

Jaarverslag 2013

**Stichting
de Alliantie**

**Vastgesteld
22 april 2014**



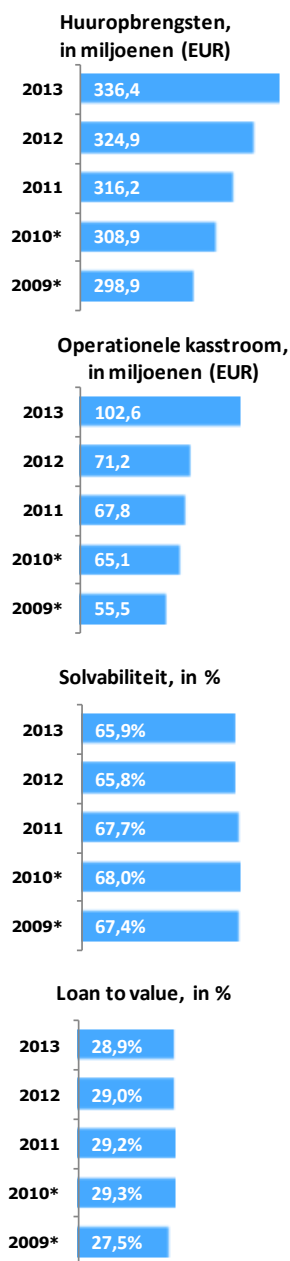
Statutair gevestigd te Hilversum
1271 ZA, Bestevaer 48 te Huizen
Telefoon: 088 - 002 32 00
E-mail: info@de-alliantie.nl
Internet: www.de-alliantie.nl

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.

Kerncijfers¹



Bedragen x € 1 miljoen, tenzij anders aangegeven	2013	2012	afwijking in %
Resultaat			
Netto huurinkomsten	336,4	324,9	3,5%
EBITDA	139,8	145,1	-3,6%
EBITDA ²	153,8	147,8	4,1%
Operationele kasstroom	102,6	71,2	44,0%
Vrije kasstroom ³	78,4	29,0	170,3%
Interest Coverage ratio	1,9	1,9	-0,1%
Balans			
Eigen vermogen	4.817	5.022	-4,1%
Totaal activa	7.312	7.637	-4,3%
Solvabiliteit (in %)	65,9	65,8	0,2%
Loan to Value (in %)	28,9	29,0	-0,2%
Credit Rating Moody's	Aa2	Aa2	-
Medewerkers			
Aantal personeelsleden	735	765	-3,9%
Personeelskosten ⁴	49,6	50,2	-1,3%
Ziekteverzuim (in %)	4,9	4,9	0,0%
Opleidingskosten per medewerker x € 1	1.950	1.636	19,2%
Vastgoed			
Verhuureenheden ⁵	62.793	63.318	-0,8%
Gemiddelde huurprijs per woning per maand x € 1	506	477	6,1%
Gemiddelde onderhoudskosten per vhe per jaar x € 1	1.111	1.217	-8,7%
Aandeel vrije sector huurwoningen in %	7,3	5,8	25,3%

¹ Op basis van enkelvoudige cijfers.

² EBITDA voor saneringsbijdrage en incidentele lasten

³ Vrije kasstroom voor saneringsbijdrage

⁴ Betreft salarissen, sociale lasten, pensioenlasten en inhuur

⁵ Betreft wooneenheden, bedrijfsonroerendgoed, parkeerplaatsen/garages en overig bezit.

Inhoudsopgave

1.	Voorwoord van de bestuurder	7
2.	Verslag Corporate Governance Risk Management en Compliance.....	11
2.1.	Inleiding.....	11
2.2.	Governance en branchecodes.....	12
2.3.	Risicoprofiel de Alliantie	13
2.4.	Risicomangement	25
3.	Verslag van de financieel directeur	32
3.1.	Resultaatontwikkeling in 2013.....	33
3.2.	Financiële meerjarenoverzicht.....	41
3.3.	Toelichting fiscale positie van de Alliantie	42
3.4.	Toelichting waardering vastgoedportefeuille.....	45
3.5.	Blik vooruit naar 2014.....	47
4.	Verslag van de Raad van Commissarissen	51
4.1.	Activiteiten van de Raad van Commissarissen	51
4.2.	Overleg met Huurdersplatform de Alliantie	52
4.3.	Overleg met de Ondernemingsraad.....	53
4.4.	Samenstelling van de Raad van Commissarissen	53
4.5.	Commissies van de Raad van Commissarissen	56
4.6.	Evaluatie en remuneratie van de directeur-bestuurder	59
4.7.	Evaluatie en honorering Raad van Commissarissen.....	60
4.8.	Tot slot	60
5.	Koers op 10: de strategische hoofdlijnen van de Alliantie	61
6.	Toegankelijke woningmarkt	66
6.1.	Inleiding.....	66
6.2.	Nieuwbouw.....	67
6.3.	Verkoop	70
6.4.	Huurbeleid.....	72
6.5.	Woningtoewijzingen en doelgroepen	72
6.6.	Huurprijsontwikkeling en mutatiegraad	75
7.	Vitale wijken	77
7.1.	Inleiding.....	77
7.2.	Wijkmonitor.....	77
7.3.	De aanpak in prioriteitswijken	86
7.4.	Leefbaarheid	92
7.5.	Maatschappelijk rendement	96
8.	Maatschappelijke huisvesting.....	99
8.1.	Inleiding.....	99
8.2.	Cijfers maatschappelijke huisvesting en wonen en zorg.....	99
8.3.	Ontwikkelingen in 2013.....	101

9.	Energie en duurzaamheid	104
9.1.	Inleiding.....	104
9.2.	Gebouwgebonden energiebesparing.....	104
9.3.	Gebruiksgebonden energiebesparing.....	106
9.4.	Duurzame energie	107
9.5.	Duurzame projecten	108
9.6.	Overige duurzaamheidsaspecten	109
10.	Klant Centraal	110
10.1.	Inleiding.....	110
10.2.	Mijn Mening	110
10.3.	Het Verhuur- en Mutatieproces / Mijn Woning	112
10.4.	PIOn: Periodieke Inspectie en Onderhoudsbeurt	113
10.5.	Omgaan met klachten	114
10.6.	Verantwoord huren	116
11.	Regionale verbinding (belanghouders)	120
11.1.	Inleiding.....	120
11.2.	Belanghoudersparticipatie	120
11.3.	Bijeenkomsten en overleggen	121
11.4.	Prestatieafspraken en convenanten.....	123
11.5.	Bewonersparticipatie.....	125
12.	Portefeuille met toekomstwaarde	127
12.1.	Inleiding.....	127
12.2.	Waardeontwikkeling.....	127
12.3.	Vastgoedsamenstelling.....	129
13.	Betrokken medewerkers	140
14.	Communicatie en reputatie	144
14.1.	Inleiding.....	144
14.2.	Uitkomsten Building Business Reputatie Monitor.....	145
14.3.	Sponsoractiviteiten	146
15.	Financiële continuïteit	148
15.1	Streven naar sluitende kasstromen en additionele ruimte	148
15.2	Treasurybeleid	149
15.3	Deelnemingen.....	149
15.4	Herkenbaar profiel.....	149
15.5	Credit Rating de Alliantie	150
16.	Alliantie in Bedrijf	151
16.1.	Interne organisatie	151
16.2.	Organisatieontwikkeling	152
16.3.	Verbindingen	153
16.4.	Buitenlandse projecten.....	154

17. Geconsolideerde jaarrekening	157
17.1. Geconsolideerde balans per 31 december 2013	158
17.2. Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2013	160
17.3. Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2013	161
17.4. Algemene toelichting	162
17.5. Grondslagen voor waardering van activa en passiva	165
17.6. Grondslagen voor bepaling van het resultaat	179
17.7. Financiële instrumenten en risicobeheersing	184
17.8. Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling	187
17.9. Kasstroomoverzicht	188
17.10. Toelichting op de geconsolideerde balans	192
17.11. Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening	224
18. Enkelvoudige jaarrekening	233
18.1. Enkelvoudige balans per 31 december 2013	234
18.2. Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2013	236
18.3. Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening	237
18.4. Toelichting op de enkelvoudige balans en winst- en verliesrekening	237
18.5. Overige informatie	257
19. Overige gegevens	262
19.1. Statutaire resultaatbestemming	262
19.2. Voorstel resultaatbestemming	262
19.3. Gebeurtenissen na balansdatum	262
19.4. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	262
Bijlage 1 Tabellen op gemeentelijk niveau uitgezet per thema	I
Bijlage 2 Toewijzingen	VI
Bijlage 3 Overzicht projecten maatschappelijk huisvesting	VII
Bijlage 4 Verbindingen van de Alliantie	XXIX
Bijlage 5 Belanghouders: overleg en participatiebijeenkomsten	XXXIX

1. Voorwoord van de bestuurder

Klaar om te wenden

De afgelopen jaren waren turbulent voor woningcorporaties. De economische recessie deed zich gelden, de woningmarkt stagneerde en het politiek klimaat in "Den Haag" veranderde. Een aaneenschakeling van kleine en grote incidenten bij woningcorporaties heeft geleid tot het aanhalen van de teugels. Het werkdomein van corporaties is scherper afgebakend en de financiële mogelijkheden zijn sterk ingeperkt door de forse verhuurdersheffing. Er ligt een grote druk op corporaties om efficiënter te werken en duidelijker te laten zien wat hun toegevoegde waarde is voor de samenleving.

Binnen deze context is het de Alliantie ook in 2013 gelukt om te blijven investeren in het wonen. Ondanks alle onzekerheden heeft de Alliantie in 2013 woningen verhuurd, onderhouden, gerenoveerd, ontwikkeld en verkocht in buurten waar het prettig wonen is. Dat deden de collega's van de Alliantie met veel energie, vanuit hun hart voor wonen.

Dichtbij Huis

In 2013 is een begin gemaakt met het actualiseren van onze strategie. Onze geactualiseerde strategie heet 'Dichtbij huis'. We geven hierin aan wat wij doen voor de samenleving en vanuit welke houding. De samenleving is voor ons geen abstract begrip. Het gaat ons om de bewoners, die onze inzet hard nodig hebben om passend te kunnen wonen. Daar dagelijks werk van te mogen maken, vinden wij een groot voorrecht. Daar zetten we ons met hart en ziel voor in.

In het belang van de bewoners stellen we onze strategie bij. De beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen is onze grootste zorg en opgave. Iedereen moet perspectief hebben op een passende woning die betaalbaar is. We denken en handelen op de schaal van de buurt. Het gaat ons om de kwaliteit van de woning en van de directe woonomgeving. Kleinschalige investeringsprojecten zijn daarbij snel uit te voeren en leiden sneller tot zichtbare resultaten. Bewoners kunnen en willen vaak meer zelf doen. Zij bepalen voor een belangrijk deel de ontwikkelingen in hun woonomgeving en zijn medeverantwoordelijk voor de kwaliteit daarvan. Daar hoort bij, dat bewoners meer te zeggen 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 te zeggen krijgt over wat wij doen en laten.

Digitalisering speelt daarbij een grote rol. Klanten regelen graag allerlei zaken zelf op het moment dat het hen het beste uitkomt. Zij verwachten dat zij zelf kunnen bepalen wanneer een vakman langskomt. Digitalisering komt de individuele klant ten goede: snelheid, inzicht, duidelijkheid en controle ten aanzien van de gevraagde service. Maar ook de volkshuisvesting is hiermee gediend: onze effectiviteit gaat omhoog en de kosten omlaag, zodat we meer geld kunnen besteden aan beheer, onderhoud, renovatie en nieuwbouw van betaalbare, "passende" woningen. Aan onze kerntaak dus.

We willen de komende jaren meer presteren met minder mensen en minder middelen. We zijn ervan overtuigd dat wij dat kunnen als wij onze doelen scherp stellen, onze taken afbakenen, onze dienstverlening voor een belangrijk deel digitaliseren en op een andere manier gaan samenwerken met maatschappelijke partners en met aannemers en leveranciers.

Ons vertrekpunt bij alles wat wij doen is de klant en onze belanghebbenden. We gaan nog actiever naar hen luisteren. Samen met de gemeenten bepalen we onze bijdrage aan de lokale woonvisies. Wij reageren op de vraag; we stemmen ons aanbod daarop af. Onze prestaties zijn pas goede prestaties als onze klanten en belanghebbenden daar zo over oordelen. Zij "legitimeren" ons bestaan. Daarnaast vinden wij het belangrijk om ons te spiegelen aan benchmarks in de sector. Ook dat houdt ons scherp en spoort aan tot verbetering.

Toegevoegde waarde

Onze woningen vormen de basis voor passend en prettig wonen. Dat zijn huur- én koopwoningen. Onze woningen zijn solide en duurzaam. De kwaliteit is afgestemd op de betaalbaarheid voor onze doelgroepen. De Alliantie is er voor alle huurders die van de Alliantie een woning huren in een leefbare buurt. De betaalbaarheid van het wonen vormt in toenemende mate een knelpunt voor veel mensen die aangewezen zijn op een sociale huurwoning. Voor deze bewoners doet de Alliantie iedere dag haar werk en leggen wij met elkaar de lat van onze dienstverlening hoog. Een bewoner is bij de Alliantie zowel huurder als klant. Door de huurder te beschouwen als een klant met keuzevrijheid in en een wederkerige relatie blijven wij gestimuleerd om de beste dienstverlening te leveren.

In 2013 hebben wij net als in voorgaande jaren geïnvesteerd in de kwaliteit van onze woningen. In 2013 besteedden we € 69,8 miljoen aan het onderhoud van onze woningen en hebben wij € 51,3 miljoen geïnvesteerd in het renoveren van ons bestaande bezit. In het kader van duurzaamheid heeft de Alliantie het afgelopen jaar 711 woningen energetisch verbeterd waarvan 621 naar label B zijn gebracht.

