebracht. Bijzondere waardeverminderingen worden in mindering gebracht op de geamortiseerde kostprijs en direct verantwoord in de winst- en verliesrekening.

Bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa

Ook voor financiële vaste activa, waaronder financiële instrumenten beoordeelt de stichting op iedere balansdatum of er objectieve aanwijzingen zijn voor bijzondere waardeverminderingen van een financieel actief of een groep van financiële activa. Bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen bepaalt de stichting de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardeverminderingen en verwerkt dit direct in de winst- en verliesrekening.

Bij financiële activa die gewaardeerd zijn tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van de bijzondere waardevermindering bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument. Het waardeverminderingsverlies dat daarvoor opgenomen was, dient te worden teruggenomen indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking.

De terugname wordt beperkt tot maximaal het bedrag dat nodig is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs op het moment van de terugname, als geen sprake geweest zou zijn van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies wordt in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Vorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

Opgeleverd vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten, waaronder de kosten van het bedrijfsbureau, onderhoudsafdeling en interne logistiek alsmede de toegerekende rente (zie passage 'Activeren van rentelasten' onder paragraaf 10.6).

De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incurrantheid van de voorraden.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop omvat nog niet opgeleverde en nog onverkochte woningen uit projectontwikkeling en wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten, waaronder de kosten van het bedrijfsbureau, onderhoudsafdeling en interne logistiek alsmede toegerekende rente.

De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incurrantheid van de voorraden.

Voorraad materialen

De voorraden grond- en hulpstoffen worden gewaardeerd op verkrijgingsprijzen onder toepassing van de FIFO-methode (first in, first out) of lagere opbrengstwaarde.

Onderhanden projecten

Onderhanden projecten in opdracht van derden worden gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectopbrengsten (bestaande uit de gerealiseerde projectkosten en toegerekende winst. Zie hiervoor de grondslag betreffende opbrengstverantwoording onder paragraaf 10.6). Indien van toepassing, worden hierop de verwerkte verliezen en reeds gedeclareerde termijnen in mindering gebracht.

Onderhanden projecten waarvan de gefactureerde termijnen hoger zijn dan de gerealiseerde projectopbrengsten worden gepresenteerd onder de kortlopende schulden.

Uitgaven voor projectkosten voor nog niet verrichte prestaties worden opgenomen onder de voorraden.

Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Na eerste verwerking wordt er gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde. Een voorziening voor oninbaarheid wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en direct opeisbare deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. Voorzieningen worden tegen de beste inschatting van de bedragen die noodzakelijk zijn opgenomen. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, tenzij anders vermeld.

Met verplichtingen van samenwerkingscombinaties in de vorm van een vennootschap onder firma wordt als gevolg van de hoofdelijke aansprakelijkheid slechts rekening gehouden indien en voor zover de financiële positie van één of meerdere partners daartoe aanleiding geeft. Wanneer de verwachting is dat een derde de verplichtingen vergoedt, en wanneer het waarschijnlijk is dat deze vergoeding zal worden ontvangen bij de afwikkeling van de verplichting, dan wordt deze vergoeding als een actief in de balans opgenomen.

Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw en toekomstige herstructureringen
Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus aan deze investering toe te rekenen ontvangsten.

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 niet 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 op basis van contante waarde. Als disconteringsvoet voor de contantmaking is de netto effectieve vermogenskostenvoet van de Alliantie ad 2,99% (2013: 3,09%) genomen.

Voorziening verlieslatende contracten V.o.V.

Voor zover onroerende zaken in aanbouw in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (V.o.V.) worden overgedragen, wordt ingeval sprake is van een verlieslatend contract een voorziening opgenomen. Onder het verwachte verlies wordt verstaan het verschil tussen de geprognosticeerde stichtingskosten en de lagere opbrengstwaarde als gevolg van de verstrekte korting.

Voorziening reorganisatiekosten

Dit betreft een voorziening voor te verwachten kosten van reorganisatie waarvoor reeds in het verslagjaar planvorming en interne communicatie met betrokkenen heeft plaatsgevonden.

Langlopende schulden

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking 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 op basis van de effectieve rente gedurende de looptijd van de schulden in de winst- en verliesrekening als interestlast verwerkt.

De aflossingsverplichting voor het komend jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de kortlopende schulden.

Verplichtingen uit hoofde van derivaten-contracten

De Alliantie maakt gebruik van rentederivaten. Derivaten worden bij eerste opname in de balans opgenomen tegen reële waarde, de vervolgwaaarding van de derivaten is geamortiseerde kostprijs of lagere marktwaarde. De wijze van verwerking van waardeveranderingen van het afgeleide financiële instrument is afhankelijk van of er met het afgeleide financiële instrument hedge accounting wordt toegepast. Indien er geen kostprijs hedge accounting wordt toegepast, wordt er door de Alliantie een schuld opgenomen voor een eventuele negatieve reële waarde van het derivaat. Mutaties in de negatieve waarde worden direct in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Daarnaast wordt hier de negatieve boekwaarde van renteswaps opgenomen welke voortkomen uit door de tegenpartij uitgeoefende swaptions. Op de negatieve waarde van deze renteswaps vindt afschrijving plaats over de looptijd van de resterende looptijd voor zover deze zijn aangemerkt als hedging instrument in een kostprijs hedge accounting relatie.

De Alliantie past waar mogelijk kostprijs hedge accounting toe. Op het moment van aangaan van een hedge relatie, wordt dit door de Alliantie gedocumenteerd. De Alliantie stelt middels een test periodiek de effectiviteit van de hedge relatie vast. Dit gebeurt door het vergelijken van de kritische kenmerken van het hedge instrument met die van de afgedekte positie. Indien de kritische kenmerken van het hedge instrument en die van de afgedekte positie niet aan elkaar gelijk zijn, wordt de negatieve reële waarde verantwoord in de winst- en verliesrekening onder de financiële baten en lasten.

Bij het toepassen van kostprijs hedge-accounting is de eerste waardering en de grondslag van verwerking in de balans en de resultaatbepaling van het hedge-instrument afhankelijk van de afgedekte post. Dit betekent dat de Alliantie derivaten tegen kostprijs waardeert omdat de afgedekte leningen ook tegen kostprijs in de balans worden verwerkt.

Het ineffektieve deel van de hedgerelatie wordt direct in de winst- en verliesrekening verwerkt indien het derivaat een negatieve reële waarde heeft.

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft de corporatie een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd.

Operationele leasing

Leasecontracten waarbij een groot deel van de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom niet bij de Alliantie ligt, worden verantwoord als operationele leasing. Verplichtingen uit hoofde van operationele leasing worden, rekening houdend met ontvangen vergoedingen van de lessor, op lineaire basis verwerkt in de winst-en-verliesrekening over de looptijd van het contract.

10.6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn.

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten die niet zijn aangemerkt als afdekkingsinstrument.

Opbrengstverantwoording

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper. Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

Bijzondere posten

Bijzondere posten zijn baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, maar op grond van de aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk worden toegelicht, teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van de corporatie en met name de ontwikkeling daarin. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel als mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk en ongesaldeerd toegelicht.

Bedrijfsopbrengsten

Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum voor de niet-geliberaliseerde woningen. Voor het verslagjaar 2014 bedroeg dit inflatie +1,5% (2013: 4,0%) op woningniveau voor huishoudens met een inkomen van maximaal € 34.085. Voor huishoudens met een inkomen van € 34.085 tot € 43.602 bedroeg dit inflatie +2,0% (2013: 4,5%) en voor huishoudens met een inkomen boven € 43.602 bedroeg dit inflatie +4,0% (2013: 6,5%).

Opbrengsten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopresultaten opgenomen

- ✧ Boekresultaat van gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie;
- ✧ Boekresultaat van als gerealiseerde verkoop gekwalificeerde verkopen onder voorwaarden;

- ✧ Netto verkoopopbrengst bij levering van Vastgoed bestemd voor de verkoop;
- ✧ Netto verkoop opbrengst bij levering van Onderhanden projecten.

De post netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde (bestaand bezit) dan wel de vervaardigingsprijs (Projecten voor derden). Winsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op nieuwbouw koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

De opbrengst uit woningen verkocht onder voorwaarden wordt alleen als verkoopopbrengst verantwoord als alle belangrijke economische rechten zijn overgedragen aan de koper.

Projectopbrengsten en projectkosten

Voor onderhanden projecten, waarvan het resultaat op betrouwbare wijze kan worden bepaald, worden de projectopbrengsten en de projectkosten verwerkt als netto-omzet en kosten in de winst- en verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum (de 'Percentage of Completion'-methode, ofwel de PoC-methode).

De voortgang van de verrichte prestaties wordt bepaald op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Als het resultaat (nog) niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat, dan worden de opbrengsten als netto-omzet verwerkt in de winst- en verliesrekening tot het bedrag van de gemaakte projectkosten, dat waarschijnlijk kan worden doorberekend; de projectkosten worden dan verwerkt in de winst- en verliesrekening in de periode waarin ze zijn gemaakt. Zodra het resultaat wel op betrouwbare wijze kan worden bepaald, vindt opbrengstverantwoording plaats volgens de PoC-methode naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum.

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de projectopbrengsten en projectkosten. Projectopbrengsten zijn de contractueel overeengekomen opbrengsten en opbrengsten uit hoofde van meer- en minderwerk, claims en vergoedingen indien en voor zover het waarschijnlijk is dat deze worden gerealiseerd en ze betrouwbaar kunnen worden bepaald.

Projectkosten zijn de direct op het project betrekking hebbende kosten, die kosten die in het algemeen aan projectactiviteiten worden toegerekend en toegewezen kunnen worden aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend.

Indien het waarschijnlijk is dat de totale projectkosten de totale projectopbrengsten overschrijden, dan worden de verwachte verliezen onmiddellijk in de winst- en verliesrekening verwerkt. Dit verlies wordt verwerkt in de kostprijs van de omzet. De voorziening voor het verlies maakt onderdeel uit van de post onderhanden projecten.

Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf

De toe te rekenen interne directe kosten in het kader van voorfinanciering ten behoeve van onroerende zaken in ontwikkeling worden hieronder verantwoord.

Bedrijfslasten

Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie

De afschrijvingen op materiële vaste activa worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur. Met een mogelijke restwaarde wordt geen rekening gehouden. Over terreinen en vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven.

Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur, dan worden de toekomstige afschrijvingen aangepast.

Boekwinsten en -verliezen bij verkoop van materiële vaste activa zijn begrepen onder de afschrijvingen.

Overige waardeveranderingen materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie

De overige waardeveranderingen worden gebaseerd op de waardering van de betreffende activaposten. De onder deze post verantwoorde bedragen hebben betrekking op een afboeking dan wel terugneming van een bijzondere waardevermindering. Deze bijzondere waardevermindering ontstaat door een jaarlijkse toets van de reële waarde ten opzichte van de waarde gebaseerd op boekwaarde.

Erfpacht

Jaarlijks wordt door de gemeente voor het gebruik van de grond onder de verhuureenheden erfpacht in rekening gebracht op basis van canons. De eenmalig afgekochte meerjarige erfpachtscontracten maken onderdeel uit van de vervaardigingsprijs en zijn daarmee onderdeel van de vastgoedbeleggingen.

Lonen en salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers.

Pensioenlasten

De Alliantie heeft één pensioenregeling. De belangrijkste kenmerken hiervan zijn:

Pensioenregeling van het bedrijfstakpensioenfonds voor de Woningcorporaties.

De Alliantie heeft voor al haar werknemers een toegezegde pensioenregeling. Hiervoor in aanmerking komende werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling).

De verplichtingen, welke voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De Alliantie betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever iets meer en de werknemer iets minder dan de helft betaald.

De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand van ultimo december 2014 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 114%. Vanaf 2015 moet SPW, als gevolg van een wetswijziging, de dekkingsgraad op een andere wijze gaan vaststellen. De beleidsdekkingsgraad wordt met ingang van 31 december 2014 vastgesteld als de gemiddelde dekkingsgraad over de afgelopen 12 maanden. Deze beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo december 2014 115%. In 2015 dient het pensioenfonds een dekkingsgraad van ten minste 105% te hebben. Het pensioenfonds verwacht hieraan te kunnen voldoen en voorziet geen noodzaak voor de aangesloten instellingen om extra stortingen te verrichten. De Alliantie heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies.

De premies worden verantwoord als personeelskosten als deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien deze tot een terug storting leiden of tot een vermindering van toekomstige betalingen.

Onderhoudslasten

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet uit de balans blijvende verplichtingen.

Het klachten- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. In de winst- en verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief.

Leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen niet zijnde investeringen die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen. Tevens worden hieronder kosten van personeel verantwoord die zich specifiek met leefbaarheid bezig houden.

Overige bedrijfslasten

De overige bedrijfslasten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op waardemutaties van op reële waarde geactiveerde activa.

Rentebaten en rentelasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen die als onderdeel van de berekening van de effectieve rente worden meegenomen.

Activeren van rentelasten

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke hoeveelheid tijd vergt om het actief bruikbaar of verkoopklaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging.

Belastingen

Vanaf 1 januari 2008 is de Alliantie integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming. De Alliantie heeft de ingenomen standpunten afgestemd met de fiscus.

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst- en verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingsschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief. Deze last is in de geconsolideerde resultatenrekening opgenomen.

10.7 Financiële instrumenten en risicobeheersing

De Alliantie heeft een treasury strategie, een treasury jaarplan en een treasury statuut en actualiseert deze stukken regelmatig. Het treasury statuut is aangepast aan veranderingen in de regelgeving en de interne eis om deze actueel te houden en aan te sluiten bij veranderende opvattingen, al dan niet intern of extern van aard. De inhoud van deze stukken, maar in ruimere zin ook de invulling daarvan door de organisatie en de afwegingen die daarbij worden gemaakt, komt regelmatig ter sprake bij het overleg tussen bestuurder, financieel directeur en de auditcommissie van de Raad van Commissarissen.

Het treasury statuut wordt bij aanpassingen op voordracht van de financieel directeur door de bestuurder, na overleg met de auditcommissie, vastgesteld. De Raad van Commissarissen keurt vervolgens het statuut goed.

In het treasury statuut wordt het gebruik van niet complexe derivaten onder voorwaarden toegestaan. Binnen het treasurybeleid van de Alliantie dient het gebruik van afgeleide financiële instrumenten ('derivaten') ter beperking van inherente financiële risico's. Op grond van het vigerende interne treasury statuut is het gebruik van derivaten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met de financieringspositie of het belegde vermogen kan worden gelegd. Derivaten mogen niet worden gebruikt voor het innemen van een speculatieve positie.

Voor derivaten aangegaan na 1 augustus 2013 geldt dat de Alliantie zich volgens haar treasury statuut onverkort houdt aan de Beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Prijrisico

De Alliantie loopt risico's ten aanzien van de waardering van effecten, opgenomen onder financiële vaste activa en effecten.

Marktrisico

De Alliantie beheerst het marktrisico door stratificatie aan te brengen in de portefeuille, en limieten te stellen aan de rentebandbreedte van individuele transacties en het aantal transacties en de totale omvang daarvan per tegenpartij.

Valutarisico

De Alliantie is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

Renterisico

De Alliantie loopt renterisico met betrekking tot de reële waarde van de rentedragende vorderingen en effecten met name onder financiële vaste activa Leningen u/g en Overige effecten als gevolg van wijzingen in de marktrente. De Alliantie maakt geen gebruik van derivaten om dit risico af te dekken.

Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt de Alliantie risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van wijzigingen in de rentestanden. Met betrekking tot bepaalde variabel rentende schulden (schulden aan kredietinstellingen) heeft de Alliantie renteswaps gecontracteerd, zodat zij per saldo een vaste rente betaalt. Per financieringsbesluit maakt de Alliantie een bewuste keuze over het aantrekken van een lening tegen vaste rente of van een lening tegen variabele rente onder gelijktijdige afsluiting van een rente-instrument waarmee de variabele rente effectief in een vaste rente wordt omgezet. De criteria op basis waarvan wordt gekozen zijn vastgelegd in het treasury statuut en omvatten:

- (a) de financieringsbehoefte,
- (b) de mate waarin de aan te trekken leningen passen in een zo gelijk mogelijk in de tijd verspreiden van betaaldata, vervalkalender en renteherzieningsmomenten, en
- (c) de per saldo hiermee gemoede kosten.

Hierbij wordt uitsluitend gekozen voor rentederivaten indien hierbij minimaal dezelfde onder (b) criteria worden gerealiseerd, maar tegen per saldo lagere kosten dan bij het aantrekken van leningen met een vaste rente. Bovendien dienen financiële instrumenten tot een volledige effectieve hedge te leiden, dat wil zeggen dat betaaldata en hoofdsom van variabel rentende leningen gelijk zijn aan betaaldata van de onderliggende waarde (notional value) van de derivaten, en de ingangs- en einddatum van het derivaat gelijk zijn aan de ingangs- en einddatum van de variabel rentende lening, of volledig daarbinnen vallen.

Kredietrisico/beschikbaarheidsrisico

Voor de beschikbaarheid van financiering is de organisatie sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Verder heeft de Alliantie geen significante concentraties van kredietrisico.

Liquiditeitsrisico

De Alliantie maakt gebruik van meerdere banken teneinde over meerdere kredietfaciliteiten te kunnen beschikken. Voorzover noodzakelijk worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten. Ter voorkoming van het liquiditeitsrisico heeft de Alliantie met geen enkele bank een CSA. Via spreiding over meerdere partijen en het werken met limieten voor bepaalde banken wordt rekening gehouden met het tegenpartijrisico. Voor de beschikbaarheid van financiering is de organisatie sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het WSW.

Beschikbaarheidsrisico

De (voorgenomen) maatregelen rondom de Verhuurdersheffing vanuit de landelijke overheid en de omvangrijke saneringssteun door het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting, leiden tot een significante aantasting van de operationele kasstroom van woningcorporaties. De Alliantie heeft haar financiële meerjarenplan zodanig aangepast op deze maatregelen dat de beschikbaarheid van faciliteiten voor financiering en herfinanciering gecontinueerd wordt. De Alliantie voldoet in de meerjarenplanning aan de financiële kengetallen zoals deze door toezichthouders en ander financiële stakeholders worden gehanteerd. Doordat de Alliantie minder afhankelijk wil zijn van een beperkt aantal financiers is de Alliantie doorlopend op zoek naar andere bronnen voor lange termijn financiering. Vooruitlopend op het tot stand komen van de nieuwe woningwet hanteert de Alliantie het eigen middelen beleid van het

Waarborgfonds voor de Sociale Woningbouw. De Alliantie heeft daardoor de mogelijkheid om niet-DAEB investeringen nieuwbouw en aflossingen van niet-DAEB leningen te financieren uit de positieve operationele kasstroom en de aanzienlijke kasstromen verkopen uit bestaand bezit. Over 2013 en 2014 is geen extra niet-DAEB financiering aangetrokken. De verwachting is dat de Alliantie in 2015 de niet-DAEB investeringen nieuwbouw uit eigen middelen kan financieren en voor haar DAEB financiering kan volstaan met het aantrekken van WSW geborgde financiering. Voor de beschikbaarheid van financiering is de organisatie sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Negatieve rescontre

Uit hoofde van een overeenkomst met Fortis bank heeft de Alliantie een negatieve rescontre op derivaten. Dat wil zeggen dat de mogelijkheid bestaat dat tot vereffening moet worden overgegaan wanneer aan een vastgestelde limiet voor de negatieve marktwaarde van de swap wordt voldaan. De Alliantie heeft met Fortis een limiet afgesproken van € 25 miljoen. Om op dit bedrag uit te komen zou de marktrente moeten dalen met 1% tot onder 0%. Gegeven de lage rente is het risico toegenomen, maar wij achten het risico voor de Alliantie gering.

Rapportages WSW en Centraal Fonds

De Alliantie heeft elk kwartaal gerapporteerd aan het WSW over de derivatenportefeuille. De Alliantie heeft op advies van het Centraal Fonds de beleidsregels derivaten opgenomen in het treasury statuut.

De Alliantie hoeft over 2014 geen stresstest voor het CFV te maken. Aangezien de Alliantie geen verrekeningscontracten en geen break clauses de komende jaren heeft, hoeft de Alliantie geen buffers aan te houden om een 2% rentedaling op te vangen.

Nieuwe beleidsregels

Per oktober van 2012 zijn de nieuwe beleidsregels voor derivatengebruik van kracht geworden. De handelingsruimte is nu aanzienlijk beperkt ten opzichte van de voorgaande situatie. De beleidsregels zien op de volgende zaken:

- (1) de toegestane typen derivaten,
- (2) de vereiste rating van de tegenpartij,
- (3) geen toezicht belemmerende clausules in de documentatie,
- (4) een liquiditeitsbuffer en
- (5) de corporatie moet worden geclassificeerd als niet-professionele belegger.

Voor nieuwe derivaten zijn enkel caps en payerswaps toegestaan die geen langere looptijden hebben dan het lopende kalenderjaar en de direct daaropvolgende negen kalenderjaren. Daarnaast kunnen enkel derivaten worden afgesloten als er al een lening is aangetrokken. Banken dienen de corporaties als 'niet-professionele belegger' te beschouwen en nieuwe derivaten mogen enkel onder de modelovereenkomst van het Ministerie van Financiën worden aangetrokken.

Deze modelovereenkomst is in augustus 2013 gepubliceerd en corporaties dienen vanaf 1 september 2013 verplicht van de modelovereenkomst gebruik maken bij het afsluiten van nieuwe derivaten.

De facto betekenen de nieuwe beleidsregels dat de Alliantie uit eigener beweging geen nieuwe derivatencontracten meer aangaat.

Toezicht belemmerende bepalingen

Eén van de onderdelen van de beleidsregels derivaten is dat er geen toezicht belemmerende bepalingen in derivaten (ISDA) contracten of raamovereenkomsten mogen staan. De Alliantie heeft geen toezicht belemmerende bepalingen in contracten.

Interne Beheersing

Onder verantwoordelijkheid van de financieel directeur wordt de interne beheersing inzake derivaten onder andere vorm gegeven door scheiding tussen front-, mid- en backoffice van de treasury functie en maken de processen en transacties als controleobject deel uit van de planning en control cyclus. Lening overeenkomsten en overeenkomsten voortvloeiende uit derivatentransacties worden op basis van een onderbouwd advies van de financieel directeur goedgekeurd door de bestuurder. Rapportage ter zake vindt onder meer plaats naar de auditcommissie van de Raad van Commissarissen. In voorkomende gevallen wordt een interne stresstest uitgevoerd.

Daarnaast beoordeelt de externe onafhankelijke accountant onze interne beheersing met nadrukkelijke aandacht voor de treasury activiteiten, mede als onderdeel van de totale beoordeling van de interne beheersing van de Alliantie en de controle van de jaarstukken.

Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en onafhankelijk van elkaar zijn. Indien niet direct een betrouwbare reële waarde is aan te wijzen, wordt de reële waarde benaderd door deze af te leiden uit de reële waarde van bestanddelen of van een soortgelijk financieel instrument, of met behulp van waarderingsmodellen en waarderingstechnieken. Hierbij wordt gebruikgemaakt van recente gelijksoortige 'at arm's length'-transacties, en van netto contante waardemethodes waarbij rekening wordt gehouden met specifieke omstandigheden.

10.8 Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

Het management dient daartoe bepaalde veronderstellingen en schattingen te maken die van invloed zijn op de waardering van activa en verplichtingen, op de resultaatbepaling en de rapportage van voorwaardelijke activa en verplichtingen.

Vastgoedbeleggingen, reële waarde

De belangrijkste uitgangspunten welke bij de bepaling van de reële waarde van de op actuele waarde gewaardeerde vastgoedbeleggingen zijn gehanteerd zijn uiteengezet in paragraaf 10.5.

De volgende aspecten met een bijzondere invloed op de uitkomsten van de waardering kennen ten tijde van het opmaken van deze jaarrekening een bijzondere onzekerheid.

Gemiddelde resterende looptijd bestaande huurcontracten

Deze is voor contracten met een bekende looptijd gebaseerd op de contractueel minimaal resterende contractduur. Voor woningen welke zijn verhuurd aan huurders met recht op huurbescherming is op basis van historische informatie de gemiddelde mutatiegraad 8,0%.

Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerpfase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

De aannames gedaan bij de financiële impact van bovengenoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie van de projecten. Planvorming kan onder meer wijzigingen in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie.

10.9 Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen. De kasstromen uit hoofde van de productie van koopwoningen worden opgenomen onder de investeringsactiviteiten. Dit is gebruikelijk in de sector van de woningcorporaties.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten. De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappij is opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. De geldmiddelen die in de verworven groepsmaatschappij aanwezig zijn, zijn op de aankoopprijs in mindering gebracht. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder het afsluiten van financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasingcontract zijn voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.