In 2013 heeft de Alliantie 366 nieuwbouw huurwoningen opgeleverd en 221 nieuwbouw koopwoningen. De Alliantie verkocht 728 woningen, waarvan ruim 18% met een Starterslening en ruim 15% met Koopgarant. Het grootste deel van deze koopwoningen is gekocht door onze doelgroep: de lage- en middeninkomens.

Van onze sociale huurwoningen had in 2013 63% een huurprijs tot € 535,91 en 76% een huurprijs tot € 574,35. Hiermee is 63% van onze woningen betaalbaar voor onze doelgroep en 76% bereikbaar. Betaalbaarheid is een belangrijk aandachtspunt voor de komende jaren. Ondanks de recessie slaagde De Alliantie er in 2013 in het aantal niet vrijwillige ontruiming naar aanleiding van een huurachterstand te beperken tot 101, ten opzichte van 112 in 2012. Onverminderde aandacht op dit onderwerp is ook in 2014 gewenst.

Onze ambitie van prettig wonen in een leefbare buurt komt tot uitdrukking in de gebiedsontwikkelingen die de Alliantie in 2013 verder vorm heeft gegeven. Dit betreft onder andere de Staalmanpleinbuurt in Amsterdam, Amersfoort Vernieuwt, Hilversum Noord en Almere de Wierden.

De Alliantie is trots op de maatschappelijke waarde die wij in 2013, ondanks de complexe externe situatie, hebben kunnen toevoegen.

Financieel solide

De Alliantie is financieel een gezonde woningcorporatie. In 2013 behaalde de Alliantie een negatief resultaat van € 204,6 miljoen negatief, waarvan € 258,2 miljoen als gevolg van niet-gerealiseerde waardeveranderingen in de vastgoedportefeuille. De Alliantie waardeert het vastgoed op basis van marktwaarde in verhuurde staat. Dit houdt in dat verandering van de marktwaarde van ons bezit grote invloed heeft op het jaarresultaat. De waardeontwikkeling van de vastgoedportefeuille was in 2013 3,5% negatief.

Dankzij het zorgvuldige beleid van de afgelopen jaren kan de Alliantie de financiële gevolgen van de verhuurdersheffing en saneringssteun opvangen uit de operationele kasstroom.

De Alliantie vindt het van groot belang te blijven investeren in een woningportefeuille met toekomstwaarde waar het prettig wonen is voor onze huurders. Wij vangen de heffingen op binnen onze exploitatie én houden het investeringsniveau op pijl. Om die reden past de Alliantie de inkomensafhankelijke huurverhoging toe, reduceert de Alliantie haar apparaatskosten en verkoopt de Alliantie woningen.

De Alliantie heeft in 2013 de ruimte die de inkomensafhankelijke huurverhoging biedt gebruikt en de huurharmonisatie bij nieuwe verhuringen inkomensafhankelijk gematigd. In 2013 zijn de totale inkomsten uit huur € 335 miljoen Dit is 3,5% meer dan in 2012.

De bruto opbrengsten uit verkoop waren in 2013 € 120,4 miljoen. Daar tegenover stond € 152,0 miljoen aan investeringen in nieuwbouw huur (€ 65,8 miljoen), nieuwbouw koop (€ 34,9 miljoen, gecorrigeerd voor gescheiden koop/aanneemovereenkomsten € 93,5 miljoen) en renovatie (€ 51,3 miljoen).

Vanaf 2012 reduceert de Alliantie haar apparaatskosten. In 2013 daalden de apparaatskosten met € 2,4 miljoen ten opzichte van 2012 en ruim € 4,8 miljoen minder dan begroot. Met voor ogen de vitale organisatie die de Alliantie wil blijven en de toekomstbestendige organisatie die de Alliantie wil worden is gekeken op welke manier de Alliantie een meer efficiënte en slanke organisatie kan worden. Deze plannen worden vanaf 2014 geëffectueerd.

Een toekomstbestendige organisatie worden en een vitale organisatie blijven gaat niet vanzelf. In 2013 zetten wij hierin verdere stappen door bijvoorbeeld het afbouwen van de leaseregeling en het niet verlengen van tijdelijke contracten.

Een vitale en toekomstbestendige organisatie

De Alliantie gaat in 2014 verder met het reduceren van de apparaatskosten en het investeren in digitalisering om verder te bouwen aan een toekomstbestendige en vitale organisatie. De inzet is tweeledig. Enerzijds gaat de Alliantie nog sterker sturen op kosten. Wat geeft de Alliantie waar aan uit en wat levert dit aan toegevoegde waarde voor onze bewoners. Het gaat immers om maatschappelijk geld. De Alliantie is er voor verantwoordelijk dit maatschappelijke vermogen zo goed mogelijk in te zetten.

Daarnaast investeert de Alliantie in vernieuwing. De implementatie van een nieuw primair systeem heeft de Alliantie aangegrepen om een slag te maken voor wat betreft de digitalisering van de dienstverlening. De Alliantie loopt op dit punt nog achter bij een aantal andere sectoren.

De Alliantie wil het mogelijk maken dat huurders 24/7 online dienstverlening kunnen afnemen. Door gebruik te maken van de digitale technologie gaan klanttevredenheid en efficiency hand in hand.

Naast deze interne ontwikkelingen blijft onze omgeving onrustig. In 2014 zal de parlementaire enquête plaatsvinden en streeft de minister er naar om de aanvullende novelle op de herzieningswet te laten verworden tot wetgeving. Wat voor de Alliantie van belang is dat wij in de turbulentie van onze omgeving blijven zoeken naar mogelijkheden om dat gene te doen waar wij voor staan. Met onze professionaliteit en historie voelt de Alliantie de verantwoordelijkheid om ook in de huidige complexe situatie te blijven bijdragen aan haar maatschappelijke opgave. Het goed en betaalbaar wonen.

Wisseling van de wacht

Per 1 oktober 2013 heb ik het stokje van mijn voorganger Jim Schuyt overgenomen. Ook op deze plek wil ik hem bedanken voor zijn jarenlange niet aflatende inzet voor de Alliantie en de Volkshuisvesting in zijn algemeen.

Bij mijn aantreden maakte ik kennis met een professionele corporatie met nieuwe collega's die vanuit grote betrokkenheid iedere dag hun werk doen. Een mooie uitgangspositie om te koesteren, die verplichtingen schept voor de toekomst. Daar gaan we samen met de directieraad en de collega's van de Alliantie in 2014 op voort bouwen.

Namens de directieraad van de Alliantie,

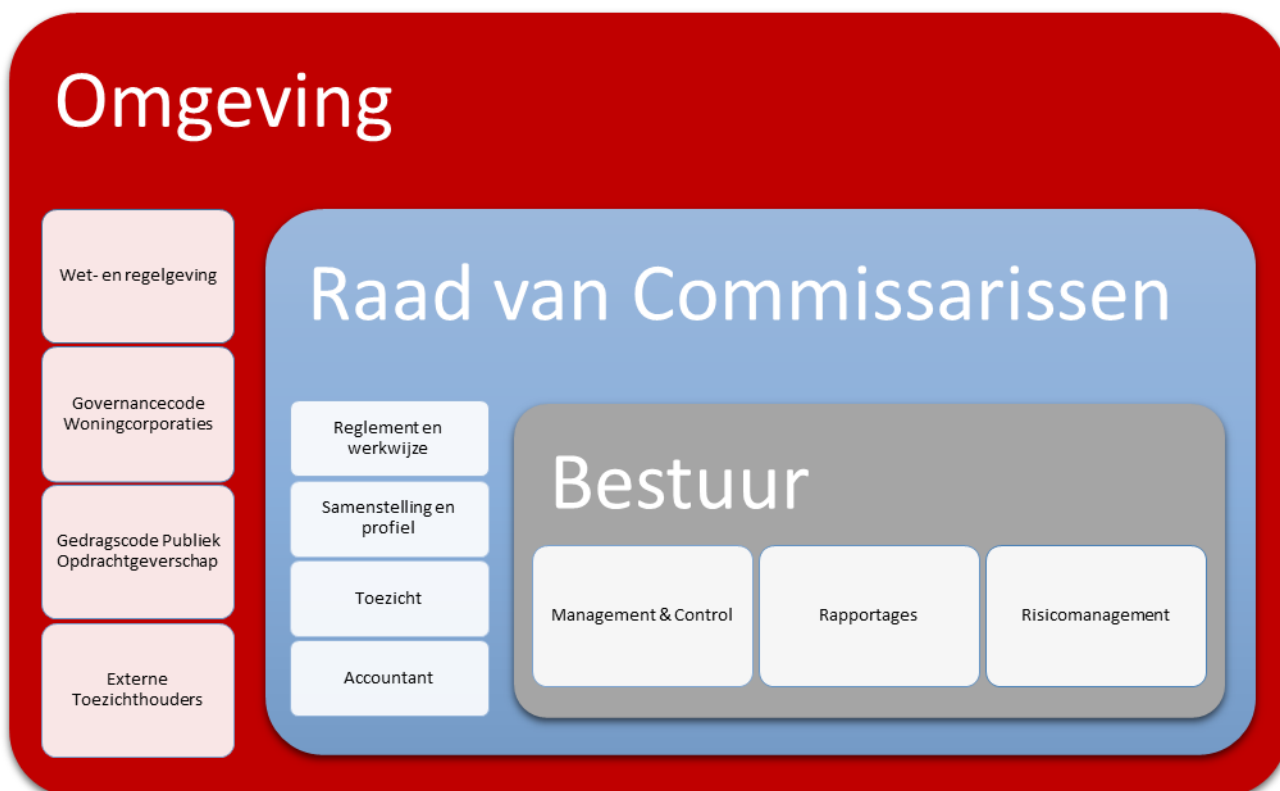
Origineel getekend door Rob Haans,
Directie voorzitter / bestuurder
Huizen, 22 april 2014

2. Verslag Corporate Governance Risk Management en Compliance

2.1. Inleiding

Het begrip *corporate governance* kan zich de laatste jaren verheugen in groeiende belangstelling. Het laat zich het beste vertalen als 'deugdelijk ondernemingsbestuur'. De Alliantie wil voldoen aan de eisen die daaraan worden gesteld, waarbij het zowel om interne als om externe regels gaat.

De wijze waarop de Alliantie kijkt naar governance is weergegeven in onderstaande figuur. Het bestuur is verantwoordelijk voor het functioneren en heeft instrumenten als risicomanagement, management control en interne rapportages ter beschikking om deze verantwoordelijkheid in te vullen. De Raad van Commissarissen houdt toezicht op de wijze waarop het bestuur deze verantwoordelijkheid invult. Dit vindt plaats in de externe omgeving waarin, onder meer van overheidswege, wet- en regelgeving wordt opgelegd. In deze omgeving komt ook de Governancecode tot stand en wordt het externe toezicht uitgevoerd.



Wij opereren in deze omgeving en proberen de eisen en wensen die deze omgeving aan ons stelt te vertalen naar de wijze waarop we onze taken vervullen en stemmen de inrichting van de interne beheersing hierop af, zodanig dat wij met vertrouwen aan onze doelstellingen kunnen werken.

De Alliantie is zich bewust van de risico's die onze doelstellingen bedreigen en verschaft naar beste vermogen inzicht in deze risico's en de wijze waarop we daarmee omgaan. De Alliantie wil verantwoording afleggen over onze werkwijze, activiteiten en de mate van beheersing die wij realiseren. Dit inzicht wordt onder meer gegeven in dit jaarverslag en in de uitgebreide jaarrekening. In de jaarrekening wordt vooral ingegaan op de financieel-economische prestaties en vermogensontwikkeling van de Alliantie; in het volkshuisvestingsverslag staan meer in detail de sociaal-maatschappelijke prestaties.

2.2. Governance en branchecodes

De Governancecode Woningcorporaties

Sinds 2007 is in de corporatiesector de Governancecode Woningcorporaties van kracht; deze is in 2011 geactualiseerd. De Alliantie onderschrijft dat een adequate Governancecode en de naleving daarvan een goed instrument is voor herstel en behoud van het vertrouwen van het publiek in een eerlijke en transparante gang van zaken binnen Nederlandse ondernemingen in het algemeen en de sector in het bijzonder. Voor onze sector zijn *best practices* ontwikkeld.

De code bevat zowel principes als concrete bepalingen die de bij een corporatie betrokken personen (onder andere de bestuurders en de Commissarissen) en partijen tegenover elkaar in acht zouden moeten nemen.

De governancecode vraagt van corporaties om uiterst transparant te handelen en zich dienovereenkomstig te verantwoorden. Over de toepassing van de governancecode doet de corporatie verslag volgens het principe 'pas toe of leg uit' en wordt vermeld of en om welke reden van de code wordt afgeweken. Voor sommige onderdelen geldt overigens een 'pas toe' regime en is afwijking niet toegestaan. Het afleggen van verantwoording in het jaarverslag op een transparante en professionele manier is van groot belang. Juist van maatschappelijke ondernemingen mag worden verwacht dat zij verantwoording afleggen richting de samenleving. Alleen dan zijn de prestaties en de bedrijfsvoering goed te beoordelen.

Naleving van de Governancecode

Op haar website geeft de Alliantie in algemene bewoordingen haar visie op de bepalingen van de governancecode. De belangrijkste principes en *best practices* die op de Alliantie van toepassing zijn, zijn hierbij in detail toegelicht. Nagenoeg alle principes en best practice-bepalingen uit de code worden door de Raad van Commissarissen en de bestuurder ten principale onderschreven. Aan veel best practice-bepalingen uit de code voldoet de Alliantie.

Een relevant punt uit waarvan de Alliantie afwijkt van de Governancecode Woningcorporaties is:

II.2.1 (Uitwerking): Benoeming van de bestuurder voor een (her)benoemingsperiode van maximaal vier jaar. De Raad van Commissarissen heeft de bestuurder van de Alliantie aangesteld voor onbepaalde tijd. De Raad van Commissarissen licht deze afwijking toe in hoofdstuk vier van dit verslag.

De Neprom-code

De Alliantie heeft als lid van de Vereniging van Nederlandse Projectontwikkelingsmaatschappijen (Neprom) de Neprom-code ondertekend. Als onderdeel van het lidmaatschap en het navolgen van deze code is bij de Alliantie een vastgoedtransactieregister opgezet. De opzet en invulling hiervan wordt gecoördineerd door het interne Integriteitsplatform van de Alliantie waarin onder andere de bestuurder van de Alliantie zitting heeft.

De interne gedragscode van de Alliantie is in overeenstemming met de code van de Neprom.

De Alliantie beschikt over een intern meldpunt voor vermoedens van misstanden. Dit meldpunt is tevens benaderbaar door externe partijen (leveranciers) waarmee de Alliantie zaken doet. De contactgegevens van dit meldpunt zijn door de Alliantie gepubliceerd op haar website. Ook houdt de Alliantie een vastgoedtransactieregister bij.

In 2013 zijn er geen meldingen geweest van misstanden op dit terrein.

2.3. Risicoprofiel de Alliantie

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



Externe strategische risico's

Politieke ontwikkelingen

In algemene zin kan Nationale of Europese beleidsvorming verstrekkende gevolgen voor de Alliantie hebben. Meer specifiek zijn de risico's die wij hierin onderscheiden onder meer:

- ✧ Het beslag op de kasstromen door de verhuurderheffing, welke de komende jaren zal toenemen
- ✧ Heffing (additionele) saneringssteun door het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting
- ✧ Ingrepen in het huurbeleid
- ✧ Besluitvorming over de financiering van huurtoeslag
- ✧ De vrijheid van de organisatie om de doelstellingen op eigen wijze na te streven
- ✧ Europese regelgeving op het gebied van staatssteun (financiering niet-DAEB activiteiten)
- ✧ Effecten van het toewijzingsbeleid (de 90% norm)
- ✧ Fiscale regelgeving

Van belang bij deze risico's is dat ze gemeen hebben dat ze door ons niet of nauwelijks te beïnvloeden zijn. Beheersing vindt plaats door te bepalen waar onze strategische doelen worden geraakt door voorzienbare ontwikkelingen.

Veruit het grootste risico is de verhuurderheffing. Deze zal grote impact hebben op de mate waarin corporaties in staat zijn investeringen te plegen de komende jaren. Ook voor ons heeft deze heffing grote consequenties. De door het kabinet voorgestelde compensatiemogelijkheid, door onder bepaalde voorwaarden hogere huren te vragen, zal naar verwachting onvoldoende zijn om de gevolgen van de verhuurderheffing te mitigeren. In 2013 heeft de Alliantie € 1,3 miljoen afgedragen, maar in 2014 neemt de verhuurderheffing voor de Alliantie al toe tot ongeveer € 35 miljoen, oplopende naar bijna € 50 miljoen in 2018.

Daarnaast hebben wij in het afgelopen boekjaar ongeveer € 12,5 miljoen aan saneringssteun betaald aan het Centraal Fonds. In 2014 zal dit naar verwachting uitkomen op ongeveer € 11 miljoen, in de jaren daarna wordt een afname verwacht tot € 6,6 miljoen voor 2015 en 2016 en uiteindelijk € 3,3 miljoen in 2017.

Interne strategische risico's

Strategische keuze en uitvoering van de voorraadstrategie

Het belangrijkste sturingsmiddel om doelstellingen te realiseren is de vastgoedportefeuille, om mensen sociaal te kunnen huisvesten. De Alliantie heeft een effectieve vastgoedstrategie geformuleerd waarbinnen de nodige maatregelen op de juiste wijze worden voorzien en uitgevoerd, zoals het taxatiesysteem waarmee de waardeontwikkeling van het bezit wordt gevolgd en op basis waarvan zo nodig kan worden bijgestuurd.

Professionele organisatie – een organisatie in beweging

De organisatie heeft in de afgelopen jaren diverse diensten gebundeld door ze onder één leiding te brengen, waardoor werkwijzen worden geharmoniseerd en expertise gedeeld. De Alliantie is en blijft aanwezig in de verschillende regio's, maar we hebben een transitie gemaakt van 'lokale verankering' naar 'regionale binding'. De grootste verschuiving tot nog toe vond plaats in 2012; in 2013 vond de nadere uitwerking plaats en werden eventuele bijstellingen uitgevoerd. Eind 2013 is door de nieuwe bestuurder samen met de directieraad bij het evalueren van deze aanpassingen vastgesteld dat de organisatie in de loop der jaren te zwaar is geworden. In het verleden zijn keuzes gemaakt gebaseerd op toen geldende opvattingen en wereldbeeld.

Inmiddels bezint de sector zich als geheel over de taakopvatting en de tendens is dat corporaties, uit overtuiging of anderszins, zullen inzetten op een back-to-basics aanpak. De Alliantie is tot dezelfde conclusie gekomen. Dit betekent concreet voor onze organisatie onder meer dat er een bezuinigingsoperatie is gestart die zal leiden tot een aanzienlijke reductie van de personeelsformatie onder gelijktijdige forse investeringen in verregaande automatisering van bijvoorbeeld de klantcontacten. Op deze wijze wil de Alliantie een organisatie creëren die beter past bij de eisen van de tijd en bij de rol die corporaties zullen gaan spelen.

Externe economische risico's

Stagnerende vraag op de kopersmarkt

Een van de belangrijkste risico's voor woningcorporaties met een omvangrijke investeringsopgave is stagnatie van het verkoopprogramma. Immers, een groot deel van de investeringen worden gefinancierd uit de opbrengsten van de verkoop van delen van ons bezit, daarnaast wordt zo nodig een beroep gedaan op de kapitaalmarkt. De afgelopen jaren zijn aanvullende maatregelen genomen om de inkomsten uit de verkoop van bezit op peil te houden. Hierdoor konden de voorgenomen investeringen grotendeels doorgaan.

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

Ontwikkelingen op de kapitaalmarkt en derivaten

De Alliantie is voor de financiering van een deel van de voorgenomen investeringen aangewezen op de kapitaalmarkt.

Een hoge rente wordt traditioneel als een risicofactor gezien, een relatief hogere rente beperkt immers de ruimte om te kunnen lenen. Om dit risico te reduceren wordt het renterisico voor langere jaren vastgezet. Dit risico wordt het *primaire renterisico* genoemd. Als het primaire renterisico is afgedekt en de rente daalt vervolgens snel, of blijft voor langere periode laag, dan ontstaat het *secundaire renterisico*. Dit risico houdt voor ons in dat de kans om te profiteren van de lage rente wordt gemist.

De Alliantie maakt gebruik van financiële instrumenten (derivaten) om renterisico's en ook looptijdrisico's te beperken. De voorwaarden waaronder derivaten kunnen worden afgesloten, zijn vastgelegd in het treasurystatuut en het treasuryjaarplan. De grondslagen hiervoor zijn in overeenstemming met de beleidsregels van de minister, die zijn geactualiseerd in 2013. Volgens deze beleidsregels zijn alleen nog *caps* en *payerswaps* toegestaan met een maximale looptijd van 10 jaar. 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. De bestaande derivaten hoeven niet aan de nieuwe regelgeving te voldoen tenzij er sprake is van toezichtbelemmerende bepalingen. Als er toezicht belemmerende bepalingen staan in een contract (ISDA) dan dient de portefeuille (die onder dit regime valt) binnen redelijke termijn te worden afgebouwd.

De mate waarin de organisatie kwetsbaar is voor primaire en secundaire liquiditeitsrisico's heeft onder meer te maken met de wijze waarop het treasurybeleid wordt ingevuld.

De treasurystrategie van de Alliantie en in ruimere zin ook de invulling daarvan door de organisatie en de afwegingen die daar bij worden gemaakt, komen regelmatig ter sprake bij het overleg tussen bestuurder, financieel directeur en de auditcommissie van de Raad van Commissarissen. Het treasurystatuut en het treasuryjaarplan worden regelmatig geactualiseerd. Waar mogelijk wordt geanticipeerd op verwachte ontwikkelingen en worden de risico's geminimaliseerd.

Het gebruik van derivaten past volgens de Alliantie binnen een verantwoord treasurybeleid. 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 te mitigeren 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 treasuryjaarplan. 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.

Financieringsrisico

Een verhoogd risico vormt de beschikbaarheid van relatief goedkope – niet door de overheid als achtervang geborgde - financieringsmogelijkheden voor commerciële activiteiten en werkzaamheden. Deze activiteiten vinden met name plaats in het Woningfonds, waarin de exploitatie van woningen in het niet-gereguleerde gebied van de Alliantie is ondergebracht.

Om een gezonde financiële positie te borgen streeft de Alliantie naar ruime positieve operationele kasstromen, na aftrek van de lasten voor verhuur en beheer, onderhoud, verzekeringen en belastingen en financieringslasten.

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

Zowel de herpositionering van het bestaand bezit als de ontwikkeling van nieuwbouwprojecten, worden beïnvloed door diverse, niet direct door de organisatie te sturen externe ontwikkelingen.

De Alliantie heeft, naast de voorgenomen beleidsuitgangspunten op het gebied van strategisch voorraadbeheer, tevens een alternatief beleid geformuleerd met behulp van een 'stoplichtenmodel'. Via dit 'stoplichtenmodel' kunnen investeringen getemporeerd worden en dient als uitgangspunt op het moment dat door externe ontwikkelingen de claim op de (toekomstige) financiële positie van de Alliantie te groot dreigt te worden.

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

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

Interne operationele risico's

De relevante operationele risico's die zijn geïdentificeerd, zijn hierna opgenomen.

Ontwikkelenrisico's

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 RvC 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.

Wij onderkennen onder meer de volgende risico's bij projectontwikkeling.

- ✧ Grondrisico. Dat is het risico dat de verworven grond niet de benodigde bestemming krijgt en afgewaardeerd wordt.
- ✧ Grondexploitatierisico. Dat is het risico van hogere exploitatiekosten dan vooraf verwacht.
- ✧ Politiek risico. Dat is het risico dat de (lokale) politiek de voorgenomen plannen niet accepteert.
- ✧ Draagvlakrisico. Dat is het risico dat onze overige belanghebbenden de voorgenomen plannen niet accepteren.
- ✧ Verkooprisico. Dat is het risico dat de te ontwikkelen woningen uiteindelijk niet tegen de vooraf gecalculerde prijs verkocht kunnen worden.
- ✧ Renterisico. Dat is het risico van hogere rentelasten door een vertraging in de ontwikkeling.
- ✧ Begrotingsrisico. Dat is het risico van hogere bouwkosten en/of andere bijkomende kosten.

Noemenswaardige projecten

Randenbroek Zuid (Amersfoort)

Als onderdeel van de opgave "Amersfoort Vernieuwt!" is in de gebiedsontwikkeling Randenbroek Zuid grote voortgang gemaakt. Meer dan de helft van de nieuwe wijk staat er inmiddels en binnenkort start de bouw van een vervolgfase. Tevens wordt in het tweede kwartaal van 2014 gestart met de nieuwbouw van 92 woningen in de Weberstraat. Wij verwachten in 2016 klaar te zijn met de ontwikkeling, waarmee in totaal ruim 220 woningen zijn gerealiseerd.

Waterhart, Vathorst (Amersfoort)

Dit project is centraal gelegen in de uitbreidingswijk Vathorst in Amersfoort. Het is een appartementengebouw van 32 woningen met een warmte/koude opslag installatie. Het project wordt gerealiseerd ten behoeve van ons middeldure huursegment. De bouw is in volle gang, oplevering vindt plaats later in 2014.

UJ Klarenstraat, Amsterdam

Als onderdeel van de vernieuwing van de Staalmanpleinbuurt in Amsterdam, is dit deel bestaand bezit aangemerkt als kluswoning. Met begeleiding van de Alliantie kunnen kopers de bestaande woning in hoge mate zelf verbouwen tot hun droomwoning. Vanzelfsprekend zorgen wij er door middel van een collectieve aanpak voor dat veiligheid is gewaarborgd en dat alle verbouwingen voldoen aan wet- en regelgeving. Inmiddels zijn op 3 na alle woningen verkocht, waarbij bij diverse kopers sprake is van samenvoegen van oude woningen tot één nieuwe woning.

Villa Industria, Hilversum

De Alliantie heeft samen met haar partner Proper Stok in 2004 de prijsvraag gewonnen voor de ontwikkeling van het oude gasterrein midden in Hilversum. Het heeft tot 2013 geduurd totdat de sanering was afgerond. Dat maakte de weg vrij voor de opstalontwikkeling. Inmiddels is de bouw van ruim 120 woningen voor de portefeuille van de Alliantie in volle gang. De vervolgfase zal in de loop van 2014 starten, waardoor ruim 230 woningen van de 370 in productie zijn genomen. Afhankelijk van de opnamecapaciteit door de markt van de koopwoningen, verwachten wij nu het gehele plangebied in 2017 af te kunnen ronden.

Grondposities

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

De gehele grondpositie van de Alliantie is gewaardeerd op € 59,7 miljoen (2012: € 66,5 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 voornamelijk uitgegaan van een termijn van 10 jaar. Waar de termijn van 10 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 te Eemnes. De posities Maarsbergen en Hoevelaken zijn in 2013 afgestoten. De positie Achterveld is overgeboekt naar het onderhanden werk in verband met de succesvolle ontwikkeling van de locatie. Tot slot is een perceel verworven in Eemnes.

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.

Herontwikkelingslocaties

Naast grondposities investeert de Alliantie 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 € 29,9 miljoen op een totale aanschafwaarde van € 98,0 miljoen. Deze afwaardering heeft verschillende oorzaken:

- ✧ de daling van de 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 thans 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 17.10.2 een uitgebreide toelichting opgenomen inzake de grondposities en de ontwikkellocaties.

Hieronder volgt een weergave per ontwikkellocatie.