10.10 Toelichting op de geconsolideerde balans

Bedragen x € 1.000, tenzij anders vermeld

10.10.1 (On-)roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Het verloop in boekwaarden is als volgt:

	2014	2013
Stand per 1 januari		
Verkrijgingsprijzen	43.577	51.200
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-21.540	-27.541
Boekwaarden per 1 januari	22.037	23.659
Mutaties:		
Investerings	5.863	3.708
Afschrijvingen	-5.008	-4.330
Waardeverminderingen	-151	-1.000
<i>Totaal mutaties</i>	<i>704</i>	<i>-1.622</i>
Stand per 31 december		
Verkrijgingsprijzen	49.436	43.577
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-26.695	-21.540
Boekwaarden per 31 december	22.741	22.037

Onder de onroerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn de volgende bedrijfsterreinen en kantoorgebouwen opgenomen:

	31-12-2014	31-12-2013
Kantoor Bestevaer te Huizen	2.800	3.043
Kantoor Laapersveld te Hilversum	3.221	3.309
Kantoor Heiligenbergerweg te Amersfoort	3.371	3.471
Kantoor I-Centrum Vathorst	148	155
Overige gebouwen	4.673	5.549
Automatisering	8.525	6.510
Vervoersmiddelen	3	
	22.741	22.037

Afschrijvingen

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

Categorie	Methode	Levensduur
Bedrijfsterreinen	n.v.t.	n.v.t.
Bedrijfsgebouwen	Lineair	50 jaar
Inventaris	Lineair	5 - 10 jaar
Hardware & software	Lineair	3 jaar

10.10.2 Vastgoedbeleggingen

	Commercieel vastgoed in exploitatie	Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie	Totaal
Stand per 1 januari 2014					
Verkrijgingsprijzen	481.101	3.055.638	102.813	261.517	3.901.069
Herwaarderingen	316.892	2.691.492	112.399	-99.496	3.021.287
Verantwoord onder voorzieningen	0	0	0	15.024	15.024
Boekwaarden	797.993	5.747.130	215.212	177.045	6.937.380
Mutaties 2014:					
Investerings	4.612	4.733	0	142.373	151.718
Desinvesterings	-27.734	-73.158	-11.546	-3.912	-116.350
Overboeking gereedgekomen activa	19.147	52.411	0	-71.558	0
Overboeking verkocht onder voorwaarden	-1.469	-1.617	9.023	0	5.937
Overboeking voorzieningen	0	0	0	6.820	6.820
Mutatie actuele waarde	60.743	-3.769	-8.383	-49.549	-958
Overige overboekingen	132.417	-135.523	0	-31.997	-35.103
<i>Totaal mutaties 2014</i>	<i>187.716</i>	<i>-156.923</i>	<i>-10.906</i>	<i>-7.823</i>	<i>12.064</i>
Stand per 31 december 2014					
Verkrijgingsprijzen	535.055	3.051.922	110.820	267.165	3.964.962
Herwaarderingen	450.654	2.538.285	93.486	-119.787	2.962.638
Verantwoord onder voorzieningen	0	0	0	21.844	21.844
Boekwaarden	985.709	5.590.207	204.306	169.222	6.949.444

De belangrijkste uitgangspunten welke bij de bepaling van de reële waarde van de op actuele waarde gewaardeerde vastgoedbeleggingen zijn gehanteerd zijn uiteengezet in paragraaf 10.5.

Commercieel vastgoed in exploitatie & Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging

Verhuureenheden

In de posten commercieel vastgoed in exploitatie en sociaal vastgoed in exploitatie zijn 55.343 wooneenheden, 6.049 parkeerplaatsen/garages en 1.578 bedrijfsruimten en overige bezit opgenomen. De geschatte WOZ-waarde gebaseerd op de meest recente beschikkingen bedraagt € 10,1 miljard.

Verhuurdersheffing

In de waardering van het sociaal vastgoed in exploitatie is rekening gehouden met een verhuurdersheffing voor de jaren 2015 t/m 2017 op basis van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II en de daarin opgenomen tarieven van respectievelijk 0,449%, 0,491% en 0,536% van de WOZ-waarde.

Verzekeringen en zekerheden

De materiële vaste activa en de vastgoedbeleggingen van de Alliantie zijn verzekerd tegen aanschaf- c.q. voortbrengingskosten. De verzekeringspolis is, via bemiddeling door een tussenpersoon, tot stand gekomen op de beurs. De Alliantie heeft met de verzekeraars afgesproken dat al het bezit en alle complexen waarbij de Alliantie enig belang heeft gedekt zijn onder de polis. Periodiek worden de polisvoorwaarden en -kosten opnieuw vastgesteld.

De Alliantie heeft het WSW gevolmachtigd om, in voorkomende gevallen, een hypotheek te vestigen op een deel van het bezit met een leegwaarde ter grootte van € 8,9 miljard (85%). Van deze volmacht heeft het WSW gedurende het verslagjaar geen gebruik gemaakt.

Taxatieparameters en kengetallen woningen

Taxatieparameters en kengetallen, woningportefeuille	31-12-2014	31-12-2013	relatief verschil
Financiële leegstand	1,9%	2,8%	-0,9%
Verkoopwaarde per m ²	€ 2.119	€ 2.119	€ -
Disconteringsvoet	7,8%	7,7%	0,1%
Mutatiegraad taxatie	8,0%	8,1%	-0,1%
Exit yield uitponden na 15 jaar	5,7%	5,9%	-0,2%
Exit yield doorexploiteren na 15 jaar	6,9%	6,8%	0,1%
Ratio contract huur / markthuur	68,0%	66,0%	2,0%
Huurkapitalisatiefactor	18,9	19,2	-0,3
Contracthuur per woning per maand	€ 531	€ 508	€ 23
Markthuur per woning per maand	€ 782	€ 770	€ 12

Taxatieparameters en kengetallen bedrijfsroerendgoed

Taxatieparameters en kengetallen, BOG-portefeuille	31-12-2014	31-12-2013	relatief verschil
Financiële leegstand	14,2%	13,8%	0,4%
Disconteringsvoet	9,0%	9,1%	-0,1%
Exit yield (VON)	10,7%	10,9%	-0,2%
Resterende contractduur (in maanden)	45	41	4
Ratio contract huur / markthuur	102,8%	100,9%	1,9%
Contracthuur per m ² per jaar	€ 111	€ 112	€ 1-
Markthuur per m ² per jaar	€ 108	€ 111	€ 3-

Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde van het Sociaal vastgoed in exploitatie gebaseerd op de WSW parameters bedraagt ultimo 2014 € 2,99 miljard (2013: € 2,81 miljard). Deze bedrijfswaarde is gebaseerd op de uitgangspunten zoals beschreven in paragraaf 10.5 van deze jaarrekening.

De bedrijfswaarde van het Commercieel vastgoed in exploitatie gebaseerd op de WSW parameters bedraagt ultimo 2014 € 0,67 miljard (2013: € 0,74 miljard). Van deze bedrijfswaarde heeft € 74 miljoen (2013: € 38 miljoen) betrekking op vastgoed dat is ondergebracht in groepsmaatschappijen. Deze bedrijfswaarde is gebaseerd op de uitgangspunten zoals beschreven in paragraaf 10.5 van deze jaarrekening.

Verkoopplan

De Alliantie heeft een verkoopplan opgesteld waarin circa 17.000 onroerende zaken voor verkoop zijn geormerkt, dit betreft 31% van de totale portefeuille. Naar verwachting zullen 900 woningen binnen een jaar worden verkocht. De verwachte opbrengstwaarde van deze onroerende zaken bedraagt € 131,8 miljoen. De boekwaarde bedraagt ultimo het verslagjaar € 112,0 miljoen. Per 31 december 2014 zijn 404 leegstaande woningen in de verkoop met een boekwaarde van circa € 50,2 miljoen.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onder de post onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn per balansdatum 1.665 woningen verkocht onder voorwaarden. Dit is gebaseerd op het "Koopgarant" principe waarbij geldt dat er sprake is van verleende kortingen. De gemiddelde verleende korting bedraagt 25%.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

De samenstelling van deze post is als volgt:

	31-12-2014	31-12-2013
Grondposities	46.206	59.662
Ontwikkellocaties	41.912	67.022
Verhuureenheden in ontwikkeling	81.104	50.361
	169.222	177.045

Geactiveerde rente

In het boekjaar werd terzake van vastgoed in ontwikkeling een bedrag van € 4,7 miljoen (2013: € 3,8 miljoen) aan rente geactiveerd. Bij niet-specifiek gefinancierde nieuwbouwprojecten werd een gemiddelde rentevoet gehanteerd van 3,5% (2013: 3,5%).

Het verloop van de boekwaarde grondposities:

Indien er contractuele afspraken zijn gemaakt met derde partijen inzake de afname van de grondpositie zijn deze afzonderlijk opgenomen in onderstaand tabel.

	de Alliantie	Derde partijen	Totaal 2014	Totaal 2013
Stand per 1 januari				
Aanschafwaarde	34.690	34.112	68.802	74.277
Bij: geactiveerde kosten	8.649	6.058	14.707	15.096
Af: cumulatieve afwaarderingen	-23.847	0	-23.847	-22.924
Totaal boekwaarde	19.492	40.170	59.662	66.449
Mutaties:				
Aankopen	332	0	332	318
Verkopen	-777	0	-777	-6.099
Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	0
Overboeking naar vlottende activa	0	-8.505	-8.505	-16
Toegerekende rente en kosten	297	698	995	1.120
Mutatie waardevermindering	-5.501	0	-5.501	-2.110
<i>Totaal mutaties</i>	<i>-5.649</i>	<i>-7.807</i>	<i>-13.456</i>	<i>-6.787</i>
Stand per 31 december				
Aanschafwaarde	34.528	25.510	60.038	68.802
Bij: geactiveerde kosten	8.327	6.853	15.180	14.707
Af: cumulatieve afwaarderingen	-29.012	0	-29.012	-23.847
Totaal boekwaarde	13.843	32.363	46.206	59.662

De door de Alliantie in het verleden verworven grondposities betreffen agrarische gronden, zonder bouwbestemming.

Als de grondposities een zodanige waardevermindering ondergaan dat de reële waarde lager is dan aanschafwaarde en de geactiveerde kosten, dan wordt deze waardevermindering ten laste van het resultaat verantwoord. Hiertoe wordt de waarde van de gronden periodiek getoetst aan marktwaarde en de ontwikkelmogelijkheden.

Het aandeel van de Alliantie in de verschillende grondposities bedraagt circa 120,8 hectare. De derde partijen hebben contractueel garanties aan de Alliantie verstrekt.

De grondposities worden gewaardeerd tegen de aanschafwaarde en bijkomende kosten indien deze een waardeverhogend effect hebben. Op het moment dat grondposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen vindt overheveling plaats naar onroerende zaken in ontwikkeling/onderhanden werk. Grondposities worden alleen verworven indien deze naar verwachting binnen een periode van tien jaar een bouwbestemming krijgen.

De samenstelling van de post grondposities per 31 december 2014 is als volgt:

	Aanschaf- prijs	Geactiveerde kosten	Cumulatieve afwaardering	Boekwaarde	aantal hectare	Prijs per m ²
Grondpositie bij Stichting de Alliantie						
Vathorst-Noord	12.330	7.476	-3.058	16.748	54.85	€ 31
Eemnes Zuidpolder	6.294	4.488	-7.531	3.251	25.10	€ 13
Zeewolde Spiegelhout	31.767	2.270	-12.708	21.329	186.29	€ 11
Nijkerkerveen	1.428	628	-1.845	211	3.52	€ 6
Achterveld	3.448	318	-1.205	2.561	6.74	€ 38
subtotaal	55.267	15.180	-26.347	44.100	276.5	€ 16
Grondposities bij deelnemingen (aandeel de Alliantie)						
Vathorst	2.281	0	-1.100	1.181	3.91	€ 30
Zeewolde	2.490	0	-1.565	925	8.07	€ 11
subtotaal	4.771	0	-2.665	2.106	11.98	€ 18
Stand per 31 december 2014	60.038	15.180	-29.012	46.206	288.48	€ 16

In 2014 is de grond in Zeewolde Spiegelhout opnieuw getaxeerd. Op basis hiervan is de positie afgewaardeerd tot € 11,45 per m².

Het verloop van de boekwaarde ontwikkellocaties:

Ontwikkellocaties betreffen aangekochte bebouwde locaties welke zullen worden ontwikkeld ten behoeve van woningbouw.

	2014	2013
Stand per 1 januari		
Aanschafwaarde	97.997	104.761
Af: herwaardering	-30.975	-35.492
Totaal boekwaarde	67.022	69.269
Mutaties:		
Investeringen	1.650	0
Desinvesteringen	-3.100	-3.167
Overboeking van onderhanden werk	645	3.858
Overboeking naar onderhanden werk	-24.137	-4.333
Herwaardering	-168	1.395
Totaal mutaties	-25.110	-2.247
Stand per 31 december		
Aanschafwaarde	66.213	97.997
Af: herwaardering	-24.301	-30.975
Totaal boekwaarde	41.912	67.022

De samenstelling van de post ontwikkellocaties per 31 december 2014 is als volgt:

Ontwikkellocaties	Aanschafwaarde	Cumulatieve herwaardering	Boekwaarde	aantal hectare
Ottho Heldringstraat 3-5	12.901	-7.247	5.654	39.08
James Wattstraat	3.259	-3.259	0	27.90
Papaverweg	4.000	138	4.138	92.98
Karperweg	4.344	0	4.344	18.89
ACTA gebouw	21.817	-9.689	12.128	240.89
Plesmanlaan	2.950	-2.259	691	15.84
Zeeburgerdijk	1.650	-28	1.622	6.00
Filterfabriek	1.669	-869	800	39.72
Nedcoat Distelweg	13.623	-1.088	12.535	53.20
Stand per 31 december 2014	66.213	-24.301	41.912	534.50

Als de ontwikkellocaties een zodanige waardevermindering ondergaan dat de reële waarde lager is dan aanschafwaarde en de geactiveerde kosten, dan wordt deze waardevermindering ten laste van het resultaat verantwoord. Hiertoe wordt de waarde periodiek getoetst aan de ontwikkelmogelijkheden en de daaraan gekoppelde residuele grondwaarde.

Op het moment dat ontwikkellocaties daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen vindt overheveling plaats naar het onderhanden werk. Dit heeft plaatsgevonden voor de panden Ottho Heldringstraat 41-43, Lucent en Stork Naarden. Het pand Jacques Veltmanstraat is in 2014 verkocht.

10.10.3 Deelnemingen

In 2013 en 2014 hebben er geen mutaties plaatsgevonden. De samenstelling van de participaties is als volgt:

	31-12-2014	31-12-2013
Stadsherstel Amsterdam N.V., Amsterdam	6	6
N.V. De Observant, Amersfoort	0	0
N.V. Bergkwartier, Deventer	0	0
Woningnet N.V., Utrecht	193	193
Samenwerking de Zuidhoek	61	61
Monumentenfonds Utrecht	500	500
Stichting de Glazen Lift	0	0
	760	760

10.10.4 Latente belastingvordering

De Alliantie is sinds 1 januari 2008 integraal belastingplichtig voor de Vennootschapsbelasting. De fiscale openingsbalans op genoemde datum is opgesteld overeenkomstig de gemaakte (branche) afspraken, welke zijn vastgelegd in een Vaststellingsovereenkomst (VSO2).

Het vorenstaande heeft geresulteerd in tijdelijke verrekenbare verschillen uit hoofde van (onder andere) de waardering van vastgoedbeleggingen, leningen en derivaten.

Vastgoedbeleggingen worden voor fiscale doeleinden in beginsel gewaardeerd op kostprijs minus afschrijvingen of lagere bedrijfswaarde. Commercieel wordt het vastgoed gewaardeerd op marktwaarde. Leningen en derivaten zijn op de fiscale openingsbalans per 1 januari 2008 gewaardeerd op marktwaarde. Commercieel worden deze posten gewaardeerd op nominale waarde. Ten slotte is op 1 januari 2007 de Wet Werken aan Winst in werking getreden. Deze wet kent een beperking op de fiscale afschrijvingslast van zowel vastgoed in exploitatie als vastgoed en overige bedrijfsmiddelen ten dienste van de eigen exploitatie. Deze beperking geeft eveneens aanleiding tot een tijdelijk verrekenbaar waarderingsverschil. Ter zake van voornoemde verschillen is in de onderhavige jaarrekening een latente belastingvordering opgenomen, alsook ter zake van voorwaarts verrekenbare verliezen.

Het verloop van de post latente belastingvordering is als volgt:

	2014	2013
Stand per 1 januari	153.975	160.505
Mutaties:		
Dotatie	11.307	5.407
Vrijval	-7.577	-11.937
<i>Totaal mutaties</i>	<i>3.730</i>	<i>-6.530</i>
Stand per 31 december	157.705	153.975

De latente belastingvordering is opgenomen tegen contante waarde. Bij waardering op contante waarde over deze periode vindt de discontering van de waarderingsverschillen plaats tegen een netto rente van 2,99% (2013: 3,09%). Dit percentage is afgeleid uit de voor de Alliantie geldende rente voor langlopende leningen op 31 december 2014 van 3,98% (2013: 4,12%), onder aftrek van het nominale belastingtarief van 25%. De gemiddelde looptijd is 25 jaar. De nominale waarde van deze latenties bedraagt € 224,7 miljoen. Er is overigens voor een deel van de verrekenbare tijdelijke verschillen geen belastinglatentie gevormd vanwege onzekerheid over de fiscale winstverwachting op de lange termijn (> 25 jaar). De nominale waarde hiervan bedraagt € 153,7 miljoen (2013: 309,7 miljoen).

De samenstelling van de latente belastingvordering is als volgt:

	31-12-2014	31-12-2013
Compensabele verliezen	57.390	127
Vastgoedbeleggingen	96.403	148.904
Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	950	1.481
Leningen & derivatenportefeuille	2.962	3.463
	157.705	153.975
Waarvan:		
Kortlopend (realisatie te verwachten binnen 12 maanden)	8.538	7.577
Langlopend (realisatie te verwachten na 12 maanden)	149.167	146.398
	157.705	153.975

10.10.5 Te vorderen BWS-subsidies

	2014	2013
Stand per 1 januari		
Te vorderen BWS-subsidie	1.000	924
Bij: kortlopend deel	-694	1.159
	306	2.083
Mutaties:		
Toevoeging rente	38	82
Ontvangen BWS-subsidie	-1.054	-1.378
Overige mutaties	359	213
<i>Totaal mutaties</i>	-657	-1.083
Stand per 31 december		
Te vorderen BWS-subsidie	343	1.000
Af: kortlopend deel	-266	-694
	77	306

10.10.6 Overige financiële vaste activa

	31-12-2014	31-12-2013
Lening u/g Woonstichting Centrada te Lelystad	0	5.000
Verstreckte startersleningen	16.813	14.456
Diverse	72	174
	16.885	19.630

Het verloop van de overige financiële vaste activa is als volgt:

	Lening u/g Woonstichting Centrada te Lelystad	Verstreckte starters- leningen	Diverse
Stand per 1 januari 2014	5.000	14.456	174
Mutaties:			
Nieuwe leningen	0	2.905	0
Aflossingen	-5.000	-548	-102
<i>Totaal mutaties</i>	-5.000	2.357	-102
Stand per 31 december 2014	0	16.813	72

Lening u/g Woonstichting Centrada te Lelystad

De in 2005 verstreckte financiering aan Woonstichting Centrada te Lelystad is in 2014 geheel afgelost. Het rentepercentage bedroeg 2,5%.

Startersleningen

Per 31 december 2014 heeft de Alliantie 546 startersleningen verstrekt die via Stichting Stimuleringsfonds Huisvesting geadmistreerd worden. De startersleningen worden verstrekt onder Nationale Hypotheek Garantie als tweede hypotheek. De leningen hebben een looptijd van 30 jaar en zijn de eerste drie jaar rente- en aflossingsvrij.

10.10.7 Vastgoed bestemd voor de verkoop

	31-12-2014	31-12-2013
Opgeleverde nieuwbouw koopwoongelegenheden	492	1.900
Opgeleverde nieuwbouw overige bezit	1.255	1.520
Ingekochte bestaande koopwoongelegenheden VOV	7.031	6.316
	8.778	9.736

De opgeleverde nieuwbouw koopwoningen betreffen 2 (2013: 10) onverkochte woningen. De post ingekochte bestaande koopwoningen VoV betreft 59 (2013: 49) onverkochte woningen. De post overige bezit betreft parkeerplaatsen, bedrijfsonroerendgoed en bouwrijpe kavels.

Ultimo 2014 heeft geen afwaardering plaatsgevonden naar lagere opbrengstwaarde (2013: geen).

10.10.8 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

	31-12-2014	31-12-2013
Bestede kosten voor projecten in onderhanden werk	67.452	62.228
Af: afwaardering naar lagere opbrengstwaarde	-7.351	-7.866
	60.101	54.362

Als zekerheid voor de aflossing van de schulden aan kredietinstellingen is een (stil) pandrecht gevestigd op voorraden en handelsdebiteuren en een (eerste) recht van hypotheek op de door Waterstad 2 C.V. te realiseren onroerende zaken. Het aandeel van Waterstad 2 C.V. in het saldo van het hierboven vermelde onderhanden werk bedraagt € 5,7 miljoen (2013: € 5,1 miljoen).

10.10.9 Onderhanden projecten

	31-12-2014	31-12-2013
Gerealiseerde projectopbrengsten inclusief resultaat	47.035	79.912
Reeds gedeclareerde termijnen	-29.041	-79.285
Totaal	17.994	627

	31-12-2014	31-12-2013
Onderhanden projecten met een debet saldo	19.829	7.598
Onderhanden projecten met een credit saldo	-1.835	-6.971
Totaal	17.994	627

Onderhanden projecten waarvan de gefactureerde termijnen hoger zijn dan de gerealiseerde projectopbrengsten worden gepresenteerd onder de kortlopende schulden.

10.10.10 Huurdebiteuren

	31-12-2014	31-12-2013
Betalingsregelingen	1.007	1.126
Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen (WSNP)	949	1.035
Reguliere huurachterstanden tot 6 maanden oud	1.966	1.916
Reguliere huurachterstanden ouder dan 6 maanden	2.698	2.356
<i>Subtotaal achterstand huurdebiteuren</i>	<i>6.620</i>	<i>6.433</i>
af: voorziening wegens oninbaarheid	-2.994	-2.738
	3.626	3.695

10.10.11 Gemeenten

	31-12-2014	31-12-2013
Rekening-courant Gemeente Amersfoort	6.035	7.099
Kortlopend deel van te ontvangen BWS-subsidie	266	694
Te vorderen eenmalige subsidie	3.000	2.696
Overige vorderingen op gemeenten	71	24
	9.372	10.513

De verbinding OBV C.V. is een samenwerkingsverband met onder meer Grondexploitatiebedrijf Amersfoort B.V. inzake de Vinexlocatie Vathorst. De verbinding heeft aan de gemeente Amersfoort, de eigenaar van deze samenwerkingspartner, een financiering ter grootte van € 72,4 miljoen (2013: € 85,2 miljoen) verstrekt. Het saldo dat de gemeente verschuldigd is inclusief opgelopen rente. Het aandeel van de Alliantie in de vordering op de gemeente Amersfoort bedraagt € 6,0 miljoen (2013: € 7,1 miljoen).

De post te vorderen eenmalige subsidie betreft de toegezegde subsidies die de Alliantie nog van de gemeenten ontvangt in het kader van investeringen.

10.10.12 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2014	31-12-2013
Omzetbelasting	198	288
Vennootschapsbelasting	11.003	3.689
	11.201	3.977

10.10.13 Overige vorderingen

	31-12-2014	31-12-2013
Vorderingen op partners in samenwerkingsverbanden	30.355	25.852
Te ontvangen subsidies	240	0
Verkoop woningen	1.403	2.037
Overige vorderingen op huurders	2.181	1.424
Vertrokken bewoners	2.668	2.198
Af: voorziening vertrokken bewoners	-1.867	-1.687
Diverse vorderingen	12.003	14.327
Af: voorziening diverse vorderingen	-154	-271
	46.829	43.880

Alle vorderingen hebben een looptijd van korter dan een jaar.

Onder de post 'vorderingen op partners in samenwerkingsverbanden' is een vordering opgenomen van € 25,4 miljoen (2013: € 16,9 miljoen) betreffende met derde partijen tussentijdse vereffening van de grondpositie Zeewolde. Het rentepercentage hierover bedraagt ultimo 2014 driemaands Euribor met een opslag van 135 basispunten. Het rentepercentage bedraagt ultimo december 2014 1,432% (2013: 1,575%). De partners hebben een concerngarantie afgegeven.

10.10.14 Overlopende activa

	31-12-2014	31-12-2013
Te ontvangen rente	0	63
Vooruitbetaalde verkoopkosten	5.727	0
Vooruitbetaalde erfpacht	462	535
Overige transitoria	648	791
	6.837	1.389

10.10.15 Liquide middelen

	31-12-2014	31-12-2013
N.V. Bank Nederlandse Gemeenten	21.632	20.613
ING Bank N.V.	25.844	38.421
KAS BANK N.V.	0	5.366
Overige banken	2.178	2.282
Kasgelden	28	41
	49.682	66.723

De liquide middelen staan ter vrije beschikking. Het kasstroomoverzicht dat is opgenomen onder paragraaf 10.3 geeft de verklaring voor de afname van de liquide middelen van € 17,0 miljoen.

10.10.16 Groepsvermogen

De toelichting op de samenstelling en het verloop van het eigen vermogen is opgenomen onder paragraaf 11.4.4 van de toelichting op de enkelvoudige balans.

Mutatieoverzicht van het eigen vermogen van de rechtspersoon als onderdeel van het groepsvermogen:

	2014	2013
Eigen vermogen van de rechtspersoon als onderdeel van het groepsvermogen per 1 januari	4.816.907	5.021.503
Geconsolideerde netto-resultaat na belastingen	93.541	-204.596
Totaal van rechtstreekse mutaties in het groepsvermogen	0	0
Eigen vermogen van de rechtspersoon als onderdeel van het groepsvermogen per 31 december	4.910.448	4.816.907

10.10.17 Voorzieningen

De samenstelling van en mutaties in de voorzieningen is als volgt:

	Stand per 1 januari 2014	Dotaties	Vrijval	Overboek- ingen	Stand per 31 december 2014
Onrendabele investeringen nieuwbouw	6.738	0	0	1.873	8.611
Toekomstige herstructurering	8.286	0	0	4.947	13.233
Latente belastingverplichtingen	2.271	0	-275	0	1.996
Reorganisatiekosten	9.422	639	-1.941	0	8.120
	26.717	639	-2.216	6.820	31.960

De voorzieningen hebben een looptijd van korter dan een jaar.

Reorganisatievoorziening

De voorziening dient ter dekking van de in 2014 gestarte reorganisatie waarbij het personeelsbestand met circa 110 fte's zal krimpen. Daarnaast is een voorziening opgenomen ter dekking van de afkoopverplichtingen van bestaande leasecontracten. De belangrijkste kenmerken van deze plannen zijn in 2013 aan de betrokken werknemers bekendgemaakt.

10.10.18 Leningen overheid en kredietinstellingen

Het verloop van de post leningen overheid en kredietinstellingen voor leningen van de Alliantie en haar verbindingen is als volgt:

	Leningen overheid	Leningen kredietinstellingen	Totaal
Stand per 1 januari 2014			
Leningen overheid/kredietinstellingen	72.626	1.845.634	1.918.260
Bij: aflossingsverplichting komend jaar	27.813	169.510	197.323
	100.439	2.015.144	2.115.583
Mutaties:			
Af: aflossingen	-23.063	-174.923	-197.986
Bij: nieuwe leningen	0	137.800	137.800
Totaal mutaties	-23.063	-37.123	-60.186
Stand per 31 december 2014			
Leningen overheid/kredietinstelling	77.376	1.978.021	2.055.397
Af: aflossingsverplichting komend jaar	-21.149	-137.600	-158.749
	56.227	1.840.421	1.896.648

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar zoals hierboven toegelicht zijn opgenomen onder de schulden op korte termijn.

Het vervalschema en samenstelling van de totale leningportefeuille is hieronder weergegeven:

Vervalschema & samenstelling van de totale leningportefeuille	Vast-rentende leningen	Leningen met variabele rente	Basisrente leningen	Totaal
Looptijd korter dan 1 jaar	124.449	34.300	0	158.749
Looptijd langer dan 1 jaar en korter dan 5 jaar	511.992	96.948	0	608.940
Looptijd langer dan 5 jaar	454.497	628.711	204.500	1.287.708
Stand per 31 december 2014	1.090.938	759.959	204.500	2.055.397

De leningenportefeuille bestaat voor 53% uit vastrentende leningen, voor 37% uit leningen met een variabele rente en voor 10% uit basisrenteleningen.

Het volgende schema geeft de geldverstrekkers weer per ultimo balansdatum:

Geldverstrekkers	31-12-2014	31-12-2013
N.V. Bank Nederlandse Gemeenten	787.929	939.608
de Nederlandse Waterschapsbank N.V.	854.369	819.320
Gemeente Amersfoort	72.493	95.535
Overige banken	340.606	261.120
	2.055.397	2.115.583

De leningen overheid en kredietinstellingen hebben de volgende kenmerken:

	31-12-2014	31-12-2013
<i>Vastrentende leningen</i>		
Restschuld inclusief kortlopend deel	1.090.938	1.210.505
Gemiddelde rente	4,5%	4,6%
Gemiddelde looptijd	8,5	8,1
Reële waarde	1.417.953	1.435.782
<i>Leningen met variabele rente</i>		
Restschuld inclusief kortlopend deel	759.959	700.578
Gemiddelde rente (exclusief derivaten)	0,5%	0,6%
Gemiddelde rente (inclusief derivaten)	3,4%	3,4%
Gemiddelde looptijd	9,8	10,8
Reële waarde	762.117	701.801
<i>Basisrenteleningen</i>		
Restschuld inclusief kortlopend deel	204.500	204.500
Gemiddelde rente	3,9%	3,7%
Gemiddelde looptijd	43,9	44,9
Reële waarde	253.017	250.865

De reële waarde van de leningen is berekend aan de hand van de marktrente op basis van de yieldcurve per ultimo december 2014, exclusief opslagen.

De Alliantie heeft ultimo 2014 geen (2013: geen) extendibles/tijdvakleningen.

Van de leningen overheid en kredietinstellingen is een totaalbedrag van € 1.961 miljoen opgenomen waarvoor WSW borging is verkregen. Daarnaast zijn er 13 leningen ad € 76 miljoen direct gewaarborgd door de gemeente Amersfoort.

De gemiddelde vermogenskostenvoet van de leningportefeuille, is in 2014 gedaald van 3,17% naar 2,88%. Het aandeel leningen met variabele rente in de totale portefeuille is circa 37% en is volledig afgedekt met swaps of caps. Indien de rentelasten van de swap worden gecombineerd met die van de leningen dan komt de vermogenskostenvoet uit op 3,99% (2013: 4,12%). De gemiddelde actuele rente per ultimo 2014 bedraagt 3,38% (2013: 3,96%). De gemiddelde looptijd van de leningen en swaps is licht toegenomen en komt respectievelijk uit op 11 jaar en 12 jaar. De bijbehorende duration komt uit op 9,6 jaar (2013: 8,3 jaar).

Derivatenportefeuille (renteswaps)

De Alliantie dekt vanaf 2006 het renterisico af met rente derivaten.

De derivatenportefeuille per 31 december 2014 is in het volgende overzicht gespecificeerd.

Soort	Aantal	Rente swap	Markt-rente	Gemiddelde Looptijd	Nominaal
Plain vanilla swaps	49	3,421%	0,551%	9	723.848
Receiver swaps	1	4,360%	1,866%	16	10.000
Gestructureerde swaps	3	3,450%	0,668%	4	30.000
Swaptions	5	3,506%	1,511%	35	67.800
Totaal portefeuille	58	3,440%	0,649%	12	831.648

In het volgende overzicht is de marktwaarde (MTM) opgenomen, tevens is de marktwaarde opgenomen indien de rente met 200 basispunten (-200 bp) zou dalen. Daarnaast is ook de gevoeligheid bij een basispunt opgenomen (BPV sw).

Soort	MTM 31-12-2014	MTM 31-12-2013	BPV sw	MTM -200 bp	MTM MTC	MTM - 200 bp
Plain vanilla swaps	-166.340	-90.991	-740	-314.284	-16.430	-47.810
Receiver swaps	4.056	1.752	19	7.804	1.832	3.963
Gestructureerde swaps	-4.802	-3.875	-15	-7.769	0	0
Swaptions	-30.489	-10.578	-204	-71.345	-26.924	-70.033
Totaal portefeuille	-197.575	-103.692	-940	-385.594	-41.522	-113.880

De marktwaarde van de derivaten is met € 93,9 miljoen verslechterd. De daling van deze marktwaarde is een gevolg van een daling van de lange rente.

Er zijn in 2014 geen transacties geweest.

De marktwaarden van de derivatenportefeuille is berekend aan de hand van de Bloomberg interface op basis van de yieldcurve per ultimo december 2014, exclusief opslagen.

Indien het hedging instrument een cumulatieve negatieve waardeverandering heeft en de hedge-relatie niet volledig effectief is, dient het niet-effectieve gedeelte van de waardeverandering verwerkt te worden in de winst-en-verliesrekening. De cumulatieve veranderingen in de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten waarop hedge-accounting wordt toegepast, zijn als volgt uit te splitsen:

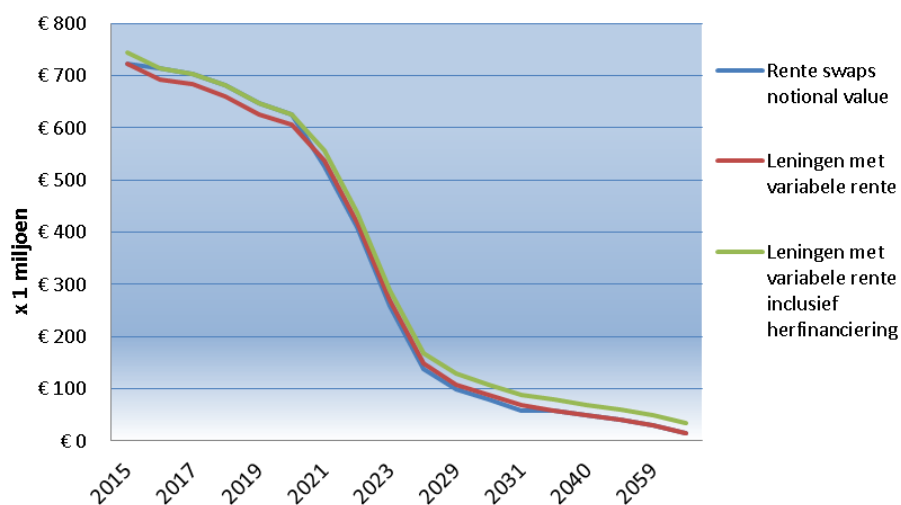
Derivaten (renteswaps)	31-12-2014	31-12-2013
Cumulatief waardeveranderingen effectief deel hedge relatie	-150.012	-76.621
Cumulatief waardeveranderingen ineffectief deel hedge-relatie	-47.563	-27.071
Waarvan in de winst- en verliesrekening (in verslagjaar)	-20.492	7.657

Plain vanilla swaps

De Alliantie heeft in totaal voor een nominale waarde van € 733,8 miljoen aan plain vanilla swaps, waarvan € 723,8 miljoen bestaat uit payer swaps en het restant van € 10,0 miljoen uit een receiver swap. De receiver swap is aangetrokken voor een lening met een niet gewenste looptijd, maar wel een zeer goede spread. De receiver swap is later met een payer swap tegen gesloten met een gewenste looptijd. De marktwaarde van de plain vanilla swaps bedraagt € 162,3 miljoen negatief met een gemiddelde rente van 3,32% en een gemiddelde looptijd van 10 jaar.

Voor de variabele rentende leningen is voor € 723,8 miljoen aan payer swaps aangegaan om het variabele rente risico op deze leningen af te dekken.

De relatie tussen de variabel rentende leningen en de renteswaps is hieronder weergegeven:



Het vervalschema van de plain vanilla derivaten ziet er als volgt uit:

Einde looptijd	Nominaal bedrag
2015	10.000
2016	10.000
2017	22.798
2018	34.150
2019	20.000
2020	120.100
> 2021 en ≤ 2030	448.300
> 2031 en ≤ 2040	28.500
> 2041 en ≤ 2050	10.000
> 2051 en ≤ 2060	30.000
Totaal	733.848

Gestructureerde swaps

De Alliantie heeft drie gestructureerde swaps van elk € 10,0 miljoen in portefeuille. Twee gestructureerde swaps zijn binnen een bandbreedte variabel. De variabele rente is gebaseerd op de 10- of 20-jaars rente en de bandbreedte ligt bij de één tussen de 3,25% (floor) en 5,5% (cap). Bij de ander ligt de bandbreedte tussen de 3,20% (floor) en 3,98% (cap). De laatste gestructureerde swap is afhankelijk van de 10-jaars rente. Als de rente lager is dan 5% betaalt de Alliantie 3,9% en als de rente hoger is dan 5% betaalt de Alliantie maximaal 5%. Deze gestructureerde swaps zijn gekoppeld aan leningen en zijn in het verleden afgesloten in combinatie met swaptions. De marktwaarde van de gestructureerde swaps bedraagt € 4,8 miljoen negatief met een gemiddelde rente van 3,45% en een gemiddelde looptijd van 4 jaar.

Swap nummer	Swap rente	Start-datum	Einde looptijd	Koppeling lening	Nominaal bedrag
1	3,200%	1-6-2006	1-6-2016	Ja, 511	10.000
3	3,250%	2-10-2006	1-10-2021	Ja, 522	10.000
16	3,900%	1-3-2009	1-3-2020	Ja, 540	10.000
	3,450%				30.000

Swaptions

Bij swaptions is er een optie op een swap, waarbij de bank het recht heeft om de optie uit te oefenen. De Alliantie heeft op dit moment 5 swaptions in portefeuille. Het risico van de swaption is dat de bank het recht heeft om er een swap van te maken. Op basis van de gemiddelde rente van de swaptions van 3,5% is dat een beheersbaar risico. De bank zal gebruik maken van zijn uitoefeningsrecht (2 weken voor de startdatum) als de rente lager is dan de afgesproken rente. De marktwaarde bedraagt € 30,5 miljoen negatief met een gemiddelde rente van 3,50% en een gemiddelde looptijd van 35 jaar.

Swap nummer	Swap rente	Start-datum	Einde looptijd	Nominaal bedrag
2	4,450%	1-6-2016	1-6-2026	10.000
4	3,250%	1-10-2021	1-10-2036	10.000
14	3,400%	1-4-2016	1-4-2056	10.000
41	2,950%	1-9-2019	1-9-2069	20.000
62	3,480%	1-4-2021	1-4-2061	17.800
	3,421%			67.800

Break clauses

Van de 58 swaps per ultimo 2014 zijn er 12 met break clauses verspreid over 8 jaar. De break clauses vallen verspreid over de jaren tot en met 2030. Het totale liquiditeitsrisico per ultimo 2014 van deze break clauses is door middel van de Bloomberg interface bepaalde marktwaarde van € 41,5 miljoen over de periode van tot en met 2030. Indien de rente met 200 basispunten lager zou staan op de breakmomenten dan is de marktwaarde € 113,9 miljoen negatief. Van de 12 breaks zijn er 11 wederzijds en één break is eenzijdig in 2030.

Wederzijds wil zeggen dat zowel de bank als de Alliantie de swap kan beëindigen. Bij de eenzijdige break heeft de bank het recht de swap te beëindigen. De marktwaarde van deze swap bedraagt op het breakmoment € 1,9 miljoen negatief. Indien de rente met 200 basispunten zou dalen dan is de waarde van de break € 3,7 miljoen negatief.

Breakjaar	Aantal	Nominaal	MTM MTC*	MTM MTC - 200bp**
2016	1	10.000	-3.457	-5.764
2019	1	20.000	-8.555	-26.376
2020	1	20.000	-2.286	-5.987
2021	4	57.800	-10.116	-28.507
2022	1	10.000	-2.294	-4.655
2023	2	30.000	-9.372	-29.411
2026	1	10.000	-3.546	-9.441
2030	1	8.500	-1.896	-3.739
	12	166.300	-41.522	-113.880

* Marktwaarde van de breaks

** Marktwaarde van de breaks indien de rente met 200 basispunten lager zou staan.

Basisrenteleningen

Onder de leningen zijn voor een bedrag van € 204,5 miljoen aan zogenaamde basisrenteleningen opgenomen. Op deze leningen wordt een vaste basisrente betaald van gemiddeld 3,47%. De credit spread die op deze leningen wordt betaald wordt periodiek herzien. Voor de huidige leningen is de gemiddelde credit spread 0,33% met een gemiddelde looptijd van 3 jaar. Het vervalschema van de credit spread herzieningen is hieronder weergegeven:

Lening-nummer	Rente lening	Start-datum	Einde looptijd	Liq. aanpassing-datum	Nominaal bedrag
563	4,303%	1-7-2009	2059	2014	30.000
567	4,140%	28-12-2009	2058	2017	10.000
568	4,370%	28-12-2009	2058	2017	10.000
954	4,310%	28-12-2009	2058	2017	10.000
570	3,930%	3-5-2010	2060	2013	30.000
574	2,740%	1-9-2010	2057	2015	25.000
573	3,850%	3-1-2011	2058	2018	16.500
576	4,228%	1-6-2011	2056	2013	40.000
575	3,060%	2-1-2012	2057	2014	33.000
	3,881%				204.500

Als op het moment van credit spread herziening geen akkoord met de kredietinstelling wordt bereikt over de hoogte ervan is de lening opeisbaar en dient er een break cost te worden betaald of ontvangen gelijk aan de netto contante waarde van het verschil tussen de dan geldende marktrente en de in de lening overeengekomen basisrente.

Leningen van verbindingen (aandeel de Alliantie) inclusief kortlopend deel

Leningoverzicht per verbinding	31-12-2014	31-12-2013
Stadsherstel Midden Nederland N.V.	4.639	4.873
Waterstad II C.V.	1.811	2.430
Vathorst C.V.	3.919	4.794
OBV C.V.	7.917	9.583
	18.286	21.680
% van totaal leningportefeuille	0,9%	1,0%

Stadsherstel Midden Nederland N.V.

De activiteiten van de vennootschap bestaan voornamelijk uit de restauratie en exploitatie van monumenten met een cultuurhistorische waarde. Voor het restaureren van deze monumenten zijn zeven leningen aangetrokken bij het Nationaal Restauratiefonds en twee leningen bij de gemeente Amersfoort met een waarde per ultimo 2014 van € 4,6 miljoen (2013: € 4,9 miljoen). Dit zijn vastrentende leningen met een gemiddelde rente van 3,28%. Per jaar bedraagt de aflossing € 250.000. Uit hoofde van de leningen is een hypothecaire zekerheid gegeven voor de vastgoedbeleggingen in exploitatie in de deelnemingen Stadsherstel Amersfoort I B.V. en Stadsherstel Amersfoort II B.V..

Waterstad II CV

De vennootschap houdt zich bezig met het ontwikkelen, realiseren en vervreemden aan derden van woningen, bedrijfsruimten en parkeerplaatsen in het gebied IJburg te Amsterdam. Voor het financieren van het project blok 26 is een lening aangetrokken bij NIBC met een waarde van € 1,8 miljoen per ultimo 2014 (2013: € 2,4 miljoen). Over de lening wordt een variabele rente betaald van Euribor + 130 bp en een jaarlijkse aflossing van € 620.000. Als zekerheden zijn er twee eerste bankpandrecht verstrekt, ten eerste op alle vorderingen jegens Blauwhoed uit hoofde van de Overname-overeenkomst en ten tweede op de ontwikkelingsrechten jegens de gemeente Amsterdam met betrekking tot de grondposities.

Vathorst C.V.

De deelneming houdt zich bezig met het verwerven van gronden en opstellen in het plangebied Vathorst te Amersfoort. Voor de aanschaf van gronden in dit gebied zijn twee leningen aangetrokken bij de FGH Bank met een waarde van € 3,9 miljoen per ultimo 2014 (2013: 4,8 miljoen). Dit zijn vastrentende leningen met een gemiddelde rentepercentage van 3,98%. Per kwartaal wordt er een aflossing gedaan van € 208.000. De vennoten van Vathorst C.V. hebben borgen afgegeven van € 30 miljoen. Daarnaast is een eerste hypotheek van € 15,5 miljoen gevestigd op de gronden in Vathorst-West en een eerste hypotheek op de gronden in Vathorst-Noord. Tenslotte is er een pandrecht gevestigd op de rechten die kunnen worden ontleend aan Vathorst-Noord.

OBV C.V.

De deelneming houdt zich bezig met het verwerven van gronden en opstallen in het plangebied Vathorst te Amersfoort. Voor de aanschaf van gronden in dit gebied zijn twee leningen aangetrokken bij de BNG Bank met een waarde van € 7,9 miljoen per ultimo 2014 (2013: 9,6 miljoen). De leningen hebben een vaste rente van gemiddeld 2,76%. Per jaar bedraagt de aflossing € 1,7 miljoen. De gemeente Amersfoort staat borg voor de leningen voor een bedrag van € 80 miljoen, eventueel vermeerderd met rente en boetes.

10.10.19 Verplichtingen uit hoofde van derivaten-contracten

	2014	2013
Stand per 1 januari	27.071	34.728
Mutaties:		
Dotatie	22.294	3.575
Vrijval	-1.802	-11.232
<i>Totaal mutaties</i>	<i>20.492</i>	<i>-7.657</i>
Stand per 31 december	47.563	27.071

De Alliantie neemt een verplichting op voor € 47,6 miljoen (2013: € 27,1 miljoen) voor derivaten waarvoor geen kostprijs-hedgeaccounting is toegepast of derivaten die een negatieve startwaarde hadden op het moment van het aanvangen van een kostprijs-hedgeaccounting relatie, die een nominale waarde hebben van € 144,1 miljoen (2013: € 161,9 miljoen). Van de verplichting heeft € 9,2 miljoen (2013: € 9,6 miljoen) betrekking op derivaten die voortvloeien uit swaptions welke op inceptie een niet marktconforme rente kennen (en dus een negatieve startwaarde hadden). Het overige deel heeft betrekking op derivaten waarvoor geen kostprijs-hedgeaccounting kan worden toegepast, deze zijn gewaardeerd tegen kostprijs of lagere marktwaarde.

In de verplichting zijn 3 soorten instrumenten te onderkennen:

- (1) swaptions,
- (2) gestructureerde swaps die gekoppeld zijn aan swaptions en
- (3) swaps waarbij de looptijd van de swap niet helemaal overeenkomt met de looptijd van de lening.

Het feit dat het niet zeker is dat een swaption een swap wordt betekent dat de afgesproken rente van de swaption niet het renterisico dekt van de liquiditeitsbehoefte op het afgesproken (call) moment. Vanwege deze onzekerheid past de Alliantie voor deze swaptions geen hedgeaccounting toe. Als de gestructureerde swaps gekoppeld zijn aan swaptions is er voor de hele structuur geen sprake van een hedge. Hierdoor neemt de Alliantie ook de marktwaarde van de structuur op in de verplichtingen. Tot slot neemt de Alliantie de volledige waarde van een gewone swap (plain vanilla) op in de verplichting als er geen sprake is van een looptijd hedge vanaf een verschil van één jaar en meer met de lening.

10.10.20 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

De verplichting betreft de terugkoopverplichting van onroerende zaken die onder een regeling Verkoop onder Voorwaarden zijn overgedragen aan derden. Bij de jaarlijkse waardering van de terugkoopverplichting wordt rekening gehouden met de waardeontwikkelingen van onroerende zaken en specifieke contractvoorwaarden met derden.

De samenstelling en het verloop is als volgt:

	2014	2013
1 januari		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	224.095	196.709
Vermeerderingen/verminderingen	-680	-3.429
	223.415	193.280
Mutaties:		
Terugkoopverplichtingen a.g.v. overdrachten gedurende het boekjaar	9.021	34.592
Terugkopen	-11.709	-7.206
Mutatie actuele waarde	-13.233	2.749
<i>Totaal mutaties</i>	<i>-15.921</i>	<i>30.135</i>
31 december		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	221.407	224.095
Vermeerderingen/verminderingen	-13.913	-680
Terugkoopverplichting woningen V.o.V.	207.494	223.415

10.10.21 Waarborgsommen

	2014	2013
Stand per 1 januari		
Ontvangen waarborgsommen	2.508	2.462
Rente waarborgsommen	227	315
	2.735	2.777
Mutaties:		
Toegevoegde rente	55	56
Toegevoegde waarborgsommen	686	525
Uitbetaalde bedragen	-630	-623
<i>Totaal mutaties</i>	<i>111</i>	<i>-42</i>
Stand per 31 december		
Ontvangen waarborgsommen	2.564	2.508
Rente waarborgsommen	282	227
	2.846	2.735

De waarborgsommen worden uit hoofde van huurovereenkomsten van huurders ontvangen en dienen als eerste zekerheid voor de voldoening van eventueel verschuldigde achterstallige huur en mutatiekosten. De waarborgsommen inclusief rente worden bij beëindiging van de huurovereenkomst verrekend. De reële waarde van de waarborgsommen bedraagt € 2,8 miljoen (2013: 2,7 miljoen).

10.10.22 Overige schulden

Overige schulden op lange termijn betreft een schuld aan de gelieerde maatschappij Vathorst C.V. uit hoofde van de financiering van grondpositie die de Alliantie in het gebied Vathorst te Amersfoort heeft en een schuld aan de gelieerde maatschappij aan Waterstad 2 C.V.

Het verloop van deze post is als volgt:

	2014	2013
Stand per 1 januari	17.321	16.264
Mutaties:		
Bij: opgelopen rente boekjaar	836	674
Bij: overige mutaties	-985	383
<i>Totaal mutaties</i>	<i>-149</i>	<i>1.057</i>
Stand per 31 december	17.172	17.321

De rente op de langlopende schuld aan Vathorst C.V. bedraagt 4,3% en wordt per kwartaal berekend. De rente wordt per kwartaal bijgeschreven op de lening.

Uit hoofde van deze schuld zijn door de Alliantie zekerheden verstrekt. Het betreft een eerste recht van hypotheek en pandrecht op grondposities in het gebied Vathorst te Amersfoort.

De reële waarde van deze langlopende schuld bedraagt € 23,0 miljoen en is gebaseerd op de contante waarde van de toekomstige kasstromen uit hoofde van het contract. De reële waarde van de leningen is berekend aan de hand van de marktrente op basis van de yieldcurve per ultimo december 2014, exclusief opslagen.

10.10.23 Schulden aan kredietinstellingen

	31-12-2014	31-12-2013
Kortlopend deel van de langlopende leningen	158.749	197.323
Rekening courant bankier	2.577	1.945
	161.326	199.268

Stichting de Alliantie heeft een kredietfaciliteit afgesloten bij zowel de Bank Nederlandse Gemeenten, ING Bank N.V. als de ABN AMRO Bank N.V. gezamenlijk ter grootte van € 170,0 miljoen. Op balansdatum is er niet van deze faciliteiten getrokken (2013: geen). Daarnaast heeft de deelneming Ontwikkelingsbedrijf Vathorst C.V. een financieringsovereenkomst afgesloten met de Bank Nederlandse Gemeenten voor € 14,6 miljoen (aandeel Alliantie). Binnen deze financieringsovereenkomst is het mogelijk om zowel langlopende leningen als een kortlopend krediet aan te trekken. Van deze financieringsovereenkomst is op balansdatum voor € 3,9 miljoen (2013: € 4,8 miljoen) aan langlopende leningen getrokken en voor € 2,6 miljoen (2013: € 1,9 miljoen) is gebruik gemaakt van de kredietfaciliteit.

Uit hoofde van de kredietfaciliteit van Vathorst C.V. heeft de Alliantie hypotheek- en pandrecht op grondposities in Amersfoort tot zekerheid aan de kredietinstelling verstrekt. De faciliteit kent een maximum van € 30,0 miljoen en loopt tot 1 oktober 2016. Per 31 december 2014 is een bedrag van € 30,0 miljoen (2013: € 30,0 miljoen) opgenomen. Het aandeel van de Alliantie hierin bedraagt € 5,0 miljoen.