Ottho Heldringstraat 3, 5 en 41-43 – Amsterdam

De locaties Ottho Heldringstraat 3, 5 en 41-43 zijn om strategische redenen aangekocht en liggen in de wijk Staalmanpleinbuurt in Amsterdam Slotervaart, waarin wij het overwegend te slopen woningbezit hebben. Ottho Heldringstraat 41-43 is in 2008 aangekocht, de andere panden zijn in 2007 onderdeel van ons bezit. De panden worden op dit moment verhuurd.

In totaal worden ruim 200 woningen, 1250m² BOG en parkeerplaatsen ontwikkeld op de posities. De verwachting is dat in 2017 gestart kan worden met de (her)ontwikkeling van de locaties, met een beoogde start bouw in 2020.

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 in de strook van Otto Heldringstraat 3 e.v., 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 het project Jamboni-Spoorzone van ons dat reeds is opgeleverd.

J. Veltmanstraat – Amsterdam

In het verlengde van de stedelijke vernieuwing van de Staalmanpleinbuurt in Amsterdam is ook het pand aan de J. Veltmanstraat in 2008 aangekocht. Het pand ligt dichtbij het bestaande bezit van de Alliantie. Een collega-corporatie is geïnteresseerd in verwerving van de locatie; verkoop op middellange termijn wordt dan ook verwacht.

Zeeburgerdijk – Amsterdam

In 2015 zal worden gestart met de bouw van 17 woningen en parkeerplaatsen. De aankoop van het pand heeft in 2008 plaatsgevonden. Bij de planontwikkeling zijn wij medeafhankelijk van de ontwikkeling van de buurpanden. Daarover vindt overleg plaats.

Acta – Amsterdam

Dit pand is eind 2008 aangekocht met als doel het te transformeren naar 187 woningen met bijbehorende parkeerplaatsen. Het pand vormt de verbinding tussen Slotervaart en Nieuw Sloten, het kerngebied van de Alliantie Amsterdam. De start van de bouw staat gepland in 2022. Voor de komende 10 jaar is het pand getransformeerd tot 460 onzelfstandige studentenwoningen met een broedplaatsencentrum in de plint van Urban Resort. Een ware aanwinst voor de buurt en het voorziet in een huisvestingsvraag voor de doelgroep studenten.

De Eenhoorn – Amsterdam

Dit complex is om strategische redenen in 2005 aangekocht met als doel om de positie van de Alliantie in dit gebied in Amsterdam te vergroten en het nieuwe kantoor van Alliantie Amsterdam daar te vestigen. Inmiddels bestaat de wens de positie af te stoten mede omdat Alliantie Amsterdam reeds een nieuw kantoor heeft gevonden en omdat door problemen met ruimtelijke ordening de planvorming ernstige vertraging heeft opgelopen.

Papaverweg – Amsterdam

Dit pand ligt in een van de acquisitiegebieden van de Alliantie, zijnde Buiksloterham. Met de koop van dit bezit wil de Alliantie haar positie opbouwen binnen het gebied. Het pand is in 2006 gekocht. Op deze locatie worden 150 woningen, 6400m² BOG en parkeerplaatsen ontwikkeld. De start van de bouw staat in 2016 gepland. Op dit moment wordt het pand verhuurd aan drie huurders, welke een looptijd hebben 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 gelegen in het stadsdeel Oud-Zuid. Een prachtige locatie bij het Olympisch Stadion. De verwachting is dat in 2017 gestart kan worden met de bouw. Overleg met de gemeente over een grotere te ontwikkelen vlek loopt.

Nedcoat Distelweg & Air Products – Amsterdam

Het pand aan de Distelweg is in 2007 gekocht, Air Products zal in 2014 worden afgenomen met als doel de locaties te transformeren naar woningen en parkeerplaatsen. Realisatie zal starten in 2015, het bestemmingsplan is onherroepelijk en de planontwikkeling is in volle gang.

Storkpanden – Naarden en Amsterdam

Van het bedrijf Stork zijn 2 panden aangekocht in 2008. Het hoofdkantoor in Naarden en het pand aan de Oostenburgergracht in Amsterdam. Inmiddels is het in Amsterdam gelegen pand verkocht. Op het terrein van het voormalige hoofdkantoor van Stork in Naarden vindt op dit moment planontwikkeling plaats, waarbij mogelijk nabijgelegen kavels worden betrokken in de ontwikkeling. Hierover is een samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen gemeente, de belendende school en de Alliantie.

Naarderstraat – Hilversum

In 2008 is het pand aan de Naarderstraat gekocht in het jaar van de jongeren, met het doel jongerenhuisvesting aldaar te realiseren. Inmiddels is het concept omgebouwd tot een plan met eengezinswoningen, die in verkoop waren. Ten tijde van de verkoop heeft een aannemer/belegger zich gemeld om het te kopen. De verkoop en levering heeft plaatsgevonden in 2013.

Huizermaatweg – Huizen

Begin dit jaar is gestart met de bouw van de huurappartementen die op dit terrein zijn ontwikkeld. Op het perceel, dat in 2008 is aangekocht, zijn 92 huurappartementen gerealiseerd. De oplevering heeft eind 2013 plaatsgevonden.

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 de gemeente is inmiddels een overeenkomst gesloten om de herontwikkeling van het gebied vorm te gaan geven. De totale herontwikkelingsopdracht beslaat 180 woningen. De Filterfabriek wordt ingebracht in de gemeentelijke grondexploitatie.

Lucentgebouwen – Hilversum

In 2004 is het eerste Lucent gebouw aangekocht. In 2012 heeft de aankoop van het tweede gebouw plaatsgevonden. Het doel is de gebouwen te transformeren. Op dit moment wordt door verschillende partijen het eerste gebouw gehuurd, het onlangs aangekochte gebouw heeft geen huurder. Planontwikkeling is in volle gang, waarbij transformatie of sloop/nieuwbouw tot de mogelijkheden behoort.

Verbindingen (deelnemingen)

De Alliantie maakt gebruik van verbindingenstructuren uit overwegingen van risicobeheersing, transparantie en om samenwerking met partners juridisch vorm te geven. De juridische vorm van de verbinding beschermt het maatschappelijk gebonden vermogen van de Alliantie. Een groot deel van de ontwikkelingsactiviteiten van de Alliantie is administratief ondergebracht in verbindingen.

Informatiseringsrisico

De Alliantie heeft voor bijna alle medewerkers mogelijk gemaakt dat zij kunnen werken waar en wanneer dat nodig is. Onze kantoren in Almere en Amsterdam zijn volledig ingericht op het 'nieuwe werken' met uitsluitend flexwerkplekken. In de andere kantoren is een mengeling van reguliere werkplekken en flexwerkplekken beschikbaar. De veranderingen op dit gebied van de afgelopen jaren zijn nog gering in vergelijking met onze voornemens voor de komende jaren.

Onder de noemer 'Digitaliseren, Informatiseren en Automatiseren' (DIA) starten wij een ambitieus programma waarbij we aanzienlijke aanpassingen in onze werkwijze en processen zullen maken. Het doel is om onze huurders op een moderne wijze beter van dienst te kunnen zijn. Wat wij willen is dat zeker 80% van onze huurders zelf via internet afspraken met de servicedienst kan maken, hun gegevens kunnen aanpassen of facturen kunnen inzien. Voor huurders die minder thuis zijn in dit digitale kanaal blijft uiteraard het klant contact centrum beschikbaar. Om dit mogelijk te maken zijn grote investeringen nodig en wordt onder andere gewerkt aan een huurdersportaal, aannemersportaal en deurwaardersportaal.

Het DIA programma brengt ook risico's met zich mee. Niet eerder hebben wij zoveel technische aanpassingen tegelijk aangepakt, daarnaast loopt al een groot project om het primaire administratiesysteem van de Alliantie te vernieuwen.

Juridisch risico

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

In 2013 was de Alliantie betrokken bij een aantal juridische procedures. De Alliantie is van oordeel dat er ultimo 2013 geen voorzieningen voor juridische risico's noodzakelijk zijn.

Fiscaal risico

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 welke naar behoefte wordt ondersteund door externe adviseurs. Voorts 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 dan ook 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.

Tax Control Framework

In 2013 is gewerkt aan de verdere inrichting van het Tax Control Framework (TFC) als onderdeel van het Business Control Framework. Deze werkzaamheden bestaan vooral uit het vormgeven en vastleggen van de interne fiscale organisatie, processen en beleid, inclusief het signaleren en inventariseren van fiscale risico's. Deze risico's en de mogelijke beheersingsmaatregelen zijn gealloceerd naar afdeling binnen de Alliantie. In overleg met de verantwoordelijke afdelings- en/of procesmanagers worden de risico's en maatregelen besproken.

Vennootschapsbelasting

Sinds 2008 zijn woningcorporaties vennootschapsbelastingplichtig. Over eventuele verschillende interpretatiemogelijkheden van fiscale wet- en regelgeving, en de uitwerking daarvan in de vaststellingsovereenkomst (VSO2), vindt regelmatig afstemming plaats tussen de Alliantie en de fiscus. Ook worden de aangiften vennootschapsbelasting (vóór formele indiening) integraal doorgenomen met de Inspecteur. Hiermee wordt de kans op fouten en een eventuele correctie achteraf in belangrijke mate gereduceerd.

Omzetbelasting

Met de Belastingdienst zijn afspraken gemaakt over integratieheffing (grondwaarde) en pro rata (btw-aftrek algemene kosten) toepassing, in het kader van de afspraken over de periode tot en met 2012 (reeds afgerond met een teruggaaf van ruim € 3 miljoen).

De integratieheffing is per 2014 komen te vervallen. Bij de in 2013 afgedragen integratieheffing is voor de gronden uitgegaan van de waarde in het economische verkeer. Partijen hebben in november 2013 afgesproken niet meer terug te komen op deze grondwaarden, tenzij de uitspraak van de Hoge Raad over de zaak 'Vlaardingen', die sinds 2009 loopt, daartoe aanleiding geeft. De Alliantie heeft in overleg met de belastingdienst vanaf augustus 2009 bezwaarschriften ingediend tegen de afdracht integratieheffing (grondcomponent). In enkele gevallen is er uitstel van betaling verleend, echter niet voor de afdrachten in 2013. De eindspraak door de Hoge Raad is op 20 december 2013 gedaan en partijen beraden zich nog op de mogelijke gevolgen van het arrest.

Voor de pro rata (de btw-af trek op algemene kosten) is er afgesproken dat de Alliantie uitgaat van een schatting gebaseerd op het percentage uit het jaar 2010, zijnde 37%. In dit percentage is de vrijgestelde omzet uit de verkoop van bestaand bezit meegenomen. Na een herberekening op basis van de werkelijke omzetgegevens zal de definitieve pro rata aftrek van de Alliantie over het jaar 2013 in de loop van 2014 worden vastgesteld. Dit kan leiden tot een terug te betalen btw-bedrag of te ontvangen btw-bedrag.

Overdrachtsbelasting

In de loop van 2013 zijn met de belastingdienst afspraken gemaakt over btw en overdrachtsbelasting over 2013 waarbij het gaat om de per 1 januari 2013 lopende of onderhanden zijnde projecten. Dit is een uitvloeisel van de afwikkeling van de controle tot en met 2013. Hierbij is specifiek afgesproken dat in principe niet meer terug zal worden gekomen op de in 2013 definitief afgerekende integratieheffingprojecten. Eventueel in 2013 nog niet definitief afgerekende projecten (in 2013 voorlopig afgerekend) zullen in overleg met de belastingdienst gecorrigeerd worden. Daarnaast is afgesproken dat de Alliantie btw op renovatie en onderhoud van BOG (geboekt vóór 2013 maar nog niet teruggevraagd) alsnog mag terugvragen.

Tenslotte is afgesproken dat de Alliantie het btw-voordeel als gevolg van de tijdelijke 6%-regeling op renovatie en onderhoud van woningen zal mogen effectueren indien het belang substantieel is.

Leveranciersrisico

Als gevolg van de huidige economische situatie in Nederland wordt de financiële gezondheid van (beoogde) leveranciers en opdrachtnemers systematisch gemonitord. De gegevens die daarvoor nodig zijn betrekken wij van een onafhankelijke externe partij. Onderdeel van de procedure is dat een positieverslechtering van een leverancier direct bij sleutelfunctionarissen bekend is. Voorafgaand aan een opdracht toetsen zij steeds de status. Daarnaast worden bestaande maatregelen als verlegging van btw en het gebruik van een geblokkeerde rekening (G-rekening) uiteraard gecontinueerd.

Reputatierisico

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

Externe compliancerisico's

Niet voldoen aan wet- en regelgeving

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

Onder verantwoordelijkheid van de financieel directeur is de afdeling control belast met de werking van het controlestelsel en beheersing van de compliancerisico's, in nauw overleg met de afdeling Juridische Zaken van de Alliantie.

Interne compliance risico's

Niet voldoen aan de eigen normen voor integer gedrag

De Alliantie heeft een gedragscode opgesteld en gepubliceerd die de normen en waarden vastlegt waaraan de medewerkers zich dienen te houden. De Alliantie erkent dat integriteit, normen en waarden niet uitsluitend in documenten en afspraken zijn te vinden.

Van veel groter belang is de manier waarop medewerkers daadwerkelijk bij hun dagelijks werk invulling geven aan deze normen en waarden.

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

Externe partijen, bijvoorbeeld leveranciers, die zich door medewerkers van de Alliantie onethisch behandeld menen, kunnen zich wenden tot een functionaris die optreedt als meldpunt voor externe partijen, waarvan de contactgegevens zijn gepubliceerd op de website van de Alliantie. Een en ander maakt ook deel uit van de voorschriften uit de Neprom Gedragscode en de Gedragscode voor Publiek Opdrachtgeverschap.

Het integriteitsmanagement wordt onder meer vorm gegeven door het integriteitplatform waarvan de bestuurder van de Alliantie deel uitmaakt. Dit platform is belast met het formuleren en uitdragen van onze visie op integriteit en ziet toe op de handhaving.