10.10.24 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2014	31-12-2013
Omzetbelasting	5.664	9.994
Loonbelasting	2.775	1.498
Vennootschapsbelasting	504	24
	8.943	11.516

10.10.25 Overige schulden

	31-12-2014	31-12-2013
Aangegane verplichtingen VvE	6.790	11.118
Te betalen uitplaatsingskosten aan huurders	3.340	0
Diverse schulden	2.891	3.371
	13.021	14.489

10.10.26 Overlopende passiva

	31-12-2014	31-12-2013
Nog te betalen rente	40.720	45.581
Schulden aan medeparticipanten in samenwerkingspartners	1.615	4.584
Vooruit ontvangen huren	6.113	5.959
Servicekosten	1.760	1.614
Personeelskosten	1.495	1.517
Te betalen pensioenpremies	920	920
Nog te betalen projectenkosten nieuwbouw woningen	1.769	3.818
Te betalen DIGH leningen	3.462	472
Diversen	2.773	2.265
	60.627	66.730

Alle overlopende passiva hebben een looptijd van korter dan een jaar.

Het rentepercentage over de post 'schulden aan medeparticipanten in samenwerkingspartners' bedraagt 1,723%. Omtrent aflossingen en zekerheden zijn geen afspraken gemaakt.

10.10.27 Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen

Huurverplichtingen

Het jaarlijks bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen van onroerend goed bedraagt in totaal € 15,2 miljoen. € 13,2 miljoen heeft een looptijd van meer dan een jaar, waarvan € 8,5 miljoen een looptijd van meer dan 5 jaar heeft. De huurverplichtingen lopen van 1 tot 12 jaar.

Operationele leases

Ultimo 2014 bedraagt de totale leaseverplichting € 1,9 miljoen, waarvan € 1,1 miljoen een looptijd van 2 tot 5 jaar heeft en de leaseverplichting voor 2015 € 0,8 miljoen bedraagt.

Investeringsverplichtingen

Per 31 december 2014 zijn verplichtingen aangegaan ten behoeve van onroerende en roerende zaken voor een bedrag ter grootte van € 99,9 miljoen (2013: € 87,0 miljoen). Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode van 1 tot 3 jaar na balansdatum.

Onderhoudsverplichtingen

Ultimo boekjaar is de Alliantie onderhoudsverplichtingen aangegaan voor een totaal bedrag van € 1,8 miljoen (2013: € 2,8 miljoen), waarvan de uitvoering nog ter hand moet worden genomen. Dit zal binnen één jaar plaatsvinden.

Erfpachtverplichtingen

Ten aanzien van onroerende zaken zijn er erfpachtverplichtingen aangegaan voor een bedrag van € 24,3 miljoen (2013: € 28,8 miljoen) tot het jaar 2058. € 13,0 miljoen heeft een looptijd van meer dan een jaar, waarvan € 9,4 miljoen een looptijd van meer dan 5 jaar heeft.

Verplichting persoonsgebonden loopbaanbudget

Bij de vaststelling van de CAO van 2010 is een persoonsgebonden loopbaanbudget afgesproken. Elke medewerker krijgt afhankelijk van indiensttreding een budget toegekend die jaarlijks verhoogd zal worden. Het maximale budget per medewerker bij een deeltijdpercentage van 100% bedraagt € 4.500. Besteding dient plaats te vinden betreffende opleidingen die niet functiegebonden zijn.

Borgstelling

De per 31 december 2014 verstrekte borgstellingen bedragen in totaal € 3,1 miljoen (2013: € 6,9 miljoen). Deze borgstellingen betreffen een aantal sociale woningbouwprojecten in Montenegro en Zuid-Afrika.

Bankgaranties

De Alliantie heeft per 31 december 2014 een aantal bankgaranties verstrekt voor een bedrag per saldo van € 0,7 miljoen (2013: € 0,7 miljoen).

Daarnaast zijn er een aantal bankgaranties verstrekt aan de Alliantie met een saldo per 31 december 2014 van € 9,5 miljoen (2013: € 8,8 miljoen).

Concerngaranties

De Alliantie heeft per 31 december 2014 concerngaranties ontvangen van AM B.V. en Heijmans N.V ten bedrage van € 29,8 miljoen betreffende gronden te Zeewolde (2013: € 29,8 miljoen). Deze hebben een looptijd tot ultimo 2016.

Heffing Saneringsfonds

De Alliantie zal de komende vijf jaren naar verwachting in totaal € 22,4 miljoen (2013: € 40,5 miljoen) moeten afdragen aan door het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting opgelegde saneringsheffingen. Deze middelen worden ingezet om noodleidende corporaties financieel er weer bovenop te helpen.

WSW Obligo

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft de Alliantie een obligo verplichting jegens het WSW van 3,85% van de restschuld van de door Stichting de Alliantie opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Ultimo 2014 bedraagt dit obligo € 69,1 miljoen (2013: € 76,1 miljoen). Indien het WSW dit obligo zou opeisen dient Stichting de Alliantie het bedrag binnen 30 dagen aan het WSW over te maken. Stichting de Alliantie verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen door het nog niet benutte deel van het bestaande financieringskrediet aan te spreken, en zo nodig een aanvullende lening aan te trekken binnen het aanwezige faciliteringsvolume.

Grondposities

Een deel van het economische risico op de ingenomen grondposities is contractueel overgedragen aan derden. In paragraaf 10.10.2 worden de grondposities nader toegelicht.

Saldocompensatie

Met de BNG is een rekening-courantovereenkomst gesloten waarbij de saldi en rente van de rekening-courant van een drietal 100% verbindingen bij de bank gecompenseerd worden. Ultimo 2014 hebben deze verbindingen een positief saldi uitstaan bij de bank.

Aansprakelijkheid

De Alliantie draagt hoofdelijk aansprakelijkheid voor samenwerkingsverbanden zonder specifieke rechtspersoonlijkheid en in de vorm van vennootschappen onder firma.

Claims

Tegen de toegelaten instelling zijn diverse claims ingediend die door haar worden betwist. Hoewel de afloop van deze geschillen niet met zekerheid kan worden voorspeld, wordt – mede op grond van ingewonnen juridisch advies – aangenomen dat deze geen materiële invloed van betekenis zal hebben op de geconsolideerde financiële positie van de Alliantie.

Onderhoud aan te verkopen woningen

Na oprichting van een nieuwe VvE in Amsterdam dient conform het convenant van "Bouwen aan de Stad 2" het kwaliteitsniveau van de woningen binnen 10 jaar op niveau gebracht te zijn.

Diversen

In Amsterdam en Amersfoort garandeert de Alliantie voor een aantal woningen het onderhoud van verkochte woningen gedurende vijftien jaar. De koper betaalt hiervoor een maandelijkse premie. Indien de betaalde premie niet kostendekkend blijkt te zijn voor het verrichten van onderhoud, dan wordt deze last op het moment van verantwoorden van de uitgave als last voor de Alliantie verantwoord.

10.10.28 Verbonden partijen

Als verbonden partij worden aangemerkt alle rechtspersonen waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook de statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management van de Alliantie en nauwe verwanten zijn verbonden partijen.

Met de meeste van de verbindingen heeft de Alliantie naast een aandelenbelang ook een zakelijke relatie, waarbij producten (veelal onroerende zaken bestemd voor de verhuur) en/of diensten van de betreffende deelnemingen worden afgenomen. Deze transacties zijn steeds gebaseerd op gebruikelijke contractuele afspraken waarbij marktconforme condities zijn overeengekomen.

10.11 Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening

Bedragen x € 1.000, tenzij anders vermeld

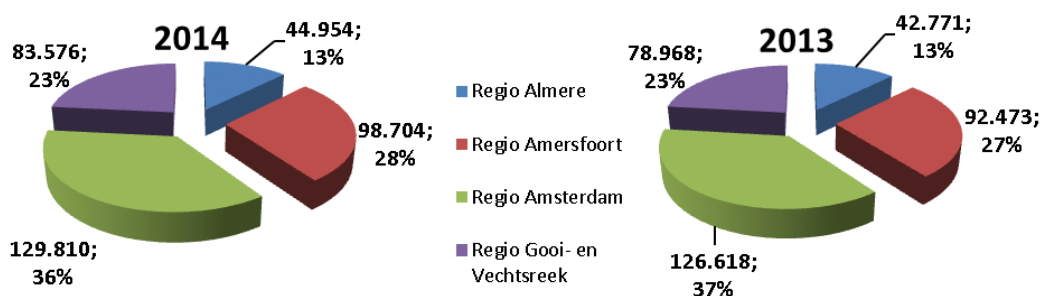
10.11.1 Huuropbrengsten

Huren betreft aan huurders in rekening gebrachte bruto huren onder aftrek van huurderwing wegens leegstand. Huurderwing als gevolg van oninbaarheid wordt onttrokken aan de daartoe gevormde voorziening.

De samenstelling van de netto huuropbrengsten is als volgt:

	2014	2013
Bruto huren	363.906	350.728
Af: huurderwing wegens leegstand	-6.862	-9.898
	357.044	340.830

De geografische onderverdeling van de netto huuropbrengsten is als volgt:



De netto huur is ten opzichte van voorgaand jaar gewijzigd als gevolg van een verhoging van de huren wegens de algemene huurverhoging gemiddeld 4,4% (2013: 4,0%).

De gemiddelde huurprijs als percentage van de maximaal redelijke huursom bedraagt per 31 december 2014: 70,2% (2013: 69,7%).

10.11.2 Opbrengsten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bijdragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte service kosten. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

10.11.3 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

	2014	2013
Netto verkoopresultaat bestaand bezit	20.654	-684
Gerealiseerde verkoopopbrengst onderhanden projecten	49.310	40.987
	69.964	40.303

De specificatie van het netto verkoopresultaat bestaand bezit is als volgt:

	2014	2013
Bruto verkoopopbrengst	144.509	100.677
af: boekwaarde verkopen	-99.915	-81.841
Bruto verkoopresultaat	44.594	18.836
af: verkoopkosten	-23.146	-16.045
Netto resultaat reguliere verkopen	21.448	2.791
af: verkoopkosten V.o.V. transacties	-794	-3.475
Netto verkoopresultaat bestaand bezit	20.654	-684

In 2014 zijn 904 woningen (2013: 641) verkocht als reguliere verkopen. De gemiddelde opbrengst bedroeg in 2014 € 159.900 (2013: € 157.100).

Verkoopkosten bestaan voor € 16,1 miljoen (2013: € 10,9 miljoen) uit mutatie-onderhoud volgend uit de verplichting bij het verkoop gereedmaken van een deel van de voor verkoopgelabelde woningen en voor € 3,2 miljoen (2013: € 3,4 miljoen) uit splitsingskosten en afkoop erfpacht. Daarnaast bestaan de verkoopkosten uit taxatie-, notaris-, makelaars- en overige verkoopkosten.

10.11.4 Geactiveerde productie eigen bedrijf

De geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf betreft de personeelskosten die zijn toegerekend aan onroerende zaken in ontwikkeling. In 2014 is een bedrag van € 6,9 miljoen (2013: € 7,8 miljoen) aan personeelskosten geactiveerd.

10.11.5 Overige bedrijfsopbrengsten

	2014	2013
Doorberekende kosten aan activa	1.745	2.344
Bij bewoners in rekening gebrachte kosten	767	1.237
Beheerdiensten	8.741	8.476
Diverse overige bedrijfsopbrengsten	1.557	1.814
	12.810	13.871

De doorberekende kosten aan activa betreft alle apparaatskosten toe te rekenen aan investeringen in nieuwbouw koop.

De beheervergoeding bestaat voornamelijk uit beheervergoeding voor Verenigingen voor Eigenaren ad € 5,0 miljoen (2013: € 4,9 miljoen) en voor dienstverlening voor derden en overige vergoedingen ad € 3,7 miljoen (2013: € 3,6 miljoen).

10.11.6 Lonen en salarissen

	2014	2013
Lonen en salarissen	35.796	37.512
Personeel van derden	2.414	1.983
Af: ontvangen ziekengelden	-295	-373
	37.915	39.122

Ultimo 2014 had de groep 728 (2013: 778) werknemers in dienst, waarvan 691 (2013: 735) werknemers in dienst van de Alliantie. De overige 37 (2013: 43) werknemers zijn in dienst van de 100%-dochtervennootschappen. Geen van de werknemers zijn in het buitenland werkzaam (2013: geen).

Het aantal fulltime equivalenten per ultimo 2014 bedraagt 665 (2013: 709).

De netto bezoldiging van de bestuurder, op grond van het jaarrekeningrecht, wijkt af van de definitie volgens de WNT. De netto bezoldiging van de bestuurder bedraagt in 2014 een bedrag van € 239.834 (2013: € 68.275). De netto bezoldiging van de Raad van Commissarissen bedraagt in 2014 een bedrag van € 93.439 (2013: € 94.646).

10.11.7 Onderhoudslasten

	2014	2013
Planmatig onderhoud	22.768	24.834
Mutatie-onderhoud	11.657	10.791
Reparatie- / klachtenonderhoud	18.197	19.533
Contractonderhoud	8.816	7.656
Af: kosten eigen dienst	-2.357	-2.313
Bijdragen onderhoud verenigingen van eigenaren	11.234	11.048
	70.315	71.549

Door het oprichten van verenigingen van eigenaren in verband met het splitsen van appartementen vindt een verschuiving plaats van onderhoud voor eigen rekening naar af te dragen bijdragen aan verenigingen van eigenaren. Een bedrag van € 16,1 miljoen (2013: € 10,9 miljoen) aan mutatie-onderhoud is opgenomen onder de verkoopkosten, volgend uit de verplichting bij het verkoop gereedmaken van een deel van de voor verkoopgelabelde woningen.

10.11.8 Overige bedrijfslasten

	2014	2013
Heffingen	62.123	32.720
Overige apparaatskosten	20.968	23.318
Overige diverse bedrijfslasten	11.776	19.934
	94.867	75.972

De heffingen zijn als volgt te specificeren:

	2014	2013
Belastingen	17.432	17.442
Verzekeringen	1.549	1.568
Verhuurdersheffing	32.065	1.273
Saneringsbijdrage	11.077	12.437
	62.123	32.720

De overige apparaatskosten zijn als volgt te specificeren:

	2014	2013
Overige personeelskosten	3.580	3.737
Automatiseringskosten	3.412	2.919
Huisvestingskosten	3.400	3.851
Kantinekosten	577	566
Bestuurskosten	171	159
Advieskosten	1.381	1.534
Accountantskosten	299	259
Autokosten	1.112	2.444
Communicatiekosten	688	891
Drukwerk, kantoorbenodigdheden en portiekosten	1.232	1.360
Telefoonkosten	442	904
Contributies, abonnementen en lidmaatschappen	413	636
Woonruimteverdeling	2.019	1.719
Bewonerskoepel	566	503
Overige beheer en administratiekosten	1.676	1.836
	20.968	23.318

De overige diverse lasten zijn als volgt te specificeren:

	2014	2013
Derving wegens oninbaarheid	2.627	1.688
VVE bestuurskosten- en overige kosten	4.214	3.390
Teruggaaf omzetbelasting pro rata regeling	-351	-900
Incidentele posten	1.829	1.561
Dotatie reorganisatievoorziening	632	9.422
Diverse bedrijfslasten	2.825	4.773
	11.776	19.934

Onder incidentele posten zijn kosten opgenomen betreffende de optimalisatie en harmonisatie van de organisatiewijziging welke in november 2014 is doorgevoerd. Daarnaast zijn kosten opgenomen voor het project Digitaliseren, informatiseren en automatiseren (DIA). De Alliantie wil haar dienstverlening en bedrijfsprocessen verbeteren en digitaliseren. Om dit mogelijk te maken wordt een flexibele ICT-infrastructuur gebouwd waarin applicaties en portalen voor huurders, medewerkers en dienstverleners via een Enterprise Service Bus worden verbonden met Tobias AX. Informatie kent binnen dit systeem altijd één bron, maar kan via verschillende (mobiele) applicaties en portalen worden geraadpleegd en bewerkt. Zo beschikken medewerkers, klanten en samenwerkende bedrijven altijd en overal over de juiste gegevens.

Accountantshonoraria

	2014	2013
Controle van de jaarrekening	187	201
Andere controlewerkzaamheden	0	0
Fiscale advisering	0	0
Andere niet-controlediensten	112	58
	299	259

Bovenstaande honoraria betreffen uitsluitend de werkzaamheden die bij de Alliantie en de in de consolidatie betrokken maatschappijen zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties).

Opgegeven worden de lasten ten aanzien van het boekjaar waarop de (controle-) werkzaamheden betrekking hebben ('toegerekend aan het boekjaar'). Deze methode houdt in dat de lasten worden toegerekend aan het boekjaar waarop deze betrekking hebben. Indien een deel van de (controle-) werkzaamheden worden verricht na het boekjaareinde (in het volgende boekjaar) zal daarvoor derhalve een voorziening of overlopende post worden gevormd (toerekening).

10.11.9 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2014	2013
Waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	56.974	-260.554
Waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling	-43.880	4.171
Waardeveranderingen grondposities	-5.501	-2.110
Waardeveranderingen ontwikkellocaties	-168	1.395
Waardeveranderingen verlieslatende contracten	-231	0
Waardeverandering vastgoed verkocht onder voorwaarden	-8.383	-687
Afwaardering onderhanden werk	-3.816	-6.659
Waardeverandering materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	-151	-1.000
Investeringsubsidies	871	2.200
	-4.285	-263.244

Investeringsubsidies betreffen correcties op de bruto waardeveranderingen/onrendabele investeringen.

10.11.10 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten

	2014	2013
Ongerealiseerde waardeverandering derivaten	-20.492	7.657
Mutatie terugkoopverplichting verkopen onder voorwaarden	13.233	-2.749
	-7.259	4.908

Een toelichting op de ongerealiseerde waardeverandering derivaten is opgenomen onder paragraaf 10.10.18.

10.11.11 Opbrengsten van financiële vaste activa en effecten

	2014	2013
Rentebaten leningen u/g	127	488
Rentebaten BWS-subsidie	39	82
	166	570

10.11.12 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2014	2013
Geactiveerde rente vastgoedbeleggingen	4.680	3.750
Rentebaten uit vorderingen	2.257	2.497
Rente uit liquide middelen	25	22
	6.962	6.269

10.11.13 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2014	2013
<i>Rente langlopende schulden</i>		
Rente op leningen overheid/kredietinstellingen	-84.238	-90.476
Rente op overige langlopende schulden	-1.284	-1.229
Rente op waarborgsommen	-55	-56
<i>Rente kortlopende schulden</i>		
Rente en kosten op kredietinstellingen	-1.157	-38
	-86.734	-91.799

10.11.14 Belastingen

	2014	2013
Acute belastingen boekjaar	-328	-5.431
Acute belastingen voorgaand jaren	7.153	-902
Mutatie latente belastingen	4.005	-6.023
	10.830	-12.356

In 2014 heeft er een herrekening plaatsgevonden van de verschuldigde vennootschapsbelasting over voorgaande jaren. Als gevolg hiervan is de verwachte belastinglast verminderd tot nihil. De grondslag van deze vermindering is gelegen in een verdere aanscherping van de fiscale positie over 2012 en de (achterwaartse) verrekening van het negatieve fiscale resultaat over het onderhavige boekjaar.

De acute belastingen boekjaar is als volgt bepaald:

	2014
Resultaat voor belastingen volgens geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2014	82.711
<i>Permanente en tijdelijke verschillen</i>	
deelnemingsvrijstelling	-669
afschrijvingen	1.032
waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-303.755
waardeveranderingen financiële vaste activa	4.558
netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	-43.628
onderhoudslasten	-25.283
dotatie herinvesteringsreserve	-5.702
niet aftrekbare deel van de gemengde kosten	141
lagere rente activering	-1.116
Saneringsbijdrage CFV	11.077
	-363.345
Belastbaar bedrag over 2014	-280.634

De hierover te ontvangen belastingen bedraagt 328.000, dit heeft volledig betrekking op deelnemingen welke niet zijn opgenomen in de fiscale eenheid van Stichting de Alliantie.

Het gemiddelde wettelijke tarief bedraagt 25%. De lagere effectieve belastingdruk ad -339% wordt veroorzaakt door fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen. Dit betreft onder meer verschillen in de verwerking van resultaten uit projectontwikkeling, waardeveranderingen vastgoedportefeuille, waardeveranderingen financiële vaste activa en de fiscaal niet aftrekbare heffing van het Centraal Fonds Volkshuisvesting.

10.12 Overige informatie

10.12.1 WNT-verantwoording 2014 Stichting de Alliantie

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op Stichting de Alliantie van toepassing zijnde regelgeving: het WNT-maximum voor de woningcorporaties, klasse J.

Het bezoldigingsmaximum in 2014 voor Stichting de Alliantie is € 230.474. Het weergegeven toepasselijke WNT-maximum per persoon of functie is berekend naar rato van de omvang (en voor topfunctionarissen tevens de duur) van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienstverband nooit groter kan zijn dan 1,0 fte. Uitzondering hierop is het WNT-maximum voor de leden van Raad van Commissarissen; dit bedraagt voor de voorzitter 7,5% en voor de overige leden 5% van het bezoldigingsmaximum.

Alle topfunctionarissen van de Stichting de Alliantie voldoen in 2014 aan het WNT bezoldigingsmaximum.

Bezoldiging topfunctionarissen

Leidinggevende topfunctionarissen

Bedragen x € 1	Dhr. R.C. Haans	Dhr. A.C. Pureveen	Dhr. J. Koolstra	Dhr. J.W. Barneveld	Mw. J.A.B.M. van der Burgt	Mw. B.M. van der Pers
Functie(s)	Bestuurder	Directeur	Directeur	Directeur	Directeur	Directeur
Duur dienstverband in 2014	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	22/10 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1	1	1	1	1	1
Gewezen topfunctionaris?	nee	nee	nee	nee	nee	nee
(Fictieve) dienstbetrekking?	ja	ja	ja	ja	ja	ja
Bezoldiging						
Beloning	185.250	143.730	155.202	147.053	129.606	27.649
Belastbare onkostenvergoedingen	0	0	0	0	453	236
Beloningen betaalbaar op termijn	45.208	36.899	40.419	33.192	30.448	6.523
Totaal bezoldiging 2014	230.458	180.629	195.621	180.245	160.507	34.408
Toepasselijk WNT-maximum	230.474	230.474	230.474	230.474	230.474	44.832
Gegevens 2013:						
Functie(s) in 2013	Bestuurder	Directeur	Directeur	Directeur	Directeur	
Duur dienstverband in 2013	1/10 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	
Omvang dienstverband (in fte)	1	1	1	1	1	
Bezoldiging						
Beloning	45.946	153.287	155.452	147.303	129.300	
Belastbare onkostenvergoedingen	0	0	0	0	727	
Beloningen betaalbaar op termijn	11.278	34.383	51.872	33.430	28.782	
Totaal bezoldiging 2013	57.224	187.670	207.324	180.733	158.809	

<i>Bedragen x € 1</i>	Dhr. A. van den Bosch	Dhr. M.R. Pel	Mw. A.J.P.M. Wilbers	Dhr. J.G.C.M. Schuyt
Functie(s)	gewezen directeur	gewezen directeur	gewezen directeur	
Duur dienstverband in 2014	1/1 - 30/4	1/1 - 31/12	1/1 - 31/7	
Omvang dienstverband (in fte)	1	1	1	
Gewezen topfunctionaris?	ja	ja	ja	
(Fictieve) dienstbetrekking?	ja	ja	ja	
Bezoldiging				
Beloning	51.326	156.010	88.483	
Belastbare onkostenvergoedingen	0	0	0	
Beloningen betaalbaar op termijn	12.342	29.968	26.981	
Totaal bezoldiging	63.668	185.978	115.464	
Toepasselijk WNT-maximum	75.772	230.474	133.864	
Gegevens 2013:				
Functie(s) in 2013	Directeur	Directeur	Directeur	Bestuurder
Duur dienstverband in 2013	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1	1	1	1
Bezoldiging				
Beloning	165.861	121.218	152.717	227.519
Belastbare onkostenvergoedingen	0	0	0	0
Beloningen betaalbaar op termijn	40.251	26.446	46.522	61.409
Totaal bezoldiging 2013	206.112	147.664	199.239	288.928

De heer Pel is teruggetreden als regiodirecteur per 1 januari 2014. De heer Pel is daarna gevraagd om aan te blijven tot uiterlijk 1 mei 2015 om als projectleider van het DIA traject (Digitalisering, Informatisering en Automatisering) op te treden. Gelijktijdig heeft hij nog de taken van de directeur Almere waargenomen, doch niet meer in de functie van directeur. Dit verklaart de toename in zijn bezoldiging.

Toezichthoudende topfunctionarissen 2014

bedragen x € 1	Dhr. P. van Lieshout	Dhr. F.A.H. van der Heijden	Dhr. B. Bleker	Dhr. T.J.H. Elsen	Dhr. J.J. Démoed	Mw. H.G. Pragt	Mw. N.D.E. Maarsen
Functie(s)	Voorzitter	Lid, voorzitter t/m 10-02-2014	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid
Duur dienstverband	11/2 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 30/9	1/5 - 31/12
Bezoldiging							
Beloning	15.344	12.055	11.522	11.522	11.522	8.618	7.734
Belastbare onkostenvergoedingen	0	0	0	0	0	0	0
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0	0	0	0	0
Totaal bezoldiging 2014	15.344	12.055	11.522	11.522	11.522	8.618	7.734
Toepasselijk WNT-maximum	15.344	12.171	11.524	11.524	11.524	8.619	7.735
Motivering indien overschrijding: zie						1)	

1) Op balansdatum is gebleken dat mevrouw H.G. Pragt € 23 te veel aan bezoldiging heeft ontvangen. Dit bedrag is inmiddels door mevrouw H.G. Pragt voldaan in 2015.