2.4. Risicomanagement

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

De maatschappelijke doelen van de Alliantie zijn:

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

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

Doelstellingen

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

Daarnaast hebben activiteiten op het gebied van interne beheersing een belangrijke rol te vervullen bij het borgen van de betrouwbaarheid van de externe (financiële) verantwoording en de kwaliteit van de prognoses in de tussentijdse managementrapportages.

Tot slot heeft de interne beheersing als doel te borgen dat de Alliantie bij de dagelijkse bedrijfsvoering de relevante wet- en regelgeving naleeft zodat onze stakeholders een gerechtvaardigd vertrouwen in ons kunnen blijven stellen.

Deze doelstellingen hebben we vertaald naar een visie die luidt:

'De Alliantie wil de organisatie zodanig inrichten dat met vertrouwen een In Control-verklaring kan worden afgegeven aan onze belanghebbenden. Het risicomanagement wordt door ons zo ingericht dat de organisatie steeds weloverwogen keuzes voor de beheersing kan maken. De kerngedachte hierbij is dat we de organisatie loslaten waar het kan en beheersen waar het moet. Het risicomanagement richt de Alliantie in als een bedrijfsbrede, uniforme en integrale methode om de ondernemingsdoelstellingen op een beheerste wijze te realiseren. Met deze methode kunnen we op ieder niveau in de organisatie evenwichtige keuzes maken voor de te nemen maatregelen. Deze maatregelen moeten ook passen bij de integriteit en transparantie van de organisatie. Daarnaast willen we ook dat alle maatregelen een bijdrage vormen aan het gehele stelsel.'

De Alliantie heeft in 2013 besloten de openstaande vacature voor een internal auditor niet meer in te vullen. Als gevolg daarvan zijn er tussen de afdeling control en de extern accountant nieuwe werkafspraken gemaakt die er voor zorgen dat de diverse (verplichte) controles die de accountant uitvoert vlot voortgang kunnen vinden. Er worden in toenemende mate hogere eisen gesteld aan de controles die de accountant uitvoert, dit vertaalt zich naar hogere kosten voor de Alliantie.

De auditfee van de externe onafhankelijke accountant (PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.) bedraagt voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening van de Alliantie over 2013 exclusief btw € 191.000 (2012: € 113.000 exclusief btw). Het verschil in fee tussen beide jaren kan worden verklaard uit het feit dat de Alliantie geen internal auditor (meer) heeft.

Beleid

Wij onderscheiden drie perspectieven bij het beschouwen van risico's. Deze zijn 'bedreiging', 'onzekerheid' en 'kans'. Het perspectief van 'bedreiging' is een traditioneel gebied van risicobeheersing en is te onderkennen wanneer maatregelen worden getroffen om bijvoorbeeld toekomstige vraaguitval van het bezit in exploitatie te voorkomen. Het perspectief van 'onzekerheid' kan worden onderkend wanneer negatieve en positieve tendensen elkaar opheffen. Een voorbeeld hiervan is de keuze om de exploitatie van het bezit binnen de Alliantie geografisch te spreiden en om renterisico's van de leningenportefeuille tot een bepaald niveau te minimaliseren.

Het perspectief van 'kans' kan worden onderkend in de exploitatie van vastgoed en aan projectontwikkeling grenzende activiteiten, zoals het verrichten van VvE-diensten en ICT-activiteiten van ons SSC aan derden binnen de sector.

Interne beheersing bij de Alliantie

Jaarlijks wordt door onze (externe) accountant een managementletter en een accountantsverslag uitgebracht naar aanleiding van de uitkomsten van de controle. In deze stukken wordt onder meer ingegaan op de kwaliteit van de interne beheersing. Met inachtneming van hetgeen wij stellen aan het eind van dit hoofdstuk over de kwaliteit van de interne beheersing bij de Alliantie geven wij hieronder een aantal van de zaken die de accountant heeft benoemd weer.

- ❖ De interne beheersing is van een goed niveau, de organisatie is in control. Het beter zichtbaar maken van het in control zijn verdient aandacht.
- ❖ Op het gebied van compliance loopt de Alliantie een risico doordat dit achteraf meestal niet te repareren valt. Dit raakt onderwerpen als verkopen en woningtoewijzing, de bijbehorende processen waarborgen onvoldoende dat de organisatie voldoet aan de compliance eisen.
- ❖ Control rapporteert dat bedrijfsprocessen niet altijd effectief en efficiënt werken. De opvolging van deze bevindingen kan scherper.
- ❖ De IT omgeving biedt een goed fundament maar het volwassenheidsniveau hiervan moet groeien om de ambities voor de interne beheersing te kunnen ondersteunen. De implementatie van AX (een nieuw, op MS Dynamics gebaseerd, primair registratiesysteem) biedt hier handvatten voor.

Risicobeheersing inzake de Wet Ketenaansprakelijkheid

Wij doen vanwege de aard van onze activiteiten veel zaken, direct of indirect, met aannemers en onderaannemers en dan ontstaat er een keten van (hoofd)aannemer en onderaannemers. Wanneer een onderaannemer in deze keten geen loonbelasting en/of premies voor volksverzekeringen of werknemersverzekeringen afdraagt dan kan de hoofdaannemer daarvoor verantwoordelijk worden gesteld. Bij de Alliantie zijn maatregelen getroffen om dit risico te mitigeren maar wij hebben vastgesteld dat niet alle maatregelen die wij genomen hebben afdoende hebben gewerkt. Om die reden staat de Alliantie bloot aan een risico. Dit risico is lastig te kwantificeren. Wij houden rekening met een exposure van ongeveer 2 à 3 procent van het volume aan investeringen en onderhoud. In het afgelopen jaar hebben wij eenmaal te maken gehad met een leverancier die failliet ging, van de fiscus hebben wij inmiddels bevestiging dat onze betalingen op de G-rekening van de leverancier voldoende zijn geweest.

Ontwikkelingen in maatregelen en activiteiten

Aanbestedingen

In 2013 is er door de control afdeling gerapporteerd over de afwikkeling van enkele issues rondom het aanbestedingsproces. Deze issues dateren met name uit de jaren 2011 en 2012. In 2013 hebben we geconstateerd dat deze zaken op orde zijn. Het ging daarbij vooral om formele eisen die aan het proces zijn gesteld zoals de wijze waarop de inschrijving plaats vind, de ondertekening van documenten en de onderbouwing en autorisatie van afwijkingen van het beleid.

Tegelijkertijd hebben we gezien dat het aanbestedingsbeleid inmiddels niet meer helemaal past bij de Alliantie en de actuele stand van zaken met betrekking tot de regelgeving. In 2014 zal het beleid worden geactualiseerd.

Inzichtelijk controleraamwerk

In 2013 hebben wij ingezet op een beter inzichtelijk maken van ons controleraamwerk. Dit hebben we onder meer gedaan omdat we, bij ontstentenis van een vaste internal auditor, onze externe onafhankelijke accountant een beter beeld te geven van onze aanpak. Door PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. op deze manier inzicht te geven in onze afwegingen en keuzes kan de accountant zich een beter beeld vormen van onze beheersing en daar zijn controleaanpak op afstemmen. Daarnaast kan de accountant ons ter zake beter adviseren zodat er voor ons ook leermogelijkheden ontstaan.

In 2013 heeft de focus dus vooral gelegen op het moderniseren van het framework waarbij we nadrukkelijker de relatie met posten in de jaarrekening zullen laten zien. In 2014 zal dit raamwerk verder worden getest en verbeterd.

Integriteit bij de Alliantie

De Alliantie blijft ook tegen de achtergrond van de groter veranderingen in de organisatie, of liever juist in tijden van grote veranderingen, aandacht houden voor integriteit. In het verleden (2009-2012) hebben wij veel aandacht gehad voor soft controls. Vanaf 2013 hebben we ingezet op integriteit, waarbij de focus verschoof van een door control uitgevoerd programma naar een integriteitsplatform dat rechtstreeks onder de bestuurder valt. In 2013 heeft dit platform min of meer pas op de plaats gemaakt tot aan de aanstelling van de nieuwe bestuurder. Eind 2013 is een nieuwe aanpak besproken welke in 2014 zal worden doorgevoerd. Bij een in 2013 gehouden medewerkerstevredenheidsonderzoek is, naast veel andere onderwerpen, ook gevraagd naar ervaringen met integriteit en ongewenste omgangsvormen.

De uitkomsten zijn beter dan de benchmark maar onze ambitie ligt verder. In 2014 zullen we met elkaar in gesprek gaan over deze uitkomsten.

Credit Rating

In 2012 heeft de Alliantie Moody's Investors Service uitgenodigd om de Alliantie te voorzien van een credit rating. Belangrijk doel hierbij was dat wij wilden weten hoe een kritische buitenstaander onze organisatie en (financieel) beleid beoordeelt. De uitkomst van de beoordeling door Moody's wordt uitgedrukt in een rating. De Alliantie heeft daarbij een Aa2 rating (negative outlook) ontvangen. De toevoeging negative outlook hangt samen met de negative outlook die de Nederlandse staat heeft bij zijn rating. In 2013 hebben analisten van Moody's wederom een bezoek gebracht aan de Alliantie. Naar aanleiding van dit bezoek is de rating herbevestigd. Later in 2013 is de outlook aangepast naar 'stable', in lijn met den aanpassing van de rating van de Nederlandse staat.

Rechtmatigheid

De Alliantie is als maatschappelijke organisatie gebonden aan tal van regels. Deze regels wil de Alliantie naar letter en geest naleven. De uitvoering van de doelstellingen gaat gepaard met opoffering van middelen. De wijze waarop we deze middelen uitgeven en waaraan deze middelen worden besteed raakt het vraagstuk van de rechtmatigheid. Met rechtmatigheid bedoelen we dat onze handelingen toetsing aan relevante regelgeving kan doorstaan en dat we transparant zijn over de uitkomsten van die toetsing.

Grondposities

In de afgelopen jaren is aandacht besteed aan de naleving van het BBSH ten aanzien van de ontwikkeltermijnen van ingenomen grondposities. Hieruit komt naar voren dat enkele posities niet meer voldoen aan de gestelde maximale termijn van 10 jaar. De Alliantie heeft de gevolgen hiervan in kaart gebracht en is bezig met het afstoten van deze posities.

In de jaarstukken is in de toelichting op de balans een uitgebreide toelichting opgenomen inzake de grondposities en de ontwikkellocaties.

Besteding middelen

Aan de corporatie Centrada Wonen te Lelystad is in 2005 in het kader van matching van middelen een collegiale financiering verstrekt in de vorm van een lening groot € 5 miljoen. De Alliantie heeft in 2013 geen financiële ondersteuning verstrekt aan buitenlandse instellingen ter grootte van meer dan 0,3 promille van het balanstotaal.

Een van onze doelstellingen ziet op sterke betrokkenheid met de samenleving waarvan wij deel uitmaken. Indachtig deze doelstelling en gericht op het borgen c.q. vergroten van de leefbaarheid in de prioriteitswijken waarin de Alliantie actief is, doet de Alliantie aan sponsoring. We onderscheiden hierbij het ondersteunen van activiteiten in het kader van leefbaarheid (zie paragraaf 7.4 van dit rapport) en de sponsoring van activiteiten op wijkoverstijgend niveau of gericht op een algemeen thema (zie paragraaf 14.3 van dit rapport). Sponsoring ondersteunt onze koers en kernwaarden. Wij sponsoren bij voorkeur lokale of regionale activiteiten (dus geen landelijke), die toegankelijk zijn voor onze huurders.

Verklaring besteding middelen

De Alliantie heeft haar middelen in 2013 uitsluitend besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Verklaring bij de interne beheersing van de Alliantie

De directie van de Alliantie heeft gedurende het verslagjaar 2012 op regelmatige basis de risico's in haar omgeving beoordeeld. Van de voornaamste risico's van deze inventarisaties is hier verslag gedaan. De Alliantie heeft de intentie om een zo getrouw en compleet mogelijk beeld te geven van het risicoprofiel.

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

Voor interne risico's bepaalt de Governance Code dat in de organisatie een intern risicobeheersings- en controlesysteem aanwezig moet zijn en dat in het jaarverslag wordt verklaard dat dit systeem adequaat en effectief is en dit wordt onderbouwd. De verklaring die moet worden gegeven is een zogenoemd 'in control statement', die betrekking heeft op zowel het interne risicobeheersingsysteem 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. Het interne risicobeheersings- en controlesysteem wordt primair bewaakt door de controllers van de verschillende bedrijfsonderdelen. Onder eindverantwoordelijkheid van de financieel directeur van de Alliantie ziet de concerncontroller toe op de bewaking van de interne beheersingsmaatregelen en het interne risicobeheersings- en controlesysteem van de verschillende bedrijfsonderdelen. Daarnaast rapporteert de interne accountant van de Alliantie, naast de externe auditor, aan de auditcommissie over de opzet en werking van de interne beheersingsmaatregelen en het interne risicobeheersings- en controlesysteem van de Alliantie.

In 2013 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 2013 en van het resultaat over 2013, waarbij melding is gemaakt van alle zaken waartoe wij krachtens de huidige wet- en regelgeving verplicht zijn.

Huizen, 22 april 2014

Origineel getekend door R.C. Haans
bestuurder

Origineel getekend door A. Chr. Pureveen
financieel directeur

3. Verslag van de financieel directeur

Generieke doelstelling van een jaarrekening is het verschaffen van informatie 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, waarin volgens een vooraf gedefinieerde structuur inzicht wordt gegeven in de prestaties, zowel bedrijfsmatig als ook meer expliciet op volkshuisvestelijke 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 2013 hebben wij gelijk in voorgaande jaren het volkshuisvestingsverslag volledig geïntegreerd met de jaarrekening in één jaarverslag, zodat wij ons integraal kunnen verantwoorden over de door ons in 2013 gerealiseerde prestaties en de middelen die wij daarvoor hebben gebruikt en gecreëerd. Daarnaast wordt verslag gedaan over de ontwikkeling van het vermogen en de vastgoedportefeuille van de Alliantie in 2013. Dit vermogen en de vastgoedportefeuille beschouwen wij als onze buffers, erop gericht om ook in de toekomst middelen te kunnen genereren, waarbij wij onder verschillende marktomstandigheden onze voorgenomen volkshuisvestelijke doelstellingen 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 2013 gerealiseerde prestaties, de aanwending van middelen en de ontwikkeling van de omvang van ons vermogen.