Toezichthoudende topfunctionarissen 2013

bedragen x € 1	Dhr. F.A.H. van der Heijden	Dhr. B. Bleker	Dhr. T.J.H. Elsen	Dhr. J.J. Démoed	Mw. H.G. Pragt	Mw. M.C.C. Bekker	Dhr. J.H.R. Bergh
Gegevens 2013:							
Functie(s)	Lid, voorzitter vanaf 31-10-2013	Lid	Lid	Lid	Lid	Voorzitter tot 31-10-2013	Lid
Duur dienstverband	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/3 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/10	1/1 - 31/12
Bezoldiging							
Beloning	12.810	11.858	11.858	9.525	11.858	14.719	11.858
Belastbare onkostenvergoedingen	0	0	0	0	0	1.604	0
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0	0	0	0	0
Totaal bezoldiging 2013	12.810	11.858	11.858	9.525	11.858	16.323	11.858

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen die in 2014 een bezoldiging boven het toepasselijke WNT-maximum hebben ontvangen, of waarvoor in eerdere jaren een vermelding op grond van de WOPT of de WNT heeft plaatsgevonden of had moeten plaatsvinden. Er zijn in 2014 geen ontslaguitkeringen aan overige functionarissen betaald die op grond van de WNT dienen te worden gerapporteerd.

11 Enkelvoudige jaarrekening

11.1 Enkelvoudige balans per 31 december 2014

(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

	Ref.	31 december 2014	31 december 2013
Vaste activa			
<i>Materiële vaste activa</i>			
(On-)roerende zaken ten dienste van de exploitatie		22.577	21.866
<i>Vastgoedbeleggingen</i>			
Commercieel vastgoed in exploitatie		923.928	739.450
Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging		5.590.207	5.747.130
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		204.306	215.212
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		167.045	170.948
		6.885.486	6.872.740
<i>Financiële vaste activa</i>			
Deelnemingen	11.4.1	50.589	48.390
Vorderingen op groepsmaatschappijen	11.4.2	49.970	56.047
Latente belastingvordering		157.530	153.848
Te vorderen BWS-subsidies		77	306
Overige financiële vaste activa		16.885	19.630
		275.051	278.221
Som der vaste activa		7.183.114	7.172.827
Vlottende activa			
<i>Vorraden</i>			
Vastgoed bestemd voor de verkoop		7.193	7.887
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop		46.081	36.271
Onderhoudsmaterialen		221	335
		53.495	44.493
<i>Onderhanden projecten</i>		19.112	6.395
<i>Vorderingen</i>			
Huurdebiteuren		3.285	3.354
Gemeenten		3.337	3.414
Vorderingen op groepsmaatschappijen	11.4.3	947	81
Belastingen en premies sociale verzekeringen		10.699	3.647
Overige vorderingen		32.003	26.729
Overlopende activa		6.820	1.282
		57.091	38.507
<i>Liquide middelen</i>		33.079	49.306
Som der vlottende activa		162.777	138.701
TOTAAL ACTIVA		7.345.891	7.311.528

	Ref.	31 december 2014	31 december 2013
Eigen Vermogen	11.4.3		
Wettelijke reserve deelnemingen		14.930	14.930
Overige reserves		4.895.518	4.801.977
		4.910.448	4.816.907
Vorzieningen			
Onrendabele investeringen nieuwbouw		8.611	6.738
Toekomstige herstructurering		13.233	8.286
Verlieslatende contracten V.o.V.		0	0
Reorganisatiekosten		8.120	9.422
		29.964	24.446
Langlopende schulden			
Leningen overheid		55.405	71.719
Leningen kredietinstellingen		1.825.705	1.827.592
Verplichtingen uit hoofde van derivaten-contracten		47.563	27.071
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		207.494	223.415
Waarborgsommen		2.818	2.707
Overige schulden		19.972	19.136
		2.158.957	2.171.640
Kortlopende schulden			
Schulden aan kredietinstellingen		156.001	194.590
Schulden aan leveranciers		3.987	4.511
Onderhanden projecten		1.639	6.847
Schulden aan groepsmaatschappijen	11.4.3	3.251	2.901
Belastingen en premies sociale verzekeringen		7.290	11.075
Overige schulden		10.130	11.157
Overlopende passiva	11.4.3	64.224	67.454
		246.522	298.535
TOTAAL PASSIVA		7.345.891	7.311.528

11.2 Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2014 (x € 1.000)

	Ref.	2014	2013
Bedrijfsopbrengsten			
Huuropbrengsten		352.654	336.355
Opbrengsten servicecontracten		16.884	16.907
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille		65.501	30.485
Geactiveerde productie eigen bedrijf		6.945	7.823
Overige bedrijfsopbrengsten		9.182	9.918
		451.166	401.488
Bedrijfslasten			
Afschrijvingen op materiële vaste activa		4.990	4.280
Kosten uitbesteed werk		41.960	30.685
Erfpacht		2.175	2.523
Lonen en salarissen		35.990	37.061
Sociale lasten		5.537	5.158
Pensioenlasten		7.095	7.355
Onderhoudslasten		68.945	69.770
Leefbaarheid		4.029	4.602
Lasten servicecontracten		16.644	17.102
Overige bedrijfslasten		93.183	73.688
		280.548	252.224
Bedrijfsresultaat		170.618	149.264
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-4.651	-258.184
Financiële baten en lasten			
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten		-7.259	4.908
Opbrengsten van financiële vaste activa en effecten		166	570
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		7.057	6.610
Rentelasten en soortgelijke kosten		-85.585	-90.871
		-85.621	-78.783
Resultaten uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		80.346	-187.703
Belastingen		10.996	-12.228
Resultaat deelnemingen	11.4.1	2.199	-4.665
Resultaat na belastingen		93.541	-204.596

11.3 Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening (x € 1.000)

11.3.1 Algemeen

De grondslagen van waardering en resultaatbepaling voor de enkelvoudige jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening zijn gelijk. Deelnemingen in groepsmaatschappijen worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde in overeenstemming met de geconsolideerde jaarrekening.

Voor de grondslagen van de waardering van activa en passiva en voor de bepaling van het resultaat wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde balans en resultatenrekening.

De posten in de enkelvoudige winst- en verliesrekening wijken niet substantieel af van de geconsolideerde jaarrekening, hiervoor wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening.

11.4 Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2014 en winst- en verliesrekening over 2014 (x € 1.000)

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

11.4.1 Deelnemingen

De post deelnemingen betreft verbindingen van de Alliantie waarin zij overheersende zeggenschap heeft of de zeggenschap deelt met derden en verbindingen die slechts als participatie worden aangehouden.

De samenstelling van de post deelnemingen is als volgt:

	ref.	31-12-2014	31-12-2013
Verbindingen met overheersende zeggenschap	O	49.829	47.630
Participaties	P	760	760
		50.589	48.390

Het verloop van de post deelnemingen is als volgt:

	ref.	2013	Kapitaal- mutaties	Resultaat boekjaar	2014
De Alliantie Deelnemingen B.V.	O	11.966	0	627	12.593
Stichting Daga Beheer	O	875	0	1	876
Stichting AMZU	O	21.822	0	647	22.469
Stichting Woonzorg BEL	O	7.228	0	395	7.623
Stichting Yburg PWV	O	5.739	0	529	6.268
Stadsherstel Amsterdam N.V.	P	6	0	0	6
N.V. De Observant, Amersfoort	P	0	0	0	0
Woningnet N.V.	P	193	0	0	193
Samenwerking de Zuidhoek	P	61	0	0	61
Monumentenfonds Utrecht	P	500	0	0	500
Stichting de Glazen Lift	P	0	0	0	0
Stand per 31 december		48.390	0	2.199	50.589

De Alliantie kan invloed van betekenis uitoefenen op het volkshuisvestelijke en financiële beleid van de in het bovenstaande overzicht van deelnemingen opgenomen stichtingen.

11.4.2 Vorderingen op groepsmaatschappijen

Onder de post 'vorderingen op groepsmaatschappijen' is een kredietfaciliteit opgenomen met Financieringsmaatschappij DAPO B.V. ter grootte van maximaal € 90,0 miljoen.

Het verloop van deze post is als volgt:

	2014	2013
Stand per 1 januari	56.047	43.464
Mutaties:		
Bijschrijving rente	995	752
Overige mutaties	-7.072	11.831
<i>Totaal mutaties</i>	<i>-6.077</i>	<i>12.583</i>
Stand per 31 december	49.970	56.047

Met betrekking tot deze kredietfaciliteit zijn de volgende voorwaarden afgesproken:

- ❖ Over de vordering wordt rente berekend op basis van de 3-maands Euribor verhoogd met een opslag van 1,5%;
- ❖ De kredietfaciliteit wordt aangegaan voor een periode van 3 jaar met een optie tot jaarlijkse verlenging;
- ❖ Alle aflossingen van deelnemingen aan Financieringsmaatschappij DAPO B.V. zullen binnen een termijn van maximaal 1 maand worden terugbetaald aan de Alliantie;
- ❖ Vervroegde gehele of gedeeltelijke aflossing is te allen tijde toegestaan;
- ❖ Het openstaand saldo van de kredietfaciliteit is terstond opeisbaar.

De voornaamste uitstaande financieringen van Financieringsmaatschappij DAPO B.V. op de in de consolidatie opgenomen verbindingen zijn:

	31-12-2014	31-12-2013
Vastgoedexploitatie:		
Stadsherstel Midden Nederland N.V.	37.699	36.117
Landgoed Zonnestraal B.V.	4.631	4.631
Stichting Woonzorg BEL	4.687	6.093
Vastgoedontwikkeling:		
Villa Industria Hilversum B.V	6.481	10.499
Gebiedsontwikkeling Zeewolde C.V.	3.549	3.229
Beheeractiviteiten:		
Holding DAPO Huizen B.V.	2.895	2.820

VLOTTENDE ACTIVA

11.4.3 Vorderingen op groepsmaatschappijen

Vorderingen op groepsmaatschappijen betreffen handelsvorderingen met een kortlopend karakter waarover geen rente in rekening wordt gebracht.

11.4.4 Eigen vermogen

Het eigen vermogen bestaat uit een wettelijke reserve deelnemingen en overige reserves. Het verloop van de wettelijke reserve deelnemingen en de overige reserves is als volgt:

	Wettelijke reserve deelnemingen	Overige reserves	Eigen vermogen
Stand per 1 januari 2014	14.930	4.801.977	4.816.907
Mutaties:			
Mutatie wettelijke reserve	0	0	0
Resultaat boekjaar	0	93.541	93.541
<i>Totaal mutaties</i>	<i>0</i>	<i>93.541</i>	<i>93.541</i>
Stand per 31 december 2014	14.930	4.895.518	4.910.448

Volgens de statuten van de Alliantie dient het gehele vermogen binnen de kaders van de woonwet en afgeleid het BBSH te worden besteed.

De wettelijke reserve deelnemingen betreft het niet vrij-uitkeerbare deel van de overige reserves bij de deelnemingen. Het niet-uitkeerbare deel van de reserves is gelijk aan de gevormde herwaardingsreserves.

Voor de ongerealiseerde herwaarderingen in de enkelvoudige balans ad € 3,1 miljard (2013: € 3,1 miljard) met betrekking tot vastgoedbeleggingen is conform de verslaggevingseisen geen herwaarderingsreserve gevormd, maar verantwoording heeft plaatsgevonden onder de overige reserves. Bij de herwaarderingen is rekening gehouden met de invloed van belastingen op vermogen en resultaat.

De herwaarderingsreserves bij de deelnemingen worden gevormd naar aanleiding van verschillen in de waardering van activa ten opzichte van de waardering tegen historische kostprijs.

Voor de reserves in de deelnemingen Stichting IJburg-PWV, Stichting Woonzorg BEL, Stichting AMZU en Stichting DAGA Beheer geen wettelijke reserve deelnemingen aangehouden. De bestuurder, tevens bestuurder van de Alliantie, heeft aangegeven dat de Alliantie de beschikbare reserves kan inzetten voor het realiseren van haar volkshuisvestelijke doelstellingen.

Indien wel een wettelijke reserve zou moeten worden gevormd, zou de huidige wettelijke reserve deelnemingen € 32,0 miljoen hoger zijn (2013: € 32,3 miljoen).

11.4.5 Schulden aan groepsmaatschappijen

Schulden aan groepsmaatschappijen betreffen handelschulden met een kortlopend karakter waarover geen rente in rekening wordt gebracht. De voornaamste openstaande handelsschuld betreft een schuld aan de Alliantie Ontwikkeling B.V. ad € 2,7 miljoen (2013: € 2,8 miljoen).

11.4.6 Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen

Aansprakelijkheid bij een fiscale eenheid

De Alliantie vormt met de volgende verbindingen een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting:

de Alliantie Deelnemingen B.V., de Alliantie Woningfonds B.V., de Alliantie ICT Diensten B.V., de Alliantie VVE Diensten B.V., Holding Dapo Huizen B.V., Ontwikkelingsmaatschappij Eem en Vallei B.V., de Alliantie Gebiedsontwikkeling Zeewolde B.V., Villa Industria Hilversum B.V., Financieringsmaatschappij DAPO B.V., de Alliantie Ontwikkeling B.V., Landgoed Zonnestraal B.V., de Alliantie Vastgoedexploitatie met derden B.V., de Alliantie Gebiedsontwikkeling I Regio Amsterdam B.V. en de Alliantie Gebiedsontwikkeling I Regio Gooi en Vechtstreek B.V.

In de jaarrekening van bovenstaande verbindingen wordt op basis van het door de verbinding behaalde fiscale resultaat een belastinglast berekend alsof de verbinding zelfstandig belastingplichtig zou zijn geweest, met uitzondering van het opstarttarief van 20%. Deze belastinglast wordt jaarlijks afgerekend met de Alliantie.

De Alliantie vormt met de volgende verbindingen een fiscale eenheid voor de omzetbelasting:

Ontwikkelingsmaatschappij Eem en Vallei B.V., de Alliantie Ontwikkeling B.V., de Alliantie ICT Diensten B.V., de Alliantie VVE Diensten B.V. en de Alliantie Woningfonds B.V.

Op grond van de standaardvoorwaarden zijn de Stichting en de met haar gevoegde dochteronderneming ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de ter zake door de combinatie verschuldigde belasting.

11.5 Overige informatie

11.5.1 Niet uit de balans blijkende rechten en verplichtingen

Ultimo 2014 had de Alliantie 691 (2013: 735) werknemers in dienst. Het aantal fulltime equivalenten per ultimo 2014 bedraagt 631 (2013: 671).

Huizen, 23 april 2015
Stichting de Alliantie,
Origineel getekend door:

Dhr. R.C. Haans,
Bestuurder

Dhr. A.C. Pureveen RA,
Financieel directeur

Dhr. P.A.H. van Lieshout,
Voorzitter Raad van Commissarissen

Dhr. F.A.H. van der Heijden,
Commissaris

Mw. N.D.E. Maarsen
Commissaris

Dhr. T.J.H. Elsen,
Commissaris

Dhr. B. Bleker,
Commissaris

Dhr. J.J. Démoed,
Commissaris

12 Overige gegevens

12.1 Statutaire resultaatbestemming

In de statuten welke op 16 juli 2012 voor het laatst zijn gewijzigd, zijn omtrent de resultaatbestemming geen specifieke regels opgesteld. Stichting de Alliantie heeft haar middelen in 2014 uitsluitend besteed in het belang van de volkshuisvesting.

12.2 Voorstel resultaatbestemming

Voorstel resultaatbestemming is om het positieve resultaat ter grootte van € 93.541.000 ten gunste van de overige reserves van de Stichting de Alliantie te brengen.

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de goedkeuring van de Raad van Commissarissen reeds in de geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekening over 2014 verwerkt.

12.3 Gebeurtenissen na balansdatum

De Eerste Kamer stemde dinsdag 17 maart 2015 unaniem in met de herzieningswet Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. Dit wetsvoorstel beoogt het functioneren van woningcorporaties als ondernemingen met een maatschappelijke taak te verbeteren. Daartoe worden de Woningwet en een aantal andere wetten gewijzigd.

Naast het effect op de relatie met de externe stakeholders zal de herzieningswet ook van invloed zijn op het te voeren beleid door de corporatie. Vanuit de herzieningswet worden restricties gelegd op activiteiten en het te volgen huurbeleid. De mogelijke effecten doen zich voor bij het kunnen uitontwikkelen van de bestaande projectenportefeuille, de samenstelling en financiering van het niet DAEB bezit, de wijze waarop woningtoewijzing dient plaats te vinden en de huurprijs die gevraagd kan worden.

Dit kan zijn weerslag hebben op kasstromen en daarvan afgeleid de waardering van het vastgoed. Omdat op onderdelen Algemene Maatregelen van Bestuur nog moeten worden ingevuld en de uitwerking door de Alliantie van bovenstaande nog dient plaats te vinden is het op dit moment niet mogelijk om de financiële effecten te kwantificeren.

12.4 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant



Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: het bestuur van Stichting de Alliantie

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit verslag opgenomen jaarrekening 2014 van Stichting de Alliantie te Huizen gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2014 en de geconsolideerde en enkelvoudige resultatenrekening over 2014 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de toegelaten instelling is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, de bepalingen van en krachtens de Wet Normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag in overeenstemming met de bepalingen inzake het jaarverslag als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Bbsh. Het bestuur van de toegelaten instelling is voorts verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT, en het controleprotocol in rubriek A van bijlage III bij het Bbsh. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.

Ref.: e0353926

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V., Zuiderzeelaan 53, 8017 JV Zwolle, Postbus 513, 8000 AM Zwolle
T: 088 792 00 38, F: 088 792 94 61, www.pwc.nl

PwC is het merk waaronder PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. (KvK 34180285), PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs N.V. (KvK 34180284), PricewaterhouseCoopers Advisory N.V. (KvK 34180287), PricewaterhouseCoopers Compliance Services B.V. (KvK 51414406), PricewaterhouseCoopers Pensions, Actuarial & Insurance Services B.V. (KvK 54226368), PricewaterhouseCoopers B.V. (KvK 34180289) en andere vennootschappen handelen en diensten verlenen. Op deze diensten zijn algemene voorwaarden van toepassing, waarin onder meer aansprakelijkheidsvoorwaarden zijn opgenomen. Op leveringen aan deze vennootschappen zijn algemene inkoopvoorwaarden van toepassing. Op www.pwc.nl traft u meer informatie over deze vennootschappen, waaronder deze algemene (inkoop)voorwaarden die ook zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam.



Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de toegelaten instelling gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

Oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting de Alliantie per 31 december 2014 en van het resultaat over 2014 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, de bepalingen van en krachtens de WNT en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge artikel 28, onderdeel b, van het Bbsh, voor wat betreft het in dit artikel genoemde jaarverslag, melden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig de van toepassing zijnde bepalingen van titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek is opgesteld, en of de in artikel 2: 392 lid 1 onder g, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 391, vierde lid, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

Zwolle, 7 mei 2015
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door G.A.N. Turkenburg RA

Bijlage I Verbindingen van de Alliantie

In het onderstaande overzicht geven we de verbindingen weer van de Alliantie met andere rechtspersonen en/of vennootschappen als bedoeld in artikel 11 van het BBSH.

Alle activiteiten in de verbindingen zijn gebaseerd op volkshuisvestelijke overwegingen. Ze worden uitgevoerd als onderdeel van, en ten dienste van de kerntaken van de Alliantie. Om de risico's te beperken voert de Alliantie het beleid om grootschalige projecten in investeringsvolume en programma te ontwikkelen in verbindingen, door middel van B.V./C.V.-constructies. Ook samenwerkingen worden vormgegeven in deze juridische structuur. 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. Bovendien is dit dan gebeurd 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
Stadsherstel Midden Nederland N.V. ²	Amersfoort		50 %
Stadsherstel Amersfoort I B.V. ⁴	Amersfoort	-	100 %
Stadsherstel Amersfoort II B.V. ⁴	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 %
N.V. Wonen Boven Winkels Amersfoort	Amersfoort	-	100 %
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 %
Waterstad III C.V.	Amsterdam	IJburg	20 %
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 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 %

² De A-aandelen in Stadsherstel Midden Nederland N.V. zijn in bezit van Stichting de Alliantie. De A-aandelen geven uitsluitend recht op het resultaat uit de deelnemingen Stadsherstel Amersfoort I B.V. en Stadsherstel Amersfoort II B.V. De B-aandelen geven uitsluitend recht op het resultaat uit de deelnemingen Mitros Monumenten I B.V. en Mitros Monumenten II B.V.

Deelneming	Statutaire Zetel	Projectlocatie	Aandeel
Financieringsmaatschappij DAPO B.V.	Huizen	-	100 %
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 Vastgoedexploitatie met derden B.V.	Huizen		100 %
Beleggingsmaatschappij Route 26 B.V.	Huizen		50 %
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 %
De Alliantie Gebiedsontwikkeling I Regio Gooi & Vechtstreek B.V.	Huizen	Gooi & Vechtstreek	100 %
V.o.F. Ten Boom	Huizen	Gooi & Vechtstreek	50 %

De deelnemingen Seinhorst II Hilversum C.V., Seinhorst II Hilversum beheer B.V., Seinhorst II Hilversum B.V., Sluishuis Beheer Amsterdam B.V., Stichting Bestevaer, Stichting Beheer Gebouwen en Stichting Eemvallei zijn per 31 december 2014 opgeheven.

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

Deelneming	Statutaire zetel	Project- Locatie	Aandeel
Stichting AMZU	Amsterdam	IJburg	100 %
Stichting DAGA Beheer	Amsterdam	IJburg	100 %
Stichting Woonzorg BEL	Amersfoort	-	100 %
Stichting IJburg PWV	Amsterdam	IJburg	100 %

Toelichting activiteiten verbindingen

De Alliantie neemt deel in diverse verbindingen waarvan de activiteiten onder te verdelen zijn in:

- ❖ Exploitatie van vastgoed
- ❖ Projectontwikkeling
- ❖ Overige activiteiten

De Alliantie neemt deel in de volgende entiteiten die zich bezig houden met exploitatie van vastgoed:

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, die 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 gebeurt ongeacht of deze monumenten beschermd zijn in de zin van de Monumentenwet respectievelijk enige monumentenverordening.

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. De activa zijn in 2012 overgeheveld naar de Ti, de verbinding is begin 2015 opgeheven.

Landgoed Zonnestraal B.V.

De vennootschap heeft als doel het verkrijgen, beheren, administreren, exploiteren en in standhouden van monumenten in de zin van de Monumentenwet 1998 die zijn ingeschreven in een van de ingevolge de Monumentenwet 1998 vastgestelde registers van beschermde monumenten.

Stichting Woonzorg BEL

Deze stichting verzorgt het beheer van 38 woningen voor ouderen in Blaricum, Eemnes en Laren.

De rechtspersonen die zich bezighouden met projectontwikkelingsactiviteiten, uitgevoerd in samenwerkingsverbanden door middel van commanditaire vennootschappen met 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 Ymere, alsmede projectontwikkelaar AM. Iedere partij neemt voor 1/3e deel aan deze constructie. Dit project is geheel gerealiseerd. De verbindingen zullen naar verwachting in 2015 worden opgeheven.

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, bedrijfsruimtes en parkeerplaatsen in het gebied IJburg te Amsterdam, het eventueel verwerven van daartoe benodigde gronden en verder 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).

Binnen Waterstad III moeten nog vier blokken ontwikkeld worden met in totaal een kleine 300 woningen (exclusief de in verkoop zijnde kavels). Binnen Waterstad II worden alleen nog blok 26 en enkele kavels ontwikkeld. Het betreffen samenwerkingen met een aantal projectontwikkelaars/bouwondernemers/ collega-corporaties zoals bijvoorbeeld AM, Blauwhoed, Volker Wessels, Ymere, Amvest en Bouwfonds.

Het uiteindelijke financiële belang van Stichting de Alliantie in de verschillende commanditaire vennootschappen (werkmaatschappijen projectontwikkeling) varieert van 20 tot 50%.

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 en de projectontwikkeling in het plangebied Vathorst te Amersfoort, plus de vervreemding daarvan aan de gemeente Amersfoort. Daarnaast wordt de verdeling van ontwikkelings- en bouwclaims aan haar partners verzorgd.

Stichting de Alliantie participeert in deze constructie voor 1/6 deel. Daarnaast nemen naast De Alliantie nog vier partijen hierin deel te weten Heijmans Vastgoed, Dura Vermeer, AM en Bouwfonds.

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 verband houden of die de verwezenlijking daarvan kunnen bevorderen. Hieronder valt het financieren en in eigendom verwerven van grond in het betreffende gebied. Gebiedsontwikkeling Zeewolde CV betreft een samenwerking met AM en Heijmans Vastgoed. In de periode 2015 – 2025 zullen voor ons aandeel 1000 woningen worden gerealiseerd, waarvan 30% in het sociale segment.

Villa Industria Hilversum B.V. en Villa Industria V.o.f.

Deze vennootschappen hebben ten doel het voor gezamenlijke rekening en risico ontwikkelen, realiseren en verkopen van het project genaamd Villa Industria op het voormalig REGEV-terrein te Hilversum. Het project wordt uitgevoerd in samenwerking met Heijmans Vastgoed BV. In totaal worden 350 woningen opgeleverd in de periode 2013 – 2018. De sporthal en het zwembad zijn reeds in 2008 gerealiseerd, de blokken K en M zijn in 2014 opgeleverd.

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 vennoot in commanditaire vennootschappen. Buiten IJland Beheer B.V. treedt op als beherend vennoot 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. Het betreft een samenwerking met AM, waarin 400 woningen zullen worden gerealiseerd in de periode 2013 – 2018. De ontwikkeling is in volle gang.

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 vennoot in commanditaire vennootschappen. V.O.F Ten Boom ontwikkelt woningen op de nieuwbouwalocatie 'Ten Boom' in Hilversum. Samen met corporatie Dudok Wonen zijn 99 woningen ontwikkeld in zowel het koop- als huursegment. Inmiddels zijn alle woningen opgeleverd, de VOF zal in 2015 worden opgeheven.

Stichting AMZU, Stichting IJburg PWV en Stichting DAGA beheer

Deze stichtingen treden op als commanditaire vennoot in de vennootschappen die betrokken zijn bij de ontwikkeling van IJburg te Amsterdam.

De entiteiten die zich bezig houden met overige activiteiten zijn als volgt weer te geven:

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 zowel projectontwikkelings- als niet-projectontwikkelingsactiviteiten.

Financieringsmaatschappij DAPO B.V.

Deze deelneming heeft als doelstelling het verstrekken van financieringen aan gelieerde deelnemingen en verbindingen.

De Alliantie Ontwikkeling B.V.

De activiteiten van de deelneming bestaan voornamelijk uit het uitvoeren van ontwikkelactiviteiten op het gebied van woningbouw. In deze entiteit is het personeel van de Alliantie Ontwikkeling opgenomen. De entiteit fungeert als gedelegeerd projectontwikkelaar voor Stichting de Alliantie.

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 VVE Diensten bediend circa 800 VvE's in het werkgebied van Stichting de Alliantie.

De Alliantie ICT Diensten B.V. en SG2All B.V.

De vennootschap heeft als doel het begeleiden, initiëren en uitvoeren van projecten op het gebied van informatie- en communicatietechnologie, het sluiten van licentieovereenkomsten, de verkoop, verhuur en het ontwikkelen van software en hardware producten, het uitoefenen van een bedrijf in dit geval het verrichten van dienstverlening op het gebied van automatisering in het algemeen.

Naast de actieve verbindingen neemt Stichting de Alliantie deel aan diverse verbindingen waarvan de activiteiten inmiddels zijn gestaakt of waarvan de activiteiten tijdelijk zijn gestaakt met de intentie om activiteiten nog te gaan starten of te herstarten. Deze entiteiten zijn:

De Alliantie Vastgoedexploitatie met derden B.V., Beleggingsmaatschappij Route 26 B.V.

Deze vennootschappen fungeren als beherend of stille vennoot van commanditaire vennootschappen.

Projectontwikkelings activiteiten gezamenlijk met AM betreffende Route 26 te IJburg hebben nog geen doorgang gevonden. Gezien ontwikkelingen van de woningmarkt te IJburg is het nog onzeker of er daadwerkelijk activiteiten plaats zullen vinden in deze entiteit.

De Alliantie Woningfonds B.V.

Deze entiteit is destijds opgericht om het commercieel bezit van de Alliantie administratief te scheiden van het reguliere bezit van Stichting de Alliantie. Door veranderende wet- en regelgeving is het bezit van de Alliantie Woningfonds BV in 2009 overgedragen aan Stichting de Alliantie.

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 BV/CV-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 niet eerder in aanbouw genomen dan dat 70% van de te realiseren koopwoningen bij voorintekening is verkocht. De risico's bij uitvoering van projecten worden zoveel mogelijk beperkt door contractueel vooraf overeengekomen betalingschema's, afgestemd op de gerealiseerde productie.

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 verstrekt 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 2014 bedraagt € 100,6 miljoen (2013: € 99,6 miljoen).

Direct risico verbindingen per 31 december 2014 bedragen x € 1.000	Totaal		Aandeel de Alliantie			
	Eigen vermogen	Leningen- portefeuille	Resultaat	%	Eigen vermogen	Leningen- portefeuille
<i>Kapitaaldeelname:</i>						
De Alliantie Deelnemingen	12.593	0	627	100%	12.593	0
Stichting DAGA Beheer	876	0	2	100%	876	0
Stichting AMZU	22.469	0	646	100%	22.469	0
Stichting Woonzorg BEL	7.623	0	393	100%	7.623	0
Stichting IJburg PWV	6.268	0	530	100%	6.268	0
Park de Meer B.V.	0	0	0	100%	0	0
Participaties	760	0	0	100%	760	0
<i>Rechtstreek verstrekte leningen:</i>						
Financieringsmaatschappij DAPO B.V.		49.971		100%		49.971
Totaal direct risico			2.199		50.589	49.971

In de jaarrekening is de in het bovenstaande overzicht opgenomen lening verantwoord als vorderingen op groepsmaatschappijen. De door Stichting de Alliantie verstrekte lening is niet achtergesteld.

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 op basis van verstrekte financieringen per 31 december 2014 bedraagt € 64,1 miljoen (2013: € 67,2 miljoen).

Indirect risico verbindingen per 31 december 2014 bedragen x € 1.000	Leningen- portefeuille
<i>Uitstaande financieringen van Financieringsmaatschappij DAPO B.V.:</i>	
Stadsherstel Midden Nederland N.V.	37.699
De Alliantie Deelnemingen B.V.	1.431
Villa Industria Hilversum B.V.	6.481
Holding DAPO B.V.	2.895
Landgoed Zonnestraal B.V.	4.631
De Alliantie Gebiedsontwikkeling Regio I Gooi & Vechtstreek B.V.	0
De Alliantie Gebiedsontwikkeling Regio I Amsterdam B.V.	696
De Alliantie Woningfonds B.V.	0
De Alliantie Gebiedsontwikkeling Zeewolde B.V.	265
Stichting Woonzorg BEL	4.687
Gebiedsontwikkeling Zeewolde C.V.	3.549
Vathorst C.V.	792
Ontwikkelingscombinatie Buiten IJ-land C.V.	1.000
Maximaal indirect risico op basis van verstrekte financieringen	64.126

Het maximale indirecte risico van de verbindingen op basis van het eigen vermogen per 31 december 2014 bedraagt € 19,4 miljoen (2013: € 22,5 miljoen).

Indirect risico verbindingen per 31 december 2014 bedragen x € 1.000	Totaal eigen vermogen	Aandeel de Alliantie %	Eigen vermogen
<i>Verbindingen vanuit De Alliantie Deelnemingen B.V.:</i>			
Stadsherstel Midden Nederland N.V.	-278	100%	-278
N.V. Wonen boven Winkels Amersfoort	45	100%	45
De Alliantie VVE Diensten B.V.	2.560	100%	2.560
De Alliantie ICT Diensten B.V.	748	100%	748
Landgoed Zonnestraal B.V.	4.172	100%	4.172
De Alliantie Vastgoedexploitatie met derden B.V.	0	100%	0
De Alliantie Woningfonds B.V.	515	100%	515
Financieringsmaatschappij DAPO B.V.	2.796	100%	2.796
Holding DAPO Huizen B.V.	3.404	100%	3.404
Maximaal indirect risico op basis van eigen vermogen			13.962

Indirect risico verbindingen per 31 december 2014 bedragen x € 1.000	Totaal eigen vermogen	Aandeel de Alliantie %	Eigen vermogen
<i>Verbindingen vanuit Holding DAPO Huizen B.V.:</i>			
De Alliantie Gebiedsontwikkeling Zeewolde B.V.	3.672	100%	3.672
Gebiedsontwikkeling Zeewolde Beheer B.V.	3	25%	1
De Alliantie Ontwikkeling B.V.	3.559	100%	3.559
De Alliantie Gebiedsontwikkeling Regio I Gooi & Vechtstreek B.V.	344	100%	344
De Alliantie Gebiedsontwikkeling Regio I Amsterdam B.V.	-34	100%	-34
Waterstad Beheer B.V.	74	16,7%	12
Waterstad II Beheer B.V.	44	50%	22
Waterstad III Beheer B.V.	104	20%	21
Vathorst Beheer B.V.	1.266	16,7%	211
Ontwikkelingsmaatschappij Eem & Vallei B.V.	-2.082	100%	-2.082
Villa Industria Hilversum B.V.	248	100%	248
Buiten IJland Beheer B.V.	-1.071	50%	-535
Maximaal indirect risico op basis van eigen vermogen			5.438

Bijlage II Activiteiten regio Amersfoort

De Alliantie verhuurt, beheert en bouwt in de regio Amersfoort in de gemeenten Amersfoort, Eemnes, Leusden, Nijkerk en Soest huurwoningen en levert hiermee een bijdrage aan de volkshuisvesting in die gemeenten.

Onderstaande tabellen geven een overzicht van het woningbezit van de Alliantie per gemeente per huurprijscategorie alsmede de ontwikkeling van de gemiddelde huurprijs en de gemiddelde huurprijs als % van maximaal redelijk.

Woningbezit naar huurprijscategorieën per 31-12-2014:

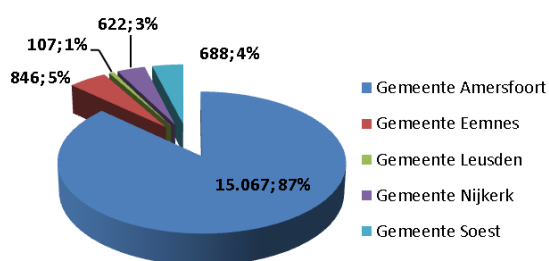
Woningbezit naar huurprijscategorieën	Sociale huur				Vrije sector	Totaal	aandeel in %
	Goedkoop < € 389,05	Betaalbaar € 389,05 - € 556,82	Bereikbaar € 556,82 - € 596,75	Duur € 596,75 - € 699,48	Geliberaliseerd > € 699,48		
Gemeente Amersfoort	1.882	6.267	1.505	2.407	955	13.016	86%
Gemeente Eemnes	26	296	129	244	133	828	5%
Gemeente Leusden	0	27	10	46	19	102	1%
Gemeente Nijkerk	24	238	104	160	54	580	4%
Gemeente Soest	80	330	73	122	39	644	4%
Regio Amersfoort	2.012	7.158	1.821	2.979	1.200	15.170	100%
Aandeel in %	13%	47%	12%	20%	8%	100%	

Ontwikkeling van de gemiddelde huurprijs in 2014 per gemeente en gemiddelde huurprijs als % van maximaal redelijk:

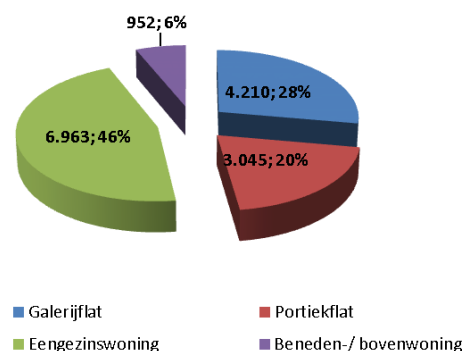
Gemiddelde huurprijs per woning per maand	per 01-01-2014	per 31-12-2014	Huursomstijging in 2014	Gemiddelde huurprijs als % van max redelijk per 31-12-2014
Gemeente Amersfoort	€ 491,11	€ 514,25	4,7%	65,0%
Gemeente Eemnes	€ 571,31	€ 595,89	4,3%	70,6%
Gemeente Leusden	€ 605,21	€ 630,29	4,1%	81,9%
Gemeente Nijkerk	€ 542,43	€ 565,77	4,3%	64,6%
Gemeente Soest	€ 483,97	€ 508,59	5,1%	63,5%
Regio Amersfoort	€ 497,82	€ 521,21	4,7%	65,3%

De onderstaande grafieken geven een beeld van het aandeel verhuureenheden per gemeente en naar aandeel woningtype.

Aantallen verhuureenheden per gemeente, regio Amersfoort



Verdeling naar woningtype



Ontwikkeling zelfstandige woningen in aantal in 2014 per gemeente:

Ontwikkeling zelfstandige woningen 2014	Gemeente Amersfoort	Gemeente Eemnes	Gemeente Leusden	Gemeente Nijkerk	Gemeente Soest	Totaal zelfstandige woningen
Stand per 1 januari 2014	13.229	829	102	584	659	15.403
Nieuwbouw huur	32	0	0	0	0	32
Aankopen	8	0	0	0	3	11
Verkopen	-168	0	0	-4	-18	-190
Sloop	-86	0	0	0	0	-86
Overige mutaties	1	-1	0	0	0	0
<i>Totaal mutatie</i>	<i>-213</i>	<i>-1</i>	<i>0</i>	<i>-4</i>	<i>-15</i>	<i>-233</i>
Stand per 31 december 2014	13.016	828	102	580	644	15.170

Ontwikkeling woningbezit in 2014 in aantal en naar type verhuureenheid:

Ontwikkeling bezit 2014	Zelfstandige woningen	Onzelfstandige eenheden	Garages	BOG/MOG*	Overig bezit	Totaal aantal verhuureenheden
Stand per 1 januari 2014	15.403	485	1.320	178	198	17.584
Nieuwbouw huur	32		0	4	0	36
Aankopen	11	9	0	0	0	20
Verkopen	-190		-20	-2	0	-212
Sloop	-86	0	-7	0	-13	-106
Overige mutaties	0	30	-23	1	0	8
<i>Totaal mutatie</i>	<i>-233</i>	<i>39</i>	<i>-50</i>	<i>3</i>	<i>-13</i>	<i>-254</i>
Stand per 31 december 2014	15.170	524	1.270	181	185	17.330

* Bedrijfsonroerend goed & Maatschappelijk onroerend goed

Prestatieafspraken/bestuurlijke afspraken

Amersfoort

Het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid is verwoord in de 'Woonvisie Amersfoort 2011 – 2020'. Op 1 oktober 2014 hebben de woningcorporaties de Alliantie, Portaal Eemland en Omnia Wonen en de gemeente Amersfoort de gezamenlijke prestatieafspraken ondertekend. De afspraken bevatten de prestaties die gemeente en corporaties leveren om mensen die in Amersfoort in een sociale huurwoning wonen of er één zoeken zo goed mogelijk van dienst te zijn. De afspraken gaan met name over de (regionale) woonruimteverdeling, de aansluiting van de woningvoorraad op de vraag, duurzaamheid, (inventarisatie van) de gevolgen van het scheiden van wonen en zorg en de wijkaanpak (Amersfoort vernieuwt) en gelden voor twee jaar. Met deze afspraken wordt er onder andere een basis gelegd voor een betere aansluiting van woningvraag en -aanbod in het sociale huursegment. De prestatieafspraken zijn grotendeels aanvullend op al bestaande afspraken. De prestatieafspraken en de voortgang worden besproken in het Bestuurlijk Overleg. Een belangrijke mijlpaal in de realisatie van de afspraken was de invoering van de nieuwe, regionale woonruimteverdeling in november 2014.

In 2015 wordt de 'Woonvisie Amersfoort 2011-2020' aangescherpt, waarna de gezamenlijke prestatieafspraken worden herijkt.

Eemnes

In de woonvisie 'Met zorg voor wonen' 2007 heeft de gemeente Eemnes het lokale volkshuisvestingsbeleid beschreven. De woonvisie zal in de loop van 2015 worden geactualiseerd. De Alliantie en gemeente Eemnes hebben prestatieafspraken 2014-2018 gemaakt. Naast de invoering van de regionale woonruimteverdeling gaan de afspraken met name over betaalbare woningen, nieuwbouw en verkoop, energie en duurzaamheid, het scheiden van wonen en zorg en de leefbaarheid. De prestatieafspraken en de voortgang daarvan worden besproken in het Bestuurlijk Overleg.

Nijkerk

De Woonvisie 2012+ van de gemeente Nijkerk wordt in 2015 geactualiseerd.

De gemeente Nijkerk en de in Nijkerk werkzame corporaties hebben basisafspraken vastgelegd in het Convenant Wonen 2011-2015. Vanuit de basisafspraken in het Convenant Wonen zijn concrete prestatieafspraken voor de jaren 2013 en 2014 geformuleerd. De afspraken gaan onder andere over de regionale woonruimteverdeling, duurzaamheid, bevorderen van de doorstroming, (inventarisatie van) de gevolgen van scheiden wonen/zorg en leefbaarheid.

Het Convenant Wonen en de prestatieafspraken zijn eind 2014 geëvalueerd in het Ambtelijk en Bestuurlijk Overleg. Op basis van die evaluatie en de actualisatie van de Woonvisie worden in 2015 nieuwe afspraken gemaakt.

Soest

In de nota 'Wonen in Soest' (2012) wordt het volkshuisvestelijke beleid van de gemeente Soest beschreven. Voor wat betreft duurzaamheid is met de gemeente Soest een intentieovereenkomst afgesloten met een looptijd van tien jaar (tot 2019) en een ijkmoment in 2015. Begin 2015 worden (aanvullende) prestatieafspraken gemaakt.

Opgeleverde nieuwbouw huur & koop

Kerngegevens project Waterhart	
Gemeente:	Amersfoort
Programma:	32 appartementen, geliberaliseerde huurwoningen
Oplevering:	juli 2014
Stichtingskosten:	€ 6,3 miljoen exclusief BTW
Huurprijzen	Huurprijs per maand < € 900, 14 appartementen Huurprijs per maand tussen € 900 - € 1.100, 18 appartementen



Kerngegevens project Wagnerstraat	
Gemeente:	Amersfoort
Programma:	9 koopwoningen voor het starterssegment
Oplevering:	juni 2014
Bouwtijd:	7 maanden
Projectomschrijving:	Aan de Wagnerstraat in Amersfoort zijn 8 in zeer slechte staat verkerende woningen gesloopt ten behoeve van de realisatie van 9 koopwoningen voor starters/ startende stellen. De woningen kenden een VON-prijs van rond de € 190.000 waarmee deze doelgroep bereikt kon worden. Met dit product is bijgedragen aan de woningdifferentiatie in de wijk. De projectlocatie ligt midden in de wijk Randenbroek.



Kerngegevens project Laak 2a, Kade 3826	
Gemeente:	Amersfoort
Programma:	75 koopwoningen met een verkoopprijs tussen € 135.00 en € 215.000
Oplevering:	april 2014
Bouwtijd:	24 maanden
Projectomschrijving:	Dit is de eerste fase binnen het project Kade 3826 in de wijk Vathorst, de overige 53 woningen worden in 2016 opgeleverd.



Kerngegevens project Novanta	
Gemeente:	Amersfoort
Programma:	4 twee onder één kapkoopwoningen met een verkoopprijs van € 289.000
Oplevering:	juli 2014
Bouwtijd:	10 maanden
Projectomschrijving:	Laatste fase van het project Novanta, Frivoli en Terraszo binnen Vathorst te Amersfoort.



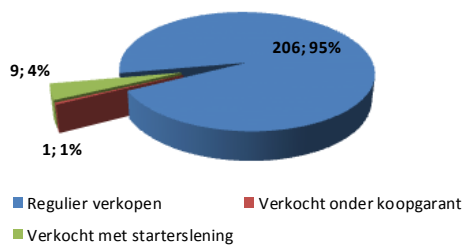
Gesloopt bezit/ te ontwikkelen nieuwbouw

Kerngegevens project Weberstraat	
Gemeente:	Amersfoort
Programma:	12 sociale huurwoningen, 42 vrije sector huurwoningen en 36 koopwoningen met een gemiddelde verkoopprijs van € 220.000
Oplevering:	december 2015 - juni 2016
Bouwtijd:	18 maanden
Projectomschrijving:	Het project Weberstraat bevat een grootschalig plan, waarbij 6 portiekflats (78 percelen en 4 garageboxen) zijn gesloopt ten behoeve van de realisatie van een mix van sociale, middeldure en commerciële woningbouw in de Amersfoortse wijk Randenbroek Zuid. Het plan maakt onderdeel uit van het vernieuwingsprogramma Amersfoort Vernieuwt, waarbij wordt gestreefd naar meer differentiatie in de wijken.

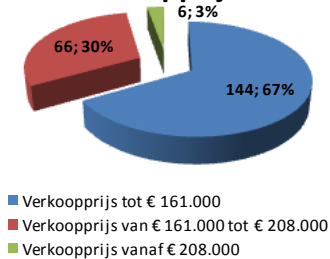


Verkopen bestaand bezit, in aantallen en % van totaal verkopen

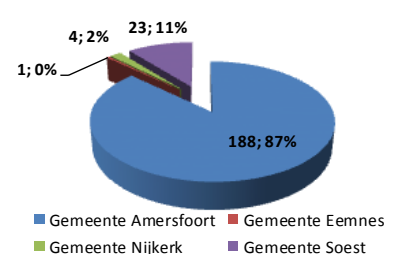
Soort verkopen



Verkoopprijzen*



Verkopen per gemeente



* verkoopprijzen na aftrek verstrekte starterslening en verstrekte koopgarant korting

Toewijzingen 2014

Het totaal aantal toewijzingen in de regio Amersfoort bedraagt 1.201; 83% in de sociale huur en 17% in de vrije sector. Onderstaand de gegevens per gemeente:

Regio Amersfoort	Sociale huur	Vrije sector	Totaal	Aandeel in % sociale huur	Aandeel in % vrije sector
Gemeente Amersfoort	884	177	1.061	83%	17%
Gemeente Eemnes	43	13	56	77%	23%
Gemeente Nijkerk	32	8	40	80%	20%
Gemeente Soest	41	3	44	93%	7%
Regio Amersfoort	1.000	201	1.201	83%	17%

Van de 1.000 toewijzingen sociale huur is circa 4% toegewezen aan inkomens hoger dan € 34.678.

Regio Amersfoort	Boven EU inkomensgrens	Onder EU inkomensgrens
Gemeente Amersfoort	3%	97%
Gemeente Eemnes	7%	93%
Gemeente Nijkerk	6%	94%
Gemeente Soest	0%	100%
Regio Amersfoort	4%	96%

Toewijzingen sociale huur naar leeftijdscategorie:

Regio Amersfoort	18 t/m 29 jaar	30 t/m 54 jaar	55 t/m 74 jaar	75 jaar en ouder
Gemeente Amersfoort	34%	46%	17%	3%
Gemeente Eemnes	24%	55%	19%	2%
Gemeente Nijkerk	34%	38%	16%	13%
Gemeente Soest	29%	44%	22%	5%
Regio Amersfoort	33%	46%	17%	4%

Toewijzingen sociale huur naar huishoudgrootte:

Regio Amersfoort	1 of 2 persoons- huishoudens	3 - 5 persoons- huishoudens	vanaf 6 persoons- huishoudens
Gemeente Amersfoort	85%	14%	1%
Gemeente Eemnes	63%	37%	0%
Gemeente Nijkerk	73%	20%	7%
Gemeente Soest	74%	26%	0%
Regio Amersfoort	83%	16%	1%

Toewijzingen sociale huur aan de doelgroepen van het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH):

Regio Amersfoort	Primair inkomen	Tussen primair en EU-inkomen	Hogere inkomens
Gemeente Amersfoort	81%	17%	2%
Gemeente Eemnes	86%	9%	5%
Gemeente Nijkerk	88%	13%	0%
Gemeente Soest	80%	20%	0%
Regio Amersfoort	81%	17%	2%

Maatschappelijke huisvesting

Beschermd wonen voorziening	woonvorm	Gemeente Amersfoort	Gemeente Eemnes	Gemeente Nijkerk	Gemeente Soest	Regio Amersfoort
Zorginstelling:		Aantal bewoners:				
Abrona	Groepswonen voor mensen met een verstandelijke beperking	0	0	0	3	3
	Groepswonen voor mensen met verstandelijke beperking/psychische problematiek	3	0	0	0	3
Amerpoort	Goepswonen voor mensen met een verstandelijke beperking	6	0	0	0	6
	Groepswonen voor Joodse mensen met een verstandelijke beperking	3	0	0	0	3
	Groepswonen voor Joodse mensen met een verstandelijke beperking	8	0	0	0	8
GGz Centraal	Groepswonen voor mensen met psychiatrische problematiek	14	0	0	0	14
	Groepswoonvorm voor mensen met psychische problematiek	12	0	0	0	12
M. St Timon Chanessian	Groepswoonvorm: 14 kernbewoners begeleiden 7 jongeren tussen 18 en 30 jaar die nog niet zelfstandig kunnen wonen.	7	0	0	0	7
Stichting Humanitas DMH	Begeleid zelfstandig wonen voor mensen met een verstandelijke beperking	17	0	0	0	17
Stichting Kwintes	Groepswonen voor jongeren met psychische beperking en/of verstandelijke beperking	5	0	0	0	5
	Groepswonen voor mensen met langdurige psychiatrische problematiek	0	0	0	9	9
	Groepswoonvorm voor mensen met psychische beperking	12	0	0	0	12
Totaal Beschermd wonen voorziening		87	0	0	12	99

Beschermd wonen woning	woonvorm	Gemeente Amersfoort	Gemeente Eemnes	Gemeente Nijkerk	Gemeente Soest	Regio Amersfoort
Zorginstelling:		Aantal bewoners:				
Abrona	Voorziening met zelfstandige appartementen en gemeenschappelijke ruimte/kantoor voor mensen met verstandelijke beperking	12	0	0	0	12
Amerpoort	Begeleid zelfstandig wonen voor mensen met een verstandelijke beperking		0	0	2	2
	Beschermd wonen voor mensen met een verstandelijke beperking (locatie Pijler, Foortse Brug)	3	0	0	0	3
	Voorziening met zelfstandige appartementen, gemeenschappelijke ruimte en kantoor voor mensen met verstandelijke beperking (Het Caisson)	19	0	0	0	19
Leger des Heils, Amerpoort, Abrona, Stichting Meda, Stichting Gereformeerd Jeugdwelzijn, Stichting Kwintes	Woningen in verschillende wijken voor begeleid zelfstandig wonen	9	0	0	0	9
s Heerenloo	Begeleid zelfstandig wonen voor jongeren	4	0	0	0	4
Stichting Humanitas DMH	Begeleid zelfstandig wonen voor mensen met een verstandelijke beperking	14	0	0	0	14
	Begeleid zelfstandig wonen in complex Paladijnenweg voor mensen met psychiatrische of verstandelijke beperking, Symfora begeleidt cliënten met psychiatrische problematiek, Amerpoort mensen met verstandelijke beperking.	5	0	0	0	5
	Voorziening met zelfstandige appartementen/gem. ruimten/kantoor voor mensen met verstandelijke beperking	12	0	0	0	12
	Zelfstandig wonen in het appartementencomplex Het Boegbeeld voor cliënten met een verstandelijk beperking	5	0	0	0	5
Stichting Kwintes	Begeleid zelfstandig wonen voor mensen met psychische problematiek	22	0	0	0	22
	Zelfstandige studio's in een villawoning: Begeleid wonen voor 5 mensen met verslavingsproblemen.	5	0	0	0	5
Stichting Philadelphia Zorg	Begeleid zelfstandig wonen in een appartementencomplex inclusief gemeenschappelijke en ondersteunende ruimten, voor mensen met een verstandelijke beperking in het complex Alegria, Vathorst.	20	0	0	0	20
	Begeleid zelfstandig wonen met gemeenschappelijke ruimte voor mensen met een verstandelijke beperking	13	0	0	0	13
Stichting Sherpa	Appartementen in het complex De Vore voor mensen met een niet aangeboren hersenafwijking		9	0	0	9
Stichting zorgverlening 's Heerenloo	Begeleid zelfstandig wonen voor mensen met een verstandelijke beperking	3		0	0	3
Symfora of Amerpoort	Begeleid zelfstandig wonen in complex Paladijnenweg voor mensen met psychiatrische of verstandelijke beperking, Symfora begeleidt cliënten met psychiatrische problematiek, Amerpoort mensen met verstandelijke beperking.	18		0	0	18
Totaal Beschermd wonen woning		164	9	0	2	175

Maatschappelijke opvang voorziening	woonvorm	Gemeente Amersfoort	Gemeente Eemnes	Gemeente Nijkerk	Gemeente Soest	Regio Amersfoort
Zorginstelling:		Aantal bewoners:				
J.P. van de Bentstichting	Trainingsfase huis voor jongeren met licht verstandelijke beperking en/of gedragsproblemen	0	0	8	0	8
My Ver Zandbergen	Tainingsfasehuis (2 woningen) met kamerbewoning voor jongeren op weg naar zelfstandigheid.	8	0	0	0	8
SBSH (nu lievegoed zorggroep)	Groepswonen voor ex verslaafden, gericht op nazorg en maatschappelijk herstel.	4	0	0	0	4
SSH	Groepswonen voor jongeren met instabiele thuissituatie die een zorgopleiding volgen. Zgn Talent met Zorgwoningen.	6	0	0	0	6
Stichting Kwintes	Beschermd wonenvoor jongeren. Betreft HAT eenheden en met een groepswoning.	7	0	0	0	7
	Het passantenverblijf biedt nachtopvang voor dak- en thuislozen	15	0	0	0	15
	Het sociaal pension is een woongroep voor ex dak- en thuislozen	7	0	0	0	7
	Pand met 11 studio's en gezamenlijke ruimte, kantoor voor zowel beschermd wonen als opvang van ex dak en thuislozen.	11	0	0	0	11
	Voorziening voor Maatschappelijke Opvang, deze locatie is onderdeel van de 'geheime locaties'. In totaal worden er 28 cliënten opgevangen.	28	0	0	0	28
	Woonvoorziening voor Maatschappelijke Opvang, verdeeld over 3 zelfstandige woningen	9	0	0	0	9
Totaal Maatschappelijke opvang voorziening		95	0	8	0	103

Verpleging en verzorging woning	woonvorm	Gemeente Amersfoort	Gemeente Eemnes	Gemeente Nijkerk	Gemeente Soest	Regio Amersfoort
Zorginstelling:		Aantal bewoners:				
Fokus	Fokuswonen voor mensen met lichamelijke beperking	24	0	0	0	24
InteraktContour	Complex met zelfstandige woningen, kantoren en gemeenschappelijk ruimte voor mensen met zware lichamelijke beperking/NAH	24	0	0	0	24
	Zelfstandig wonen in het appartementencomplex Het Boegbeeld voor cliënten met een lichamelijk beperking en/of niet-aangeboren hersenletsel.	6	0	0	0	6
Stichting De Opbouw	5 intramuraal verpleegunits voor cliënten van Birkhoven Zorggoed. Daarnaast zijn er 12 zorgwoningen in woonzorgcentrum Puntenburg voor mensen met een zorgindicatie	5	0	0	0	5
Totaal Verpleging en verzorging woning		59	0	0	0	59

Bijlage III Activiteiten regio Gooi en Vechtstreek

De Alliantie verhuurt, beheert en bouwt in de regio Gooi en Vechtstreek in de gemeenten Blaricum, Bussum, Hilversum, Huizen, Weesp en Wijdmeren huurwoningen en levert hiermee een bijdrage aan de volkshuisvesting in die gemeenten.