Onderstaand doet de Alliantie in het kader van de doelstelling van dit hoofdstuk nader en meer in detail verslag over de in 2013 gerealiseerde prestaties op financieel economisch terrein, als onderdeel van een nadere gedetailleerde toelichting bij de cijfers in ons jaarverslag. Daarnaast zal een vooruitblik worden gegeven naar 2014 en verder in paragraaf 3.5.

3.1. Resultaatontwikkeling in 2013

Deze toelichting betreft een nader gedetailleerde financiële analyse van 2013 en behelst een toelichting op de enkelvoudige resultatenrekening van de Stichting de Alliantie.

Het gerealiseerde jaarresultaat bedraagt € 204,6 miljoen negatief. Dit is voornamelijk beïnvloed door de negatieve niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille ad € 258,2 miljoen. De ontwikkeling van de waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt in 2013 3,5% negatief. In 2012 is door het kabinet aangekondigd om een verhuurdersheffing in te voeren welk vanaf 2013 van kracht zou worden. De verhuurdersheffing is met ingang van 2013 in de waardering van de vastgoedportefeuille ingerekend. Dit heeft een negatieve effect op de vastgoedwaardering van 1,7%. Daarnaast heeft de neerwaartse trend op de leegwaarde impact op de vastgoedwaardering per jaareinde. Deze neerwaartse ontwikkeling op de leegwaarde is enigzins gecompenseerd door een positieve ontwikkeling van de huren.

Verkorte enkelvoudige winst- en verliesrekening Bedragen x € 1 miljoen	Realisatie	Begroting	Realisatie	Afwijking t.o.v.	
	2013	2013	2012	Begroting 2013	Realisatie 2012
Bedrijfsopbrengsten	370,8	376,2	357,8	-5,4	13,0
Bedrijfslasten	-221,5	-217,7	-208,5	-3,8	-13,0
Bedrijfsresultaat	149,3	158,5	149,3	-9,2	0,0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen					
vastgoedportefeuille	-258,2	-122,2	-401,2	-136,0	143,0
Financiële baten en lasten	-78,8	-87,5	-81,4	8,7	2,6
Resultaat voor belastingen	-187,7	-51,2	-333,3	-136,5	145,6
Belastingen	-12,2	-11,2	19,0	-1,0	-31,2
Resultaat deelnemingen	-4,7	0,2	-8,9	-4,9	4,2
Resultaat na belastingen	-204,6	-62,2	-323,2	-142,4	118,6

De bedrijfsopbrengsten zijn in 2013 € 13,0 miljoen hoger dan 2012.

De bedrijfsopbrengsten zijn als volgt te specificeren:

Bedrijfsopbrengsten Bedragen x € 1.000	Realisatie	Begroting	Realisatie	Afwijking t.o.v.	
	2013	2013	2012	Begroting 2013	Realisatie 2012
Huuropbrengsten	336,4	338,9	324,8	-2,5	11,6
Opbrengsten servicecontracten	16,9	17,1	16,9	-0,2	0,0
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	-0,2	3,9	-3,9	-4,1	3,7
Geactiveerde productie eigen bedrijf	7,8	7,3	10,0	0,5	-2,2
Overige bedrijfsopbrengsten	9,9	9,0	10,0	0,9	-0,1
Totaal bedrijfsopbrengsten	370,8	376,2	357,8	-5,4	13,0

De volgende voornaamste verschillen zijn te onderkennen ten opzichte van 2012:

Huuropbrengsten

De hogere huuropbrengsten ad € 11,6 miljoen is enerzijds toe te rekenen aan de stijging van de bruto huren ad € 12,8 miljoen als gevolg van de ingerekende inflatie (2,5%) en een inkomensafhankelijke huurstijging anderzijds door de stijging van de huurderiving frictie/mutatie ad € 1,3 miljoen. De hogere huurderiving frictie/mutatie is voornamelijk te verklaren door:

- ❖ de lange doorlooptijd en complexiteit van de woningtoewijzing in het kader van 90%-regeling;
- ❖ de opgelopen vertraging door gewijzigde procesgang inzake het verhuurmutatieproces als gevolg van de gewijzigde organisatiestructuur bij de Alliantie;
- ❖ de opgelopen aantal woningen leegstand als gevolg van het gewijzigde huurbeleid gericht op toename van het aantal middeldure huurwoningen in de bestaande portefeuille.

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

Het hogere verkoopresultaat vastgoedportefeuille bestaat voor € 0,7 miljoen negatief uit verkopen bestaand bezit (2012: € 5,0 miljoen negatief) en € 0,5 miljoen positief uit ontwikkelingsresultaat (2012: € 1,1 miljoen positief). De verbetering van de verkopen bestaand bezit wordt voornamelijk veroorzaakt door een relatief mindere daling van de leegwaarde van deze verkopen.

Geactiveerde productie eigen bedrijf

De geactiveerde productie eigen bedrijf betreffen gealloceerde apparaatskosten welke zijn toe te rekenen aan de investeringsactiviteiten bestaand bezit. De verlaging is enerzijds te verklaren door een gerealiseerde bezuiniging op de apparaatskosten anderzijds door een gewijzigde organisatiestructuur bij de Alliantie waardoor er minder kosten worden gealloceerd aan de investeringsactiviteiten.

De bedrijfslasten zijn in 2013 € 13,0 miljoen hoger dan 2012.

De bedrijfslasten zijn als volgt te specificeren:

Bedrijfslasten Bedragen x € 1.000	Realisatie	Begroting	Realisatie	Afwijking t.o.v.	
	2013	2013	2012	Begroting 2013	Realisatie 2012
Apparaatskosten					
personeelskosten	-53,2	-54,6	-54,7	1,4	1,5
overige apparaatskosten	-18,6	-22,0	-19,5	3,4	0,9
<i>subtotaal apparaatskosten</i>	<i>-71,8</i>	<i>-76,6</i>	<i>-74,2</i>	<i>4,8</i>	<i>2,4</i>
Afschrijvingen op materiële vaste activa	-4,3	-3,0	-4,3	-1,3	0,0
Erfpacht	-2,5	-2,3	-2,9	-0,2	0,4
Onderhoudskosten	-69,8	-68,5	-77,1	-1,3	7,3
Leefbaarheid	-4,6	-9,9	-5,3	5,3	0,7
Lasten servicecontracten	-17,1	-17,1	-16,9	0,0	-0,2
Heffingen	-32,5	-32,5	-18,3	0,0	-14,2
Overige diverse bedrijfslasten	-18,9	-7,8	-9,5	-11,1	-9,4
Totaal bedrijfslasten	-221,5	-217,7	-208,5	-3,8	-13,0

De volgende voornaamste verschillen zijn te onderkennen ten opzichte van 2012:

Apparaatskosten

De apparaatskosten zijn ten opzichte van het jaar 2012 met € 2,4 miljoen gedaald tot een bedrag van € 71,8 miljoen in 2013. Dit is voor € 1,5 miljoen veroorzaakt door een daling van de personeelskosten en € 0,9 miljoen door een daling van overige apparaatskosten. De daling van de personeelskosten is te verklaren door een doorgevoerde bezuiniging op de personeelskosten in 2013 en een incidentele premieruggaaf betreffende sociale lasten ad € 0,2 miljoen. De daling van de overige apparaatskosten ad € 0,9 miljoen wordt voornamelijk verklaard door minder advieskosten en minder huisvestingskosten.

Onderhoudslasten

De onderhoudslasten zijn met € 7,1 miljoen gedaald tot een bedrag van € 69,8 miljoen. Deze daling wordt voor € 2,6 miljoen veroorzaakt door het reparatieonderhoud als gevolg van het scherper monitoren. Hierbij is meer aandacht besteed aan het uitbesteden van opdrachten, waarbij vooral is gekeken naar de noodzaak en de prijsvorming. Daarnaast is een daling van € 2,6 miljoen veroorzaakt door een daling bij planmatig onderhoud als gevolg van inkoopvoordeel en temporisering van projecten.

Heffingen

De heffingen zijn ten opzichte van 2012 met € 14,2 miljoen gestegen tot een bedrag van € 32,5 miljoen. De stijging wordt grotendeels verklaard door de afgedragen saneringsbijdrage ad € 12,4 miljoen. Hiernaast heeft de Alliantie een verhuurdersheffing ad € 1,3 miljoen afgedragen.

Overige diverse bedrijfslasten

De stijging ad € 9,4 miljoen wordt voornamelijk veroorzaakt door een dotatie aan de reorganisatievoorziening van € 9,4 miljoen. Het personeelsbestand van de Alliantie zal als gevolg van de reorganisatie met circa 110 fte's krimpen.

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen zijn in 2013 met € 143,0 miljoen verbeterd ten opzichte van 2012.

De verbetering ad € 145,1 miljoen wordt voornamelijk veroorzaakt door de relatief lagere waardeontwikkeling van de vastgoedportefeuille. De waardeontwikkeling bedraagt in 2013 3,5% negatief tegenover 5,2% negatief in 2012. Deze waardeontwikkeling van 3,2% negatief wordt voor 1,7% negatief veroorzaakt door de ingerekende verhuurdersheffing, die vanaf 2013 van kracht is. Daarnaast is door een temporisering in investeringen bestaand bezit en nieuwbouw huur de afwaardering van deze investeringen vanwege een onrendabele top verbeterd.

Het saldo van de financiële baten en lasten is met € 2,6 miljoen verbeterd ten opzichte van 2012.

De rentelasten op leningen/swaps zijn door een daling van de leningportefeuille en een daling van de gemiddelde vermogenskostenvoet, 3,4% naar 3,2%, gedaald met € 1,9 miljoen. Hiernaast zijn de ongerealiseerde waardeveranderingen op financiële vaste activa en van effecten € 3,7 miljoen hoger dan in 2012. Verder is voor circa € 3,0 miljoen minder aan rentebaten ontvangen, dit wordt voornamelijk veroorzaakt door een incidentele rentebate in 2012.

Het resultaat van deelnemingen is met € 4,2 miljoen verbeterd ten opzichte van 2012.

De verbetering van € 4,2 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.

De belastingen zijn met € 31,5 miljoen verslechterd ten opzichte van 2012

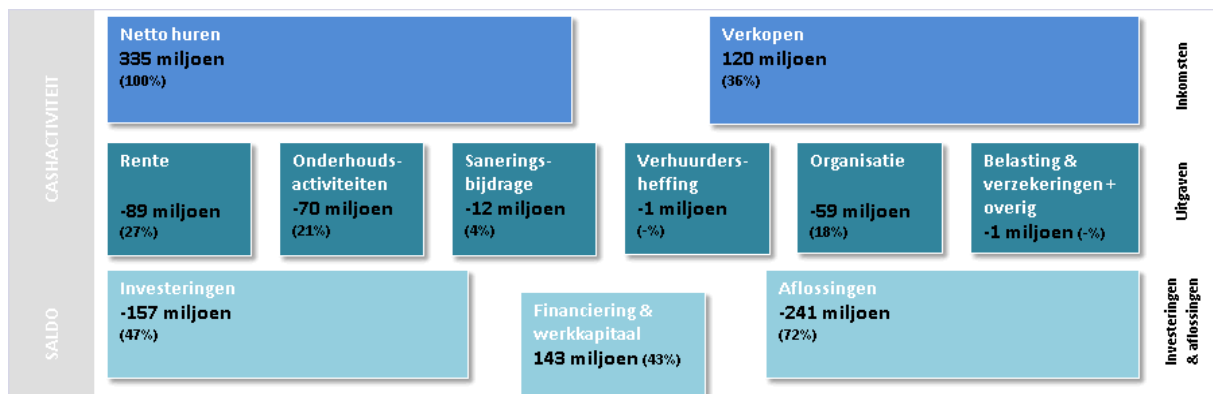
De verslechtering ad € 31,5 miljoen is voor € 4,5 miljoen veroorzaakt door een hogere acute vennootschapsbelasting als gevolg van de niet aftrekbare saneringsbijdrage. Daarnaast is in 2012 een compensabel verlies verrekend van voorgaande jaren, waardoor een lagere acute vennootschapsbelasting is verantwoord. De mutatie in latente belastingen is € 27,0 miljoen verslechterd.

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.

Kasstroomoverzicht 2013

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.

Onderstaand is de herkomst en besteding van onze middelen voor 2013 weergegeven:



De vrije operationele kasstroom (saldo opbrengsten uit verhuur en verkopen en uitgaven voor bedrijfslasten, overheidsheffingen, rentelasten en investeringen) bedraagt in 2013 € 66,0 miljoen. Deze vrije kasstroom is aangewend voor de verdere afbouw van de leningportefeuille van de Alliantie. De investeringen kunnen we derhalve financieren uit onze vrije operationele kasstroom en de opbrengsten uit verkopen.

In 2013 heeft de Alliantie het totaal van de operationele uitgaven en financieringslasten (€ 262 miljoen) gedekt met circa 69% van de huurinkomsten en een incidentele teruggaaf vennootschapsbelasting voorgaande jaren ad € 30,0 miljoen. De investeringen ad € 157 miljoen zijn gedekt met de verkoopopbrengsten en 11% van de huurinkomsten. Ruim 20% is gebruikt ter aflossing van de bestaande leningportefeuille, zodat de Alliantie slechts € 118 miljoen (48% van de aflossingen) heeft geherfinancierd.

Met het aflossen van de leningenportefeuille zal de afhankelijkheid van de Alliantie van vreemd vermogen en het risico op toekomstige rentestijgingen volgens wens naar de toekomst toe nader sterk beperkt.

De gerealiseerde kasstromen 2013, afgeleid van de vennootschappelijke positie van de Alliantie, gesplitst in operationele, (des)investeringskasstroom en financieringskasstromen, kunnen als volgt worden weergegeven.