Onderstaande tabellen geven een overzicht van het woningbezit van de Alliantie per gemeente per huurprijscategorie alsmede de ontwikkeling van de gemiddelde huurprijs en de gemiddelde huurprijs als % van maximaal redelijk.

Woningbezit naar huurprijscategorieën per 31-12-2014:

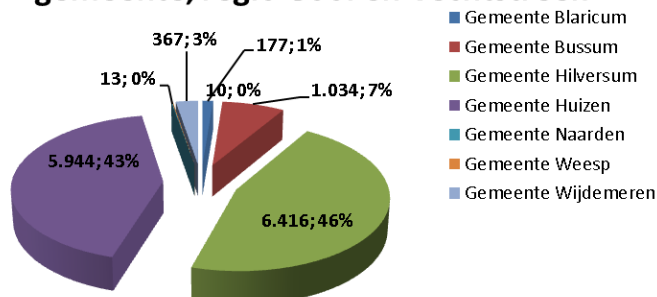
Woningbezit naar huurprijscategorieën	Sociale huur				Vrije sector	Totaal	aandeel in %
	Goedkoop < € 389,05	Betaalbaar € 389,05 - € 556,82	Bereikbaar € 556,82 - € 596,75	Duur € 596,75 - € 699,48	Geliberaliseerd > € 699,48		
Gemeente Blaricum	11	76	24	32	32	175	1%
Gemeente Bussum	97	424	189	147	34	891	7%
Gemeente Hilversum	675	2.713	590	1.270	499	5.747	45%
Gemeente Huizen	308	2.387	967	1.282	618	5.562	44%
Gemeente Weesp	0	0	0	0	13	13	0%
Gemeente Wijdmeren	76	229	31	29	2	367	3%
Regio Gooi & Vecht	1.167	5.829	1.801	2.760	1.198	12.755	100%
Aandeel in %	9%	46%	14%	22%	9%	100%	

Ontwikkeling gemiddelde huurprijs in 2014 per gemeente en gemiddelde huurprijs als % van maximaal redelijk:

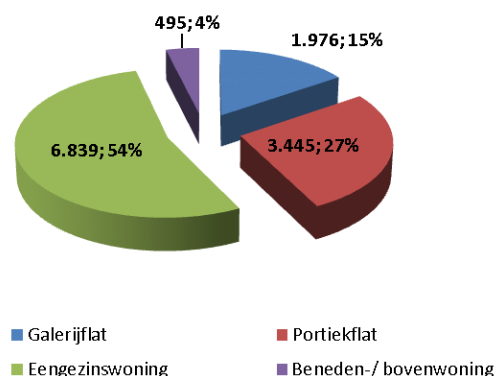
Gemiddelde huurprijs per woning per maand	per 01-01-2014	per 31-12-2014	Huursomstijging in 2014	Gemiddelde huurprijs als % van max redelijk per 31-12-2014
Gemeente Blaricum	€ 579,57	€ 598,69	3,3%	70,4%
Gemeente Bussum	€ 487,35	€ 511,95	5,0%	74,0%
Gemeente Hilversum	€ 513,51	€ 532,84	3,8%	71,9%
Gemeente Huizen	€ 534,71	€ 559,03	4,5%	69,8%
Gemeente Weesp	€ 1.068,05	€ 1.077,59	0,9%	95,5%
Gemeente Wijdmeren	€ 447,85	€ 473,39	5,7%	64,2%
Regio Gooi & Vecht	€ 520,60	€ 542,55	4,2%	70,9%

Het aandeel verhuureenheden per gemeente en naar aandeel woningtype:

Aantallen verhuureenheden per gemeente, regio Gooi en Vechtstreek



Verdeling naar woningtype



Ontwikkeling zelfstandige woningen in aantal in 2014 per gemeente :

Ontwikkeling zelfstandige woningen 2014	Gemeente Blaricum	Gemeente Bussum	Gemeente Hilversum	Gemeente Huizen	Gemeente Weesp	Gemeente Wijdemeren	Totaal zelfstandige woningen
Stand per 1 januari 2014	187	897	5.719	5.657	13	379	12.852
Nieuwbouw huur	0	0	112	0	0	0	112
Aankopen	0	0	0	0	0	0	0
Verkopen	-12	-6	-61	-95	0	-12	-186
Sloop	0	0	-1	0	0	0	-1
Overige mutaties	0	0	-22	0	0	0	-22
Totaal mutatie	-12	-6	28	-95	0	-12	-97
Stand per 31 december 2014	175	891	5.747	5.562	13	367	12.755

Ontwikkeling woningbezit in 2014 in aantal en naar type verhuureenheid in regio Gooi en Vechtstreek:

Ontwikkeling bezit 2014	Zelfstandige woningen	Onzelfstandige eenheden	Garages	BOG/MOG*	Overig bezit	Totaal aantal verhuureenheden
Stand per 1 januari 2014	12852	201	812	78	98	14.041
Nieuwbouw huur	112	0	0	1	0	113
Aankopen	0	0	0	0	0	0
Verkopen	-186	0	-9	-2	0	-197
Sloop	-1	0	0	0	0	-1
Overige mutaties	-22	21	-5	9	2	5
Totaal mutatie	-97	21	-14	8	2	-80
Stand per 31 december 2014	12.755	222	798	86	100	13.961

* Bedrijfsonroerend goed & Maatschappelijk onroerend goed

Prestatieafspraken/bestuurlijke afspraken

Regionaal (Gooi en Vechtstreek)

In de regio Gooi en Vechtstreek is op volkshuisvestelijk gebied de Regionale Woonvisie 2007-2020 van toepassing. Gemeenten en corporaties hebben in deze woonvisie een ambitie vastgesteld van een economisch en sociaal vitale, ongedeelde regio. De focus ligt daarbij op de verbetering van de doorstroming en het geven van prioriteit aan de doelgroepen jongeren, jonge gezinnen en mensen die zorg nodig hebben.

Naast de regionale woonvisie kent de regio ook het Regionaal Actieprogramma (RAP) 2011-2015 kader voor de regio. Het RAP bevat afspraken tussen de Provincie Noord-Holland en de regio Gooi en Vechtstreek en voornemens over nieuwbouw, verduurzaming en verbetering van de toegankelijkheid van de woningvoorraad en de woonomgeving.

Regionaal woonruimteverdeelsysteem Gooi en Vechtstreek

In 2011 is voor de regio een nieuw woonruimteverdeelsysteem in gebruik genomen. In 2013 is door de samenwerkende regionale corporaties en gemeenteambtenaren geadviseerd om het systeem 'light' te evalueren en na een jaar een meer uitgebreide evaluatie te doen. Daarna heeft een bestuurswisseling plaatsgevonden. De huidige bestuurders hebben verzocht om een update van de 'light' evaluatie. Deze is door RIGO uitgevoerd in 2014. Het resultaat wordt in 2015 verwacht.

Bussum: prestatieafspraken

De corporaties de Alliantie, Dudok Wonen en Het Gooi en Omstreken hebben prestatieafspraken (2013 tot en met 2016) met de gemeente Bussum gemaakt. De afspraken gaan over de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen, het bevorderen van de dynamiek op de woningmarkt, het verduurzamen van de woningvoorraad en het bevorderen van de sociale duurzaamheid. In het ambtelijk en bestuurlijk overleg met gemeente en corporaties wordt de voortgang van de afspraken besproken.

Huizen: samenwerkingsovereenkomst

De gemeente Huizen en de Alliantie hebben een samenwerkingsovereenkomst voor de periode 2013 tot en met 2015. Basis van de samenwerkingsovereenkomst zijn de regionale woonvisie, de nota volkshuisvesting 2012 gemeente Huizen en de maatschappelijke opgave van de Alliantie in de regio Gooi en Vechtstreek. De gemeente en de Alliantie werken met elkaar samen op de thema's: beschikbaarheid van sociale huurwoningen, dynamiek en doorstroming, leefbaarheid en energie en duurzaamheid. In het ambtelijk en bestuurlijk overleg wordt de voortgang van de afspraken besproken.

Hilversum

Met de gemeente Hilversum heeft de Alliantie geen prestatieafspraken afgesloten. Wel informeren de corporaties de Alliantie, Dudok Wonen en Het Gooi en Omstreken, de gemeente over de gerealiseerde volkshuisvestelijke prestaties en voornemens in Hilversum. Er vindt ambtelijk en bestuurlijk overleg plaats.

Wijdemeren

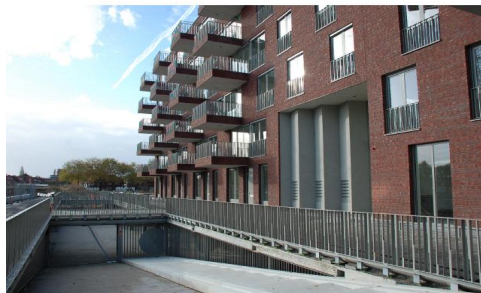
In Wijdemeren draagt de Alliantie bij aan de woonconferentie met onderwerpen als vraag en aanbod, betaalbaarheid, woonruimteverdeling, nieuwbouw en energie en duurzaamheid. De Alliantie heeft prestatieafspraken met de gemeente Wijdemeren, looptijd 2012-2015.

Blaricum

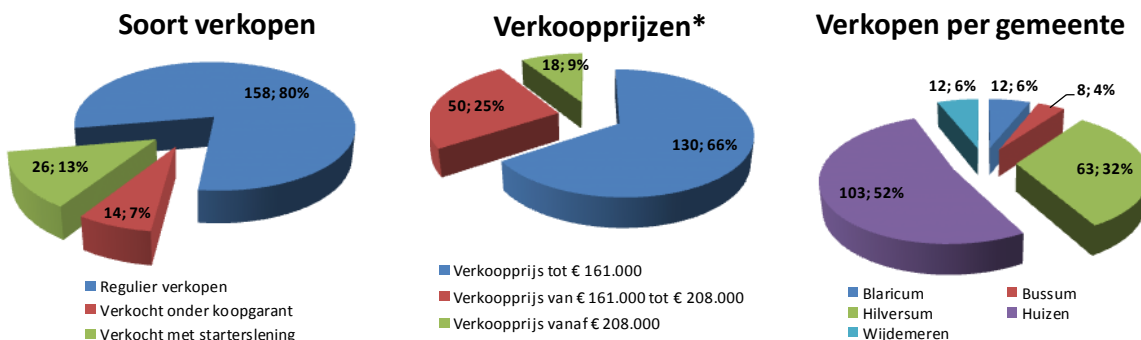
In Blaricum is er twee keer per jaar bestuurlijk Overleg met onderwerpen als: coalitieprogramma, prestatieovereenkomst, behoud van de kernvoorraad en verkoop. De Alliantie heeft prestatieafspraken met de gemeente gemaakt over onder andere verkoop en over inspanningen van gemeente en de Alliantie om sociale huurwoningen te ontwikkelen.

Opgeleverde nieuwbouw huur

Kerngegevens project Villa Industria blok K&M	
Gemeente:	Hilversum
Programma:	112 sociale huurwoningen (3 kamerwoningen van 80 m2) 112 parkeerplaatsen in de kelder
Oplevering:	november 2014
Bouwtijd:	18 maanden
Stichtingskosten:	€ 18,8 miljoen exclusief BTW
Projectomschrijving:	Dit project betreft een ontwikkeling van het voormalige REGEV-terrein in Hilversum. Het plan maakt onderdeel uit van de gebiedsontwikkeling Villa Industria.



Verkopen bestand bezit in Gooi en Vechtstreek in 2014, in aantallen en % van totaal verkopen



* verkoopprijzen na aftrek verstrekte starterslening en verstrekte koopgarant korting

Toewijzingen 2014

Het totaal aantal toewijzingen in de regio Gooi en Vechtstreek bedraagt 857; 87% in de sociale huur en 13% in de vrije sector. Onderstaand de gegevens per gemeente:

Regio Gooi & Vechtstreek	Sociale huur	Vrije sector	Totaal	Aandeel in % sociale huur	Aandeel in % vrije sector
Gemeente Hilversum	359	58	417	86%	14%
Gemeente Huizen	266	47	313	85%	15%
Gemeente Blaricum	9	1	10	90%	10%
Gemeente Bussum	100	5	105	95%	5%
Gemeente Wijdmeren	12	0	12	100%	0%
Regio Gooi & Vechtstreek	746	111	857	87%	13%

Van de 746 toewijzingen sociale huur is circa 9% toegewezen aan inkomens hoger dan € 34.678.

Regio Gooi & Vechtstreek	Boven EU inkomensgrens	Onder EU inkomensgrens
Gemeente Hilversum	10%	90%
Gemeente Huizen	9%	91%
Gemeente Blaricum	11%	89%
Gemeente Bussum	10%	90%
Gemeente Wijdmeren	8%	92%
Regio Gooi & Vechtstreek	9%	91%

Toewijzingen sociale huur naar leeftijdscategorie:

Regio Gooi & Vechtstreek	18 t/m 29 jaar	30 t/m 54 jaar	55 t/m 74 jaar	75 jaar en ouder
Gemeente Hilversum	38%	35%	22%	5%
Gemeente Huizen	42%	38%	17%	3%
Gemeente Blaricum	22%	22%	44%	11%
Gemeente Bussum	55%	18%	20%	8%
Gemeente Wijdmeren	58%	42%	0%	0%
Regio Gooi & Vechtstreek	41%	34%	20%	5%

Toewijzingen sociale huur naar huishoudgrootte:

Regio Gooi & Vechtstreek	1 of 2 persoons-huishoudens	3 - 5 persoons-huishoudens	vanaf 6 persoons-huishoudens
Gemeente Hilversum	92%	8%	0%
Gemeente Huizen	92%	6%	1%
Gemeente Blaricum	78%	22%	0%
Gemeente Bussum	96%	3%	1%
Gemeente Wijdmeren	75%	25%	0%
Regio Gooi & Vechtstreek	92%	7%	1%

Toewijzingen sociale huur aan de doelgroepen van het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH):

Regio Gooi & Vechtstreek	Primair inkomen	Tussen primair en EU-inkomen	Hogere inkomens
Gemeente Hilversum	83%	17%	1%
Gemeente Huizen	86%	13%	0%
Gemeente Blaricum	67%	33%	0%
Gemeente Bussum	86%	12%	2%
Gemeente Wijdmeren	83%	17%	0%
Regio Gooi & Vechtstreek	84%	15%	1%

Maatschappelijke huisvesting

Beschermde wonen voorziening	Beschrijving woonvorm	Gemeente Bussum	Gemeente Hilversum	Gemeente Huizen	Regio Gooi en Vechtstreek
Zorginstelling:		Aantal bewoners:			
RIBW Gooi en Vechtstreek	Begeleid groepswoonvorm voor kwetsbare mensen met of zonder psychiatrische problemen.			14	14
	Tijdelijke woonvorm voor jongeren met een verstandelijke beperking		21		21
	Individueel en groepswoonvorm voor mensen met een psychiatrisch/psychische beperking.		37		37
Stichting Philadelphia Zorg	Beschermde wonen voor mensen met een verstandelijke beperking			7	7
	Woonvoorziening (vier egw) voor mensen met VG, autisme, epilepsie of meervoudige handicap.			11	11
	Onzelfstandige wooneenheden en gemeenschappelijke ruimtes voor mensen met een verstandelijke beperking			24	24
	Groepswoonvorm voor mensen met een verstandelijke beperking			13	13
Stichting Sherpa	Fasetrainingshuis voor mensen met licht verstandelijke beperking		6		6
	Woonvoorziening voor mensen met NAH of lichamelijke beperking		15		15
	woonvoorziening voor twee cliënten met NAH/Korsakov			6	6
Totaal Beschermde wonen voorziening		0	79	75	154

Beschermde wonen woning	Beschrijving woonvorm	Gemeente Bussum	Gemeente Hilversum	Gemeente Huizen	Regio Gooi en Vechtstreek
Zorginstelling:		Aantal bewoners:			
Amerpoort	Ouderinitiatief begeleid wonen voor jongeren met verstandelijke beperking.			16	16
RIBW Gooi en Vechtstreek	Beschermde wonen voor (jong) volwassenen met autisme.			14	14
	Beschermde wonen, gelusterd zelfstandig voor jongeren met autisme		16		16
	3 studio's in reguliere woning voor mensen met een beperking			3	3
	Reguliere woonvorm voor mensen met beperking			2	2
Stichting Koninklijke Visio	Appartementencomplex voor mensen met een visuele beperking			16	16
	Twee studio's voor visueel gehandicapten.			2	2
	12 studio's in een appartementencomplex voor ouderen met een verstandelijke beperking.			12	12
	Studio's en gemeenschappelijke ruimte voor mensen met beperkingen.			12	12
	Beschermde Wonen voor dementerende ouderen en mensen met een verstandelijke beperking.		12		12
Stichting Sherpa	Begeleid zelfstandig wonen voor 22 mensen met een (niet)aangeboren beperking			22	22
	Studio voor tbv cliënt met niet aangeboren hersenletsel			1	1
	zelfstandige woningen voor mensen met een lichamelijke beperking of met niet aangeboren hersenletsel.			6	6
Totaal Beschermde wonen woning		0	28	106	134

Maatschappelijke opvang voorziening	Beschrijving woonvorm	Gemeente Bussum	Gemeente Hilversum	Gemeente Huizen	Regio Gooi en Vechtstreek
Zorginstelling		Aantal bewoners:			
RIBW Gooi en Vechtstreek	Dependance-woningen opvang via de Cocon/Sociaal pensioen.	0	4	0	4

Maatschappelijke opvang woning	Beschrijving woonvorm	Gemeente Bussum	Gemeente Hilversum	Gemeente Huizen	Regio Gooi en Vechtstreek
Zorginstelling:		Aantal bewoners:			
RIBW Gooi en Vechtstreek en FPC de Oostvaarderskliniek	Woning voor project Het Keerpunt, voor voormalig daklozen die willen terugkeren naar de maatschappij	0	2	0	2

Verpleging en verzorging voorziening	Beschrijving woonvorm	Gemeente Bussum	Gemeente Hilversum	Gemeente Huizen	Regio Gooi en Vechtstreek
Zorginstelling:		Aantal bewoners:			
Stichting Hilverzorg	Een tijdelijke voorziening voor dementende ouderen en mensen met niet aangeboren hersenletsel. Betreft voorziening volgens IDF-bouw (industriële, flexibel, ...)		76		76
Stichting Vivium zorggroep	Locatie De Ruyterstraat: een kleinschalige woonvoorziening voor 24 dementerende ouderen. Vier woongroepen ingedeeld naar leeftijd.			24	24
Totaal Verpleging en verzorging voorziening		0	76	24	100

Verpleging en verzorging woning	Beschrijving woonvorm	Gemeente Bussum	Gemeente Hilversum	Gemeente Huizen	Regio Gooi en Vechtstreek
Zorginstelling:		Aantal bewoners:			
Stichting Hilverzorg	Het woondienstencentrum Lopes Dias bevat o.a. V&V voor 39 dementerende ouderen (zorglevering door Hilverzorg) en voor 10 mensen met een verstandelijke beperking (zorglevering door Philadelphia).		49		49
Stichting Vivium zorggroep	Gooise Warande: een grootschalig seniorencomplex waarin Vivium op termijn 77 van de 106 appartementen huurt voor mensen met een zorgvraag	59			59
Totaal Verpleging en verzorging woning		59	49		108

Bijlage IV Activiteiten regio Almere

De Alliantie verhuurt, beheert en bouwt in de regio Almere in de gemeenten Almere en Zeewolde huurwoningen en levert hiermee een bijdrage aan de volkshuisvesting in die gemeenten.

Onderstaande tabellen geven een overzicht van het woningbezit van de Alliantie per gemeente per huurprijscategorie alsmede de ontwikkeling van de gemiddelde huurprijs en de gemiddelde huurprijs als % van maximaal redelijk.

Woningbezit naar huurprijscategorieën per 31-12-2014:

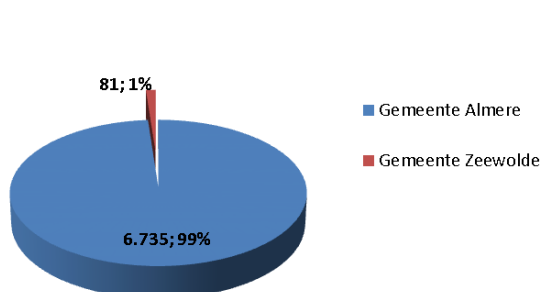
	Sociale huur	Sociale huur	Sociale huur	Sociale huur	Vrije sector		
Woningbezit naar huurprijscategorieën	Goedkoop < € 389,05	Betaalbaar € 389,05 - € 556,82	Bereikbaar € 556,82 - € 596,75	Duur € 596,75 - € 699,48	Geliberaliseerd > € 699,48	Totaal	aandeel in %
Gemeente Almere	225	2.753	1.292	1.415	614	6.299	99%
Gemeente Zeewolde	4	19	15	30	13	81	1%
Regio Almere	229	2.772	1.307	1.445	627	6.380	100%
Aandeel in %	4%	43%	20%	23%	10%	100%	

Ontwikkeling gemiddelde huurprijs in 2014 per gemeente en gemiddelde huurprijs als % van maximaal redelijk:

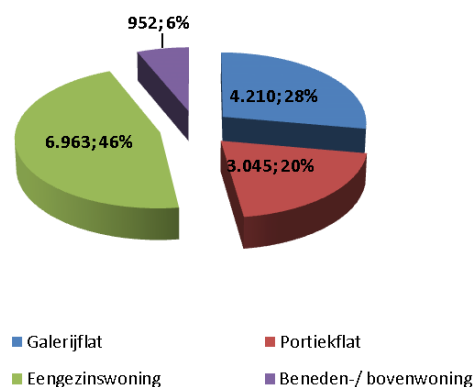
Gemiddelde huurprijs per woning per maand	per 01-01-2014	per 31-12-2014	Huursomstijging in 2014	Gemiddelde huurprijs als % van max redelijk per 31-12-2014
Gemeente Almere	€ 539,17	€ 563,75	4,6%	73,7%
Gemeente Zeewolde	€ 571,08	€ 577,86	1,2%	61,8%
Regio Almere	€ 539,57	€ 563,93	4,5%	73,6%

De onderstaande grafieken geven een beeld van het aandeel verhuureenheden per gemeente en naar aandeel woningtype.

Aantallen verhuureenheden per gemeente, regio Almere



Verdeling naar woningtype



Ontwikkeling zelfstandige woningen in aantal in 2014 per gemeente:

Ontwikkeling zelfstandige woningen 2014	Gemeente Almere	Gemeente Zeewolde	Totaal zelfstandige woningen
Stand per 1 januari 2014	6.307	81	6388
Nieuwbouw huur	81	0	81
Aankopen	3	0	3
Verkopen	-92	0	-92
Sloop	0	0	0
Overige mutaties	0	0	0
<i>Totaal mutatie</i>	<i>-8</i>	<i>0</i>	<i>-8</i>
Stand per 31 december 2014	6.299	81	6.380

Ontwikkeling woningbezit in 2014 in aantal en naar type verhuureenheid in regio Almere:

Ontwikkeling bezit 2014	Zelfstandige woningen	Onzelfstandige eenheden	Garages	BOG/MOG*	Overig bezit	Totaal aantal verhuur-
Stand per 1 januari 2014	6388	73	138	175	9	6.783
Nieuwbouw huur	81	1	0	1	0	83
Aankopen	3	0	0	0	0	3
Verkopen	-92	0	0	0	0	-92
Sloop	0	0	0	-8	0	-8
Overige mutaties	0	48	-1	0	0	47
<i>Totaal mutatie</i>	<i>-8</i>	<i>49</i>	<i>-1</i>	<i>-7</i>	<i>0</i>	<i>33</i>
Stand per 31 december 2014	6.380	122	137	168	9	6.816

* Bedrijfsroerend goed & Maatschappelijk onroerend goed

Prestatieafspraken/bestuurlijke afspraken

Almere

In 2014 hebben de corporaties gezamenlijk met de gemeente Almere prestatieafspraken gemaakt. De afspraken gaan over de toegankelijkheid en bereikbaarheid van de voorraad sociale huurwoningen, het vitaal houden van de wijken, de opgave in wonen en zorg en duurzaamheid. De afspraken zijn vooral intentie- en procesafspraken. Begin 2015 worden deze afspraken geëvalueerd. Dan worden de afspraken ook aangescherpt voor de periode 2015-2016.

Opgeleverde nieuwbouw huur & koop

Kerngegevens project Meerland	
Gemeente:	Almere
Programma:	41 huurwoningen waarvan 29 sociale huur en 11 vrije sector en 4 koopwoningen
Oplevering:	september 2014
Bouwtijd:	12 maanden
Projectomschrijving:	Het project Meerland bestaat uit 56 appartementen en 94 eengezinswoningen. Thans zijn de laatste 45 eengezinswoningen opgeleverd, met als doelgroep onder meer jong volwassenen met down-syndroom.



Kerngegevens project Home2Run	
Gemeente:	Almere
Programma:	40 sociale huurwoningen
Oplevering:	september 2014
Bouwtijd:	12 maanden
Projectomschrijving:	Het project Home2Run bestaat uit 2 woontorens van in totaal 40 huurappartementen van circa 80m2.

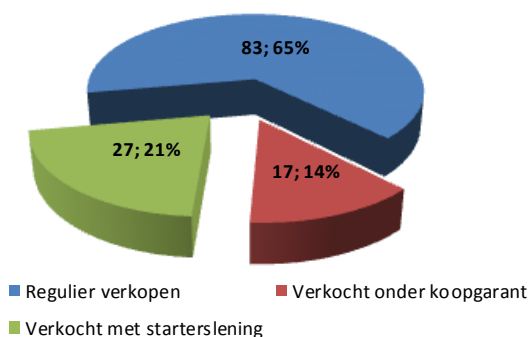


Kerngegevens project Tuinderwerf	
Gemeente:	Almere
Programma:	49 koopwoningen onder toepassing van koopgarant een verkoopprijs van € 130.000
Oplevering:	april 2014
Bouwtijd:	11 maanden
Projectomschrijving:	Binnen de wijk Almere-Haven zijn deze starterswoningen ontwikkeld.

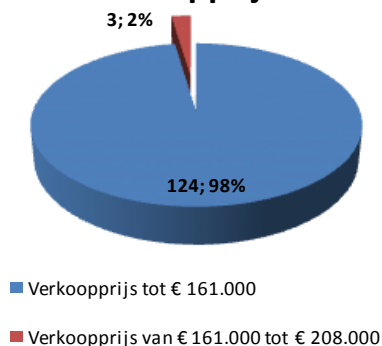


Verkopen bestand bezit, in aantallen en % van totaal verkopen

Soort verkopen



Verkoopprijzen*



* verkoopprijzen na aftrek verstrekte starterslening en verstrekte koopgarant korting

Toewijzingen 2014

Het totaal aantal toewijzingen in de regio Amersfoort bedraagt 546, dit betreft voor 84% in de sociale huur en voor 16% in de vrije sector. Onderstaand de gegevens per gemeente:

Regio Almere	Sociale huur	Vrije sector	Totaal	Aandeel in % sociale huur	Aandeel in % vrije sector
Gemeente Almere	451	87	538	84%	16%
Gemeente Zeewolde	5	3	8	63%	38%
Regio Almere	456	90	546	84%	16%

Van de 456 toewijzingen sociale huur is circa 1% toegewezen aan inkomens hoger dan € 34.678.

Regio Almere	Boven EU inkomensgrens	Onder EU inkomensgrens
Gemeente Almere	1%	99%
Gemeente Zeewolde	0%	100%
Regio Almere	1%	99%

Toewijzingen sociale huur naar leeftijdscategorie:

Regio Almere	18 t/m 29 jaar	30 t/m 54 jaar	55 t/m 74 jaar	75 jaar en ouder
Gemeente Almere	42%	37%	14%	7%
Gemeente Zeewolde	58%	42%	0%	0%
Regio Almere	42%	37%	14%	7%

Toewijzingen sociale huur naar huishoudgrootte:

Regio Almere	1 of 2 persoons-huishoudens	3 - 5 persoons-huishoudens	vanaf 6 persoons-huishoudens
Gemeente Almere	82%	17%	1%
Gemeente Zeewolde	40%	60%	0%
Regio Almere	81%	18%	1%

Toewijzingen sociale huur aan de doelgroepen van het BBSH:

Regio Almere	Primair inkomen	Tussen primair en EU-inkomen	Hogere inkomens
Gemeente Almere	83%	16%	1%
Gemeente Zeewolde	100%	0%	0%
Regio Almere	83%	16%	1%

Maatschappelijke huisvesting

Beschermd wonen voorziening:	Woonvorm	Almere- Buiten	Almere- Haven	Almere- Poort	Almere- Stad	Regio Almere
Zorginstelling		Aantal bewoners:				
Doenershout of Doenersdreefzorg	Vijf geschakelde woningen voor jongeren met autistische en licht verstandelijke beperking.				14	14
Freeway zorg	Begeleid wonen voor jongeren met licht verstandelijke beperking en/of autisme				8	8
Freeway Zorg BV	Begeleid wonen jongeren licht verstandelijke beperking en/of autisme				8	8
GGZ Centraal	De Mergaard, complex voor volwassenen met psychiatrische problemen.				6	6
	Tijdelijke logeeropvang kinderen/jongeren met psychiatrische problemen.	16				16
Pi-holding	Begeleid wonen voor jongeren met licht verstandelijke beperking, autisme				3	3
	Begeleid wonen voor jongeren met licht verstandelijke beperking, autisme				12	12
Stichting Vitree	Begeleid wonen voor jongeren met een licht verstandelijke beperking en/of autisme	10				10
	Jongeren welke onder begeleiding zelfstandig leren wonen en doorstromen naar zelfstandige woning.				2	2
	Beschermd Wonen opvang voor jongeren tot 18 jaar				10	10
Triade	Begeleid wonen voor mensen met een verstandelijke beperking of ontwikkelingsachterstand				10	10
Totaal Beschermd wonen voorziening		26	0	0	73	99

Beschermd wonen woning	Woonvorm	Almere- Buiten	Almere- Haven	Almere- Poort	Almere- Stad	Regio Almere
Zorginstelling		Aantal bewoners:				
Amerpoort	Beschermd wonen voor mensen met ernstige lichamelijke beperkingen. Gemeenschappelijke		0	16		16
	Woonvoorziening met 26 woningen voor jongvolwassenen met een verstandelijke beperking.		0	25		25
	Zelfstandige woningen voor jonge zelfstandigen met het syndroom van Down. Met gemeenschappelijke	26	0			26
Interactcontour	Tien appartementen voor mensen met niet aangeboren hersenletsel/lichamelijke beperking.		0		10	10
Stichting Interakt Contour Groep	Beschermd wonen voor mensen met een niet- aangeboren hersenletsel, lichamelijke beperking. Gemeenschappelijke ruimtes		0	17		17
Totaal Beschermd wonen		26	0	58	10	94

Zorginstelling	Woonvorm	Almere- Buiten	Almere- Haven	Almere- Poort	Almere- Stad	Regio Almere
Maatschappelijke opvang voorziening		Aantal bewoners:				
Leger Des Heils Flevoland	Voorziening M.O voor op jongeren tussen de 18 en 25 jaar		4	0	0	4
Totaal Maatschappelijke opvang voorziening		0	4	0	0	4

Maatschappelijke opvang woning	Woonvorm	Almere- Buiten	Almere- Haven	Almere- Poort	Almere- Stad	Regio Almere
Zorginstelling		Aantal bewoners:				
Leger Des Heils Flevoland en Stichting Kwintes	Begeleid zelfstandig wonen	9	7			16
Leger Des Heils Flevoland, stichting Kwintes	Begeleid zelfstandig wonen				17	17
Stichting Blijf groep	Zelfstandig wonen in blijf-van-m'n-lijfhuizen.				10	10
Totaal Maatschappelijke opvang woning		9	7	0	27	43

Verpleging en verzorging woning	Woonvorm	Almere-Buiten	Almere-Haven	Almere-Poort	Almere-Stad	Regio Almere
Zorginstelling		Aantal bewoners:				
stichting Nusantara	Woongroep met zelfstandige woningen voor Indische ouderen.	39				39
Zorggroep Almere	woonzorgcentrum de Toonladder met verzorgings- en verpleeghuiszorg, aanleunwoningen en serviceflats.				142	142
Totaal Verpleging en verzorging woning		39	0	0	142	181

Verpleging & verzorging voorziening	Woonvorm	Almere-Buiten	Almere-Haven	Almere-Poort	Almere-Stad	Regio Almere
Zorginstelling		Aantal bewoners:				
Zorggroep Almere	woonzorgcentrum de Toonladder met verzorgings- en verpleeghuiszorg, aanleunwoningen en serviceflats.				19	19
Totaal Verpleging&verzorging voorziening		0	0	0	19	19

Bijlage V Activiteiten regio Amsterdam

De Alliantie verhuurt, beheert en bouwt in de gemeente Amsterdam in de wijken Centrum, Nieuw-West, Noord, Oost, West, Zuid en Zuidoost huurwoningen en levert hiermee een bijdrage aan de volkshuisvesting in die gemeenten.

Onderstaande tabellen geven een overzicht van het woningbezit van de Alliantie in de gemeente Amsterdam per huurprijscategorie alsmede de ontwikkeling van de gemiddelde huurprijs en de gemiddelde huurprijs als % van maximaal redelijk.

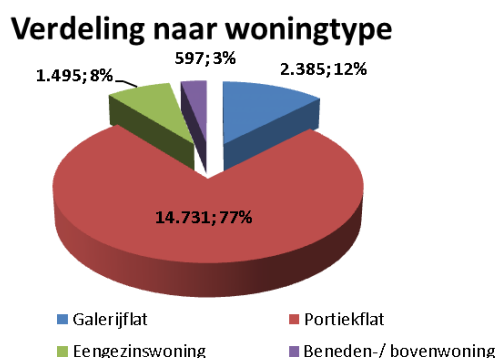
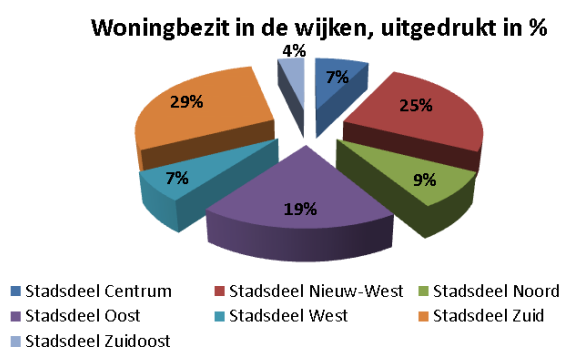
Woningbezit naar huurprijscategorieën per 31-12-2014:

Woningbezit naar huurprijscategorieën	Sociale huur				Vrije sector	Totaal	aandeel in %
	Goedkoop < € 389,05	Betaalbaar € 389,05 - € 556,82	Bereikbaar € 556,82 - € 596,75	Duur € 596,75 - € 699,48	Geliberaliseerd > € 699,48		
Gemeente Amsterdam	3.723	8.124	2.273	3.435	1.653	19.208	100%
Aandeel in %	19%	42%	12%	18%	9%	100%	

Ontwikkeling van de gemiddelde huurprijs in 2014 en gemiddelde huurprijs als % van maximaal redelijk:

Gemiddelde huurprijs per woning per maand	per 01-01-2014	per 31-12-2014	Huursomstijging in 2014	Gemiddelde huurprijs als % van max redelijk per 31-12-2014
Gemeente Amsterdam	€ 495,43	€ 516,62	4,3%	72,7%

Aandeel verhuureenheden per gemeente en naar aandeel woningtype in Amsterdam in 2014:



Ontwikkeling woningbezit in 2014 in aantal en naar type verhuureenheid in regio Amsterdam:

Ontwikkeling bezit 2014	Zelfstandige woningen	Onzelfstandige eenheden	Garages	BOG/MOG*	Overig bezit	Totaal aantal verhuureenheden
Stand per 1 januari 2014	19.481	481	3.544	768	111	24.385
Nieuwbouw huur	116	0	63	0	0	179
Aankopen	0	0	0	0	0	0
Verkopen	-386	-16	-17	-4	0	-423
Sloop	-7	0	0	0	0	-7
Overige mutaties	4	497	254	-18	-8	729
<i>Totaal mutatie</i>	<i>-273</i>	<i>481</i>	<i>300</i>	<i>-22</i>	<i>-8</i>	<i>478</i>
Stand per 31 december 2014	19.208	962	3.844	746	103	24.863

* Bedrijfsonroerend goed & Maatschappelijk onroerend goed

Prestatieafspraken/bestuurlijke afspraken

Amsterdam

De Alliantie heeft in Amsterdam met de andere corporaties al enige jaren een prestatieafpraak met de gemeente en de huurdervereniging Amsterdam, namelijk 'Bouwen aan de Stad'. In 2013 is deze afspraak verlengd tot 1 januari 2015. (Bouwen aan de Stad II). Onderwerpen van Bouwen aan de Stad II zijn o.a. doelgroepen, aanbiedingsafspraken, wijkaanpak, leefbaarheid, bewonersparticipatie, duurzaamheid en energie, verkoop en aandeel sociale huurwoningen in nieuwbouw.

Als het gaat om toewijzingsbeleid is de prestatieafpraak dat minimaal 50% van alle toewijzingen onder de hoge aftoppingsgrens (€ 596, prijspeil 2014) en maximaal 25% boven de liberalisatiegrens (€ 699, prijspeil 2014) worden verhuurd, voor heel Amsterdam en voor de drie marktdrukgebieden afzonderlijk. In de verlenging is wel een kleine afwijkingsmarge afgesproken van 2,5% voor de lagere marktdrukgebieden en 5% voor het hoogste marktdrukgebied. Het ziet er naar uit dat deze afspraak wordt gehaald door de gezamenlijke corporaties.

In 2014 zijn daarnaast nadere afspraken gemaakt, aanvullend op Bouwen aan de Stad II. Die afspraken gaan over het aanbieden van woningen aan nieuwe huurders en de betaalbaarheid van het wonen voor zittende huurders. De afspraak over betaalbaarheid houdt in dat een deel van de zittende huurders, namelijk gezinnen met kinderen die meerjarig in de bijstand zitten en een huur hebben boven de 2e aftoppingsgrens, in 2014 geen jaarlijkse huurverhoging krijgen doorberekend in de huur. De Alliantie is hiermee in 2014 ruim honderd gezinnen tegemoet gekomen.

Voor 2015 zijn er nieuwe prestatieafspraken in de maak.

Opgeleverde nieuwbouw huur en koop

Kerngegevens project Plesmanbuurt	
Gemeente:	Amsterdam
Programma:	Oplevering in 2014: 116 huurwoningen waarvan 111 sociale huur en 5 vrije sector. 16 koopwoningen waarvan 4 woningen met een verkoopprijs tussen € 200.000 en € 250.000 en 12 woningen tussen € 250.000 en € 350.000
Oplevering:	75% van het project in december 2014
Bouwtijd:	14 maanden
Projectomschrijving:	Het project Plesmanbuurt, ook bekend als "Thuis West", is onderdeel van de grootschalige gebiedsontwikkeling in de Staalmanpleinbuurt. In december 2012 is de bouw van het project gestart.

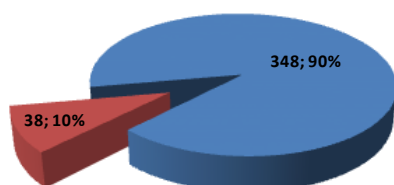


Kerngegevens project UJ Klarenstraat	
Gemeente:	Amsterdam
Programma:	30 casco koopwoningen met koopprijzen vanaf € 50.000 tot € 100.000
Oplevering:	juni 2014
Bouwtijd:	10 maanden
Projectomschrijving:	40 voormalige huurwoningen zijn getransformeerd tot 30 koopwoningen. De kopers kopen een cascowoning waarvan, in collectief particulier opdrachtgeverschap, de nieuwe plattegrond bepaald wordt.



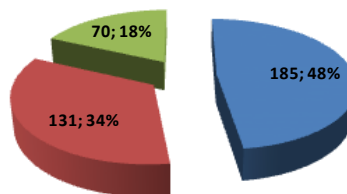
Verkopen bestaand bezit, in aantallen en % van totaal verkopen

Soort verkopen



- Regulier verkopen
- Verkocht met starterslening

Verkoopprijzen*



- Verkoopprijs tot € 161.000
- Verkoopprijs van € 161.000 tot € 208.000
- Verkoopprijs vanaf € 208.000

* verkoopprijzen na aftrek verstrekte starterslening.

Toewijzingen 2014

Het totaal aantal toewijzingen in de regio Amsterdam bedraagt 1.140, dit betreft voor 81% in de sociale huur en voor 19% in de vrije sector.

Regio Amsterdam	Sociale huur	Vrije sector	Totaal	Aandeel in % sociale huur	Aandeel in % vrije sector
Gemeente Amsterdam	927	213	1.140	81%	19%

Van de 927 toewijzingen sociale huur is circa 10% toegewezen aan inkomens hoger dan € 34.678.

Regio Amsterdam	Boven EU inkomensgrens	Onder EU inkomensgrens
Gemeente Amsterdam	10%	90%

Toewijzingen sociale huur naar leeftijdscategorie:

Regio Amsterdam	18 t/m 29 jaar	30 t/m 54 jaar	55 t/m 74 jaar	75 jaar en ouder
Gemeente Amsterdam	37%	37%	21%	5%

Toewijzingen sociale huur naar huishoudgrootte:

Regio Amsterdam	1 of 2 persoons-huishoudens	3 - 5 persoons-huishoudens	vanaf 6 persoons-huishoudens
Gemeente Amsterdam	93%	7%	1%

Toewijzingen sociale huur aan de doelgroepen van het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH):

Regio Amsterdam	Primair inkomen	Tussen primair en EU-inkomen	Hogere inkomens
Gemeente Amsterdam	80%	15%	5%

Maatschappelijke huisvesting:

Beschermd wonen voorziening	woonvorm	Noord	Oost	West / Nieuw- west	Zuid/ Zuidoost	Gemeente Amsterdam
Zorginstelling		Aantal bewoners:				
Cordaan	Gezinsvervangend tehuis voor volwassenen met verstandelijke beperking	0	0	15	0	15
HVO-Querido	Beschermd wonen	0	6	0	2	8
	Beschermd Wonen in Nieuw West	0	0	2	0	2
	Wonen voor mensen met psychiatrische problemen/verslaving.	0	0	24	0	24
	Wonen voor jongeren met psychiatrische problemen.	0	0	0	4	4
	Satellietwoning voor jongeren met psychiatrische problemen. Opstap naar zelfstandig wonen.	3	0	0	0	3
	Wooneenheid voor beschermd wonen	0	6	0	0	6
Nieuwamstelrade	Logeerwoning voor 3 mensen met ernstige lichamelijke beperking/niet aangeboren hersenletsel.	0	3	0	0	3
Stg de Uitdaging	Beschermd wonen vrouwen met een verstandelijk beperking	0	0	6	0	6
Stichting Philadelphia Zorg	Ambulant begeleid wonen	2	2	0	0	4
	Beschermd wonen: kort verblijf voor mensen met ernstige verstandelijke handicap	0	8	0	0	8
	Beschermd wonen: kort verblijf voor mensen met ernstige verstandelijke handicap	0	0	14	0	14
	Beschermd wonen: kort verblijf voor mensen met ernstige verstandelijke handicap	0	25	0	0	25
Stichting Spirit	Beschermd Wonen: kortdurende opvang voor jongeren.	0	5	0	0	5
	Beschermd Wonen opvang voor jongeren	0	5	0	0	5
Totaal Beschermd wonen voorziening		5	60	61	6	132

Beschermd wonen woning	woonvorm	Noord	Oost	West / Nieuw- west	Zuid/ Zuidoost	Diverse woningen Amsterdam breed	Gemeente Amsterdam
Zorginstelling		Aantal bewoners:					
Arkin	Locatie de Witte Kaap: Beschermd Wonen voor mensen met een psychiatrische stoornis	0	25	0	0		25
Arkin, Cordaan, Stichting de Volksbond	Beschermd wonen in voor mensen met een verstandelijke of psychiatrische beperking.	0	0	0	0	48	48
bewoner woongroep Home Alone	Woongroep Home Alone voor autistische jongeren en gemeenschappelijke ruimte.	0	0	0	7		7
Bewoner Y-castle	Locatie Y-castle blok 61 c: woongroep voor jongeren met autisme.	0	11	0	0		11
Cordaan	Begeleid wonen	0	0	0	8		8
	Locatie Blok 25 Erich Salomonstraat: beschermd wonen voor jongeren met psychiatrische aandoening	0	15	0	0		15
	Locatie de Batavier; begeleid wonen voor mensen met verstandelijke beperking	0	0	5	0		5
	Locatie de Witte Kaap: Beschermd Wonen voor mensen met psychiatrische problematiek	0	15	0	0		15
	Locatie Walmolen: Beschermd Wonen voor verstandelijk gehandicapten.	26	0	0	0		26
Nieuwamstelrade	Locatie Blok 29 de Veste: Beschermd wonen voor mensen met ernstige lichamelijke beperking/niet aangeboren hersenletsel.	0	19	0	0		19
Stichting Philadelphia Zorg	Geclusterd wonen in zelfstandige rolstoelwoning.	0	1	0	0		1
	Locatie Julius Perger blok 46a: Beschermd Wonen voor mensen (45+) met een verstandelijke beperking	0	12	0	0		12
Stichting Timon	Locatie M Austriastraat 5 studio's voor jongeren	0	5	0	0		5
Totaal Beschermd wonen woning		26	103	5	15	48	197

Maatschappelijke opvang voorziening	woonvorm	Centrum	Noord	Oost	West / Nieuw-west	Zuid/ Zuidoost	Gemeente Amsterdam
Zorginstelling		Aantal bewoners:					
HVO-Querido	Opvang voor dakloze jongeren	0	0	0	0	4	4
	Fleerde-project, langdurig dakloze drugsverslaafde	0	0	0	0	7	7
	Satellietwoning: doorstroming naar zelfstandig wonen.	0	0	0	0	4	4
	Sociaal pension De Vaart: voor doorstroming naar zelfstandig wonen.	38	0	0	0	0	38
	Vrouwenopvang, begeleid wonen.	0	0	0	0	4	4
Safe Houses Amsterdam	Locatie voor (ex)verslaafden gericht op doorstroming.	0	18	0	0	4	22
	Locatie voor (ex)verslaafden gericht op doorstroming.	0	20	0	0	0	20
	Locatie voor (ex) verslaafden en deels gericht op doorstroming	0	0	0	6	0	6
Stichting Spirit	Eva Besnyostraat 290-296. Appartementen voor jongeren/jongvolwassenen met indicatie Bureau Jeugdgezondheidszorg	0	0	7	0	0	7
Totaal Maatschappelijke opvang voorziening		38	38	7	6	23	112

Maatschappelijke opvang woning	woonvorm	Centrum	Oost	West / Nieuw-west	Zuid/ Zuidoost	Diverse woningen Amsterdam breed	Gemeente Amsterdam
Zorginstelling:		Aantal bewoners:					
Combiwel	Kamers met Kansen	0	15	0	0		15
HVO-Querido	Aanleunwoning bij sociaal pension De VaartA	27	0	0	0		27
	Project Jacob Geel; wonen met zorgleveringsovereenkomst voor tienerouders tussen de 18-23 jaar.	0	0	23	0		23
	Vrouwenopvang, begeleid wonen.	0	0	0	2		2
HVO-Querido, Leger des Heils, Arkin	Begeleid Zelfstandig Wonen voor mensen die dakloos zijn (geweest) in met psychiatrische problematiek.	0	0	0	0	116	116
Totaal Maatschappelijke opvang woning		27	15	23	2	116	183

Verpleging&verzorging voorziening	woonvorm	West / Nieuw-west
Zorginstelling:		Aantal bewoners:
Cordaan	PG-unit van 4 groepen met per groep 6 bewoners	24
	Woonvoorziening met voor ouderen met dementie.	66
Totaal Verpleging&verzorging voorziening		90