Totale kasstroom Bedragen x € 1 miljoen	jan t/m dec 2013			
	Realisatie	Begroting	Verschil	%
operationele kasstroom	58,4	24,3	34,1	140,3%
bij: 2% aflossingsfictie	44,2	44,2	0,0	0,0%
Vrije operationele kasstroom	102,6	68,5	34,1	49,7%
Vrije investeringskasstroom	-36,6	-52,2	15,6	-29,9%
Financieringskasstroom	-98,0	-58,7	-39,3	67,0%
Totaal mutatie geldmiddelen	-32,0	-42,4	10,4	-24,4%

De vrije operationele kasstroom bedraagt in 2013 € 102,6 miljoen ten opzichte van de begrote kasstroom van € 68,5 miljoen. Deze positieve afwijking van € 34,1 miljoen is voornamelijk veroorzaakt door een incidentele teruggaaf vennootschapsbelastingen voorgaande jaren. De vrije investeringskasstroom wijkt met € 15,6 miljoen positief af ten opzichte van de begrote kasstroom ad € 52,2 miljoen negatief. Deze positieve ontwikkeling van de vrije kasstromen impliceren dat in 2013 voor circa € 40 miljoen minder aan leningen is aangetrokken dan mogelijk op basis van het financieel beleid van de Alliantie.

Operationele kasstroom

Operationele kasstroom Bedragen x € 1 miljoen	jan t/m dec 2013			
	Realisatie	Begroting	Verschil	%
Bruto huur	346,0	345,3	0,8	0%
af: huurderiving frictie/mutatie	-9,7	-6,3	-3,4	54%
Netto huurinkomsten	336,4	339,0	-2,6	-1%
af: afboeking oninbaarheid	-1,5	-1,5	0,0	1%
Totaal huurinkomsten	334,8	337,5	-2,6	-1%
Opbrengst servicecontracten	16,9	17,1	-0,2	-1%
Lasten servicecontracten	-17,1	-17,1	0,0	0%
Overige opbrengsten	7,6	7,0	0,6	9%
Som der exploitatie inkomsten	342,2	344,4	-2,2	-1%
<i>Apparaatskosten</i>				
personeelskosten	-53,2	-54,6	1,4	-3%
overige apparaatskosten	-18,6	-22,0	3,4	-15%
af: dekkingen	10,2	10,4	-0,3	-3%
Netto apparaatskosten	-61,7	-66,1	4,5	-7%
Erfpacht	-2,5	-2,3	-0,2	9%
VvE bijdragen bestuurskosten	-3,4	-3,3	-0,1	4%
Lasten onderhoud	-69,8	-68,5	-1,2	2%
Belastingen & verzekeringen	-18,8	-19,3	0,6	-3%

Operationele kasstroom == vervolg Bedragen x € 1 miljoen	jan t/m dec 2013			
	Realisatie	Begroting	Vershil	%
Overige diverse bedrijfslasten	-3,5	-1,5	-2,0	128%
Som der exploitatie uitgaven	-159,6	-161,1	1,5	-1%
Exploitatieresultaat	182,6	183,3	-0,7	0%
Verhuurdersheffing	-1,3	-1,3	0,1	-4%
Saneringsbijdrage	-12,4	-11,8	-0,6	5%
Kosten project 'Alliantie 3.1'	-1,6	-1,5	-0,1	4%
Teruggaaf pro rata omzetbelasting	0,9	0,0	0,9	100%
Werkelijke financieringslasten	-88,7	-89,0	0,3	0%
Belastingen	23,0	-11,2	34,2	-305%
Operationele kasstroom	102,6	68,5	34,1	50%
Af: Aflossingsfictie	-44,2	-44,2	0,0	0%
Operationele kasstroom (na aflos. fictie)	58,4	24,3	34,1	140%

Toelichting operationele kasstroom

De operationele kasstroom, na 2% aflossingsfictie, is over het jaar 2013 uitgekomen op € 58,4 miljoen positief, € 34,1 miljoen hoger dan begroot. Deze verbetering is met name te verklaren door een incidentele teruggave van de vennootschapsbelasting voorgaande jaren ad € 30,0 miljoen.

De vrije kasstroom bedraagt in 2013 € 66,0 miljoen. Deze vrije kasstroom is in 2013 deels gebruikt ter financiering van de investeringen en deels gebruikt voor afbouw van de leningportefeuille.

Analyse operationele kasstroom ten opzichte van de begroting

De hogere operationele kasstroom wordt voornamelijk veroorzaakt door:

- ❖ Per saldo lagere huurinkomsten ad € 2,6 miljoen. De lagere huurinkomsten wordt voornamelijk verklaard door een stijging van de huurderiving frictie/mutatie.
- ❖ Lagere personeelskosten ad € 1,4 miljoen. De lagere personeelskosten worden voornamelijk verklaard door lagere bruto salarissen ad € 0,5 miljoen als gevolg van een daling van het personeelsbestand, lagere sociale lasten als gevolg van een incidentele premierteruggaaf ad € 0,2 miljoen en lagere overige personeelskosten ad € 0,7 miljoen.
- ❖ Lagere overige apparaatskosten ad € 3,4 miljoen welke voornamelijk betrekking heeft op een daling van de huisvestingskosten, communicatiekosten en advieskosten.
- ❖ Stijging van de onderhoudslasten ad € 1,2 miljoen. De stijging wordt veroorzaakt voornamelijk veroorzaakt door een stijging bij mutatieonderhoud als gevolg van hogere mutatiekosten per woning, een stijging bij contractonderhoud als gevolg van extra kosten. De stijgingen bij mutatieonderhoud en contractonderhoud worden gecompenseerd door een daling bij planmatig onderhoud.
- ❖ Stijging over diverse bedrijfslasten ad € 2,0 miljoen. De stijging in de overige diverse bedrijfslasten wordt veroorzaakt door een stijging in de energiekosten ten behoeve van woningen die leegstaan. Deze energiekosten zijn geen onderdeel van de lasten servicecontracten.
- ❖ Batig saldo op belastingen ad € 34,2 miljoen. Dit wordt vooral veroorzaakt door teruggaaf belastingen van voorgaande jaren en het gegeven dat de vennootschapsbelasting 2013 lager is dan begroot.

(Des)investeringskasstroom

(Des)investeringskasstroom Bedragen x € 1 miljoen	jan t/ m dec 2013			%
	Realisatie	Begroting	Verschil	
investerings nieuwbouw huur	-44,7			
investerings ontwikkellocaties/grond	-5,3			
investerings nieuwbouw integratieheffing	-8,5			
investerings teruggekochte woningen	-7,3			
subtotaal nieuwbouw huur	-65,8	-88,9	23,1	-26,0%
investerings nieuwbouw koop*	-26,7			
investerings ontwikkellocaties/grond	-8,2			
subtotaal nieuwbouw koop	-34,9	-59,3	24,4	-41,1%
investerings bestaand bezit	-47,8			
leefbaarheidsuitgaven	-3,5			
subtotaal bestaand bezit	-51,3	-61,1	9,8	-16,0%
Totaal investeringen	-152,0	-209,3	57,3	-27,4%
koopwoningen	34,7	61,7	-27,0	-43,8%
Verkoopopbrengst koop	34,7	61,7	-27,0	-43,8%
bestaand woningen	56,6	88,4	-31,8	-36,0%
koopgarant woningen	10,2	12,2	-2,0	-16,4%
woningen met starterslening	11,9		11,9	100,0%
koopgarant terugkoop	5,1		5,1	100,0%
bestaand garages	0,3		0,3	100,0%
bestaand BOG	1,6		1,6	100,0%
verkoopopbrengsten bestaand	85,7	100,6	-14,9	-14,8%
Totaal verkoopopbrengsten	120,4	162,3	-41,9	-25,8%
Toerekening apparaatskosten	-5,0	-5,2	0,2	-3,8%
Rendabele financiering	40,6	52,6	-12,1	-22,9%
(Des)investeringskasstroom	3,9	0,4	3,5	887,5%

* Indien geen rekening wordt gehouden met gescheiden koop/aanneemovereenkomst bedragen de investeringen op de koopproductie € 93,5 miljoen.

Toelichting (des)investeringskasstroom

Met de verkoop uit de vastgoedportefeuille in exploitatie van ruim 750 woningen is 91% van de voor 2013 begrote aantallen verkopen gerealiseerd. Van deze woningen is ruim 15% verkocht als Koopgarantwoning en is ruim 18% van deze verkopen gerealiseerd met een starterslening.

Met de verkopen bestaand bezit is in 2013 € 85,7 miljoen aan verkoopopbrengsten gerealiseerd. Dit is afgerond € 15 miljoen lager dan begroot. Deze lagere verkoopopbrengsten worden ten opzichte van de begroting voor afgerond € 57 miljoen gecompenseerd door de in 2013 gerealiseerde investeringen van in totaal afgerond € 152 miljoen. In 2013 is ruim € 23 miljoen minder dan begroot geïnvesteerd in nieuwbouw huur en ruim € 10 miljoen minder in de bestaande voorraad.

Financieringskasstroom:

Financieringskasstroom Bedragen x € 1 miljoen	jan t/ m dec 2013			%
	Realisatie	Begroting	Verschil	
Aflossingen leningen	-138,2	-134,1	-4,1	3,1%
Aflossing kasgeldlening	-50,0	-50,0	0,0	0,0%
Mutatie rekening-courant bankier	-53,0	-63,6	10,6	-16,7%
Totaal uitgaande kasstroom	-241,2	-247,7	6,5	-2,6%
Opgenomen leningen	118,2	164,0	-45,8	-27,9%
Aflossing depositio u/g	25,0	25,0	0,0	0,0%
Totaal ingaande kasstroom	143,2	189,0	-45,8	-24,2%
Totaal financieringskasstroom	-98,0	-58,7	-39,3	67,0%

Het saldo van financieringskasstroom bedraagt in 2013 € 98,0 miljoen negatief. Het positieve saldo van de operationele en (des)investeringskasstroom is gebruikt om de bestaande leningenportefeuille af te bouwen.

3.2. Financiële meerjarenoverzicht

De financiële positie kan middels diverse kengetallen uitgedrukt worden. De volgende kengetallen¹ geven een goede indicatie van de financiële gezondheid van de Alliantie:

Bedragen x € 1 miljoen, tenzij anders aangegeven	2013	2012	2011	2010*	2009*
Resultaat					
Netto huurinkomsten	336,4	324,9	316,2	308,9	298,9
EBITDA	139,8	145,1	160,2	152,1	143,0
EBITDA ²	153,8	147,8	158,6	152,1	143,0
Operationele kasstroom	102,6	71,2	67,8	65,1	55,5
Vrije kasstroom ³	78,4	29,0	8,7	-16,4	-178,2
Interest Coverage ratio	1,9	1,9	1,7	1,5	1,6
Balans					
Eigen vermogen	4.817	5.022	5.345	5.348	5.240
Totaal activa	7.312	7.637	7.890	7.860	7.769
Solvabiliteit (in %)	65,9	65,8	67,7	68,0	67,4
Loan to Value (in %)	28,9	29,0	29,2	29,3	27,5
Credit Rating Moody's	Aa2	Aa2	–	–	–
Medewerkers					
Aantal personeelsleden	735	765	763	768	735
Personeelskosten ⁴	49,6	50,2	50,6	48,7	50,8
Ziekteverzuim (in %)	4,9	4,9	5,1	4,5	4,8
Opleidingskosten per medewerker x € 1	1.950	1.636	2.006	1.978	2.104
Vastgoed					
Verhuureenheden ⁵	62.793	63.318	63.670	64.182	64.000
Gemiddelde huurprijs per woning per maand x € 1	506	477	458	446	429
Gemiddelde onderhoudskosten per vhe per jaar x € 1	1.111	1.217	1.136	1.189	1.072
Aandeel vrije sector huurwoningen in %	7,3	5,8	4,8	4,4	3,1

Belangrijke ontwikkelingen in de periode 2009 tot en met 2013 zijn:

- ✧ De huuropbrengsten zijn gestegen met ruim € 38,0 miljoen tot een bedrag van € 336,4 miljoen in 2013;
- ✧ De operationele kasstromen zijn ruim voldoende;
- ✧ De solvabiliteit is vanaf 2008 licht gedaald als gevolg van een negatieve waardeontwikkeling van de vastgoedportefeuille;
- ✧ Een creditrating "Aa2" van agency Moody's vanaf 2012;
- ✧ Het aandeel in de vrije sector huurwoningen is vanaf 2009 toegenomen met 37% tot een aandeel van 7,3%.

¹ Op basis van enkelvoudige cijfers

² EBITDA voor saneringsbijdrage en incidentele lasten

³ Vrije kasstroom voor saneringsbijdrage

⁴ Betreft salarissen, sociale lasten, pensioenlasten en inhuur

⁵ Betreft wooneenheden, bedrijfsonroerendgoed, parkeerplaatsen/garages en overig bezit

* Aangepast voor effect van stelselwijziging van RJ645 actuele waarde

3.3. Toelichting fiscale positie van de Alliantie

In dit onderdeel wordt een toelichting gegeven op de enkelvoudige fiscale positie 2013 van de Alliantie, alsmede een toelichting op enkele verschillen tussen de jaarrekening en de aangifte vennootschapsbelasting.

Samenstelling en omvang vennootschapsbelasting in het resultaat 2013

De berekende vennootschapsbelasting in het resultaat bestaat uit de vorenstaande mutatie in de belastinglatentie en een berekende (acute) vennootschapsbelastinglast over het fiscaal resultaat 2013.

De vennootschapsbelasting in het resultaat over 2013 is als volgt opgebouwd:

Fiscale belastingdruk over 2013	2013
Bedragen x € 1.000	
Acute belastingen boekjaar (last)	-6.014
Acute belastingen voorgaand boekjaar	0
Mutatie latente belastingvordering	-6.464
	-12.478

Op grond van het bedrijfseconomische resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen ad € 187,7 miljoen (negatief) zou de effectieve belastingdruk € 46,9 miljoen (bate) bedragen. De afwijking tussen voornoemd bedrag en de vennootschapsbelastinglast in de jaarrekening wordt grotendeels veroorzaakt door de reeds beschreven verschillen in waardering tussen de commerciële en fiscale jaarrekening, en de in volgende opstelling opgenomen correcties.

Opbouw fiscale resultaat over 2013	2013
Bedragen x € 1.000	
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	
volgens de enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2013	-187.703
Tijdelijke verschillen	
afschrijvingen	-1.280
waardeveranderingen vastgoedportefeuille	258.184
waardeveranderingen financiële vaste activa	-6.876
netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	-5.120
afwaardering slooprojecten	-17.983
renteactivering grondposities	-1.151
onderhoudslasten	-18.195
	207.579
(semi) permanente verschillen	
dotatie herinvesteringsreserve	-9.315
niet aftrekbaar deel van de gemengde kosten	139
saneringsbijdrage CFV	12.437
	3.261
Belastbaar bedrag over 2013	23.137

Uit voorgaande opstelling blijkt dat het verschil tussen het belastbaar bedrag over 2013 ad € 23,1 miljoen en het commercieel jaarresultaat uit bedrijfsactiviteiten ad € 187,7 miljoen (negatief), grotendeels wordt veroorzaakt door de waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille in de jaarrekening. Vanwege het gekozen fiscale waarderingsstelsel kunnen de waardeveranderingen voor fiscale doeleinden vooralsnog niet worden gevolgd.

Te vorderen vennootschapsbelasting ultimo 2013

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. De vorenstaande vermindering heeft in het onderhavige boekjaar geresulteerd in een ontvangst van € 29,8 miljoen, waarover ruim € 1,7 miljoen heffingsrente is vergoed. In 2012 en 2013 is er respectievelijk € 3,8 miljoen en € 6,8 miljoen afgedragen op voorlopige aanslagen over de genoemde jaren. In het kader van de fiscale meerjarenplanning zal de hoogte van deze voorlopige afdracht op korte termijn worden geëvalueerd. In de jaarrekening 2013 is een balansvordering vennootschapsbelasting opgenomen van € 3,6 miljoen.

Deze balanspost kan als volgt worden gespecificeerd:

Te vorderen vennootschapsbelasting	31-12-2013	
Bedragen x € 1.000		
Voorlopige aanslag 2012	3.865	
Te betalen vennootschapsbelasting 2012	-1.288	
		2.577
Voorlopige aanslag 2013	6.834	
Te betalen vennootschapsbelasting 2013	-5.764	
		1.070
Totaal te vorderen		3.647

Het terug te ontvangen bedrag zal naar verwachting in 2014 worden gerestitueerd.

Latente belastingvorderingen 2013

Ter zake van de waardering van de latente belastingvordering is thans rekening gehouden met een jaarlijkse fiscale winstverwachting van circa € 35 miljoen. Dit bedrag is afgeleid uit de geprognosticeerde toekomstige kasstromen, zoals die onder andere ook blijken uit de meerjarenbegroting 2014-2018. 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 voorts 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 36% van de latente vordering op nihil wordt gewaardeerd. In aanvulling op het vorenstaande heeft de directie van de Alliantie ervoor gekozen om de latente belastingvordering te waarderen op contante waarde. De waardering op contante waarde is circa € 69 miljoen lager en blijkt hiermede 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 3,09% (2012: 3,03%). Dit percentage is afgeleid uit de voor de Alliantie geldende rente voor langlopende leningen op 31 december 2013 van 4,12% (2012: 4,04%), 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	Nominaal	Contant
Vastgoedbeleggingen	216.816	148.904
Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	1.753	1.481
Leningen & derivatenportefeuille	4.160	3.463
	222.729	153.848
Waarvan:		
Kortlopend (realisatie te verwachten binnen 12 maanden)	7.812	7.577
Langlopend (realisatie te verwachten na 12 maanden)	214.917	146.271
	222.729	153.848
Langlopend (niet gewaardeerd / realisatie > 25jaar)	309.709	87.280
Latentie bij volledige waardering	532.438	241.128

Het verloop van de latente belastingvordering van de Alliantie kan als volgt worden weergegeven:

Verloop van de latente belastingvordering Bedragen x € 1.000	31-12-2012	mutatie	31-12-2013
Vastgoedbeleggingen	154.822	-5.918	148.904
Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	1.525	-44	1.481
Leningen & derivatenportefeuille	3.965	-502	3.463
	160.312	-6.464	153.848

Latentie ter zake van de vastgoedportefeuille

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

Latentie voor overige verrekenbare tijdelijke verschillen

Naast het vormen van een latentie op de vastgoedportefeuille, is er ook een latente belastingvordering opgenomen van € 3,9 miljoen ter zake van waarderingsverschillen op de leningen- en derivatenportefeuille. Ten slotte is er een belastinglatentie gevormd voor de waarderingsverschillen gerelateerd aan de activa ten dienste van de eigen exploitatie. De verschillen vinden hun oorsprong in afwijkende afschrijvingstermijnen en waarderingsgrondslagen van enkele bedrijfsmiddelen, zoals software en vastgoed in eigen gebruik.

3.4. Toelichting waardering vastgoedportefeuille

In dit jaarverslag hebben wij op verschillende plaatsen als onderdeel van deze verantwoording over 2013 aandacht besteed aan onze vastgoedportefeuille. In hoofdstuk 6 hebben wij een toelichting gegeven bij de toegankelijkheid van de woningmarkt en in hoofdstuk 7 gaan we nader in detail in op de ontwikkeling van de vitaliteit binnen de door ons aangewezen prioriteitswijken. Daarnaast gaan we in hoofdstuk 8 in op maatschappelijke huisvesting binnen onze vastgoedportefeuille. In hoofdstuk 12 hebben wij tenslotte als onderdeel van een toelichting bij onze strategische doelstellingen, het hierbij als randvoorwaarde voor onze strategie gedefinieerde uitgangspunt 'de vastgoedportefeuille met toekomstwaarde' nader geanalyseerd. Hier is eveneens een nadere analyse opgenomen van de in 2013 verantwoorde gerealiseerde waardeontwikkeling en de uitkomsten van het sturen op de waarde van de vastgoedportefeuille, teneinde onze doelstellingen ook op de langere termijn te kunnen borgen.

De vastgoedportefeuille van de Alliantie bestaat naast de sociale woningportefeuille uit woningen die al dan niet in deelnemingen in de vrijehuursector worden geëxploiteerd, en uit een BOG-portefeuille. Voor nadere analyse van de samenstelling van de vastgoedportefeuille wordt verwezen naar hoofdstuk 12 van dit jaarverslag. De woningen in de vrijehuursector en de BOG-portefeuille worden binnen het financieel jaarverslag gekwalificeerd als commercieel vastgoed. De sociale woningportefeuille heeft ultimo 2013 een marktwaarde van € 5,7 miljard. De marktwaarde van het commercieel vastgoed bedraagt ultimo 2013 € 0,7 miljard, ofwel 11,4% van de totale waarde van de vastgoedportefeuille in exploitatie. Gegeven de relatieve omvang van de sociale woningportefeuille op de totale vastgoedportefeuille, wordt in onderstaande analyse alleen ingegaan 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 2013 afgenomen van € 6,0 miljard naar € 5,7 miljard. Deze afname is het saldo van enerzijds de in 2013 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 2013 € 209 miljoen negatief, ofwel 3,5% 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 bedrijfsonroerend 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 onder hoofdstuk 17.5.

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

Taxatieparameters en kengetallen, woningportefeuille	31-12-2013	31-12-2012	relatief verschil
Financiële leegstand	2,8%	3,1%	-9,7%
Verkoopwaarde per m ²	€ 2.119	€ 2.309	-8,2%
Taxatiewaarde / verkoopwaarde	70,1%	65,7%	6,7%
Disconteringsvoet	7,7%	7,6%	1,3%
Mutatiegraad taxatie	8,1%	8,2%	-1,2%
Exit yield uitponden na 15 jaar	5,9%	5,4%	9,3%
Exit yield doorexploiteren na 15 jaar	6,8%	6,2%	9,7%
Ratio contracthuur / markthuur	66,0%	69,6%	-5,2%
Huurkapitalisatiefactor	19,2	20,8	-7,7%
Contracthuur per woning per maand	€ 508	€ 471	7,9%
Markthuur per woning per maand	€ 770	€ 677	13,7%

Met het aantrekkelijker worden van huren ten opzichte van het kopen van woningen, is de leegstand onder de fictie van de markt in 2013 in overleg met de externe taxateurs verlaagd met 0,3% naar 2,8%. De disconteringsvoet waarmee in de DCF gemiddeld wordt gerekend en die het risicoprofiel van de ingerekende kasstromen onder de markt fictie weergeeft, is in 2013 met 0,1% gestegen tot 7,7%.

Het verschil tussen de markthuur en de contracthuur stijgt in 2013 van 30% naar 34%, met een verschil van € 262 ultimo 2013.

De gemiddelde verkoopwaarde per m² is in 2013 gedaald met 8,2% naar € 2.119 per m². Door de relatief hogere daling in de verkoopwaarde per m² dan taxatiewaarde per m² is de verhouding taxatiewaarde/verkoopwaarde gestegen met 6,7% tot 70,1%.

Het verschil tussen de leegwaarde en de marktwaarde bedraagt derhalve dus ca 30%. Bij verkoop (tegen leegwaarde) bij mutatie impliceert dit verschil dat een boekwinst ten opzichte van deze marktwaarde in verhuurde staat kan worden gerealiseerd van ca 43%, ofwel ter grootte van € 634 per m². Opgemerkt wordt dat door de inzet van KoopGarant en Startersleningen voor circa 33% van onze verkopen, deze gecalculeerde boekwinst slechts gedeeltelijk in cash middelen wordt gerealiseerd.

Onze begrote en gerealiseerde investeringen, die uitgaande van ons financieel beleid voor 50% uit deze verkopen worden gefinancierd, zijn afgestemd op deze lagere te realiseren boekwinsten in cash middelen.

3.5. Blik vooruit naar 2014

In 2013 is de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II in werking getreden. In deze wet is vastgelegd dat er een heffing van circa € 530 in 2014 oplopend tot circa € 750 in 2018 per woning met een huurprijs onder de liberalisatiegrens afgedragen dient te worden. Dit komt neer op een totale verhuurdersheffing van € 34,6 miljoen in 2014 oplopend tot € 48,6 miljoen in 2018. Daarnaast dient aan het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) een saneringsbijdrage te worden betaald.

Verder is in februari 2014 de Novelle op Herzieningswet Woningwet verschenen. De verwachting is dat de nieuwe woningwet per 1 januari 2015 ingaat. Bij het opstellen van de meerjarenbegroting 2014-2018 is rekening gehouden met de randvoorwaarden.

Kasstroomen

De vrije kasstroom¹ voor 2014 is voor de Alliantie begroot op € 3,0 miljoen. De beperkte kasstroom wordt veroorzaakt door de ingerekende verhuurdersheffing van € 34,5 miljoen waar geringe extra (inkomensafhankelijke) huurinkomsten tegenover staan. In het volgende overzicht zijn de effecten weergegeven van de verhuurdersheffing en de saneringsbijdrage over de periode 2014 tot en met 2018:

Effecten regeerakkoord	2014	2015	2016	2017	2018	Totaal
Bedragen x € 1.000						
Saneringssteun	11.055	6.633	6.633	3.316	3.316	30.953
Verhuurdersheffing	34.549	40.715	44.524	48.604	48.604	216.996
Totaal heffingen	45.604	47.348	51.157	51.920	51.920	247.949
Extra (inkomensafhankelijke) huur	10.001	15.437	20.984	26.552	32.140	105.114
Bezuiniging apparaatskosten	4.008	4.695	3.570	pm	pm	12.273
Totaal effect	-31.595	-27.216	-26.603	-25.368	-19.780	-130.562

De totaal ingerekende saneringsbijdrage en verhuurdersheffing bedragen tot en met 2018 € 248,0 miljoen. Deze overheidsheffingen worden voor 42% gedekt uit de gemiddeld 2,5% inkomensafhankelijke huurverhoging boven inflatie. Daarnaast wordt per saldo 5% van deze ingerekende heffingen gefinancierd door een bezuiniging op apparaatskosten (€ 12 miljoen), als onderdeel van de voorgenomen 20% bezuiniging op apparaatskosten tot 2016.

Het restant van de heffing wordt gefinancierd uit de vrije operationele kasstroom. Deze vrije kasstroom was anders aangewend voor de financiering van niet-rendabele investeringen in energie & duurzaamheid. Tegenover deze investeringen staat nu een minimaal kostendekkende hogere huuropbrengst.

¹ Betreft vrije kasstroom vóór saneringsbijdrage ad € 11,1 miljoen.

De kasstromen over de periode 2014 tot en met 2018 zijn als volgt:

Cashflow statement x € 1.000	2014	2015	2016	2017	2018	totaal
operationele kasstroom	9.365	26.511	39.327	53.561	65.342	194.107
bij: 2% aflossingsfictie	42.878	42.732	42.434	42.020	41.752	211.816
free operating cashflow	52.243	69.243	81.761	95.581	107.094	405.923
(des)investeringskastroom	0	0	0	0	0	0
af: rendabele financiering	-60.272	-62.589	-61.374	-45.377	-39.874	-269.486
free investing cashflow	-60.272	-62.589	-61.374	-45.377	-39.874	-269.486
operationeel & investments	9.365	26.511	39.327	53.561	65.342	194.107
bij: 2% afl. fictie & rend. finan.	-17.394	-19.857	-18.940	-3.357	1.878	-57.670
Totaal free cashflow	-8.029	6.654	20.387	50.204	67.220	136.437
bij: saneringssteun	11.055	6.633	6.633	3.316	3.316	30.953
Free cashflow vóór saneringssteun	3.026	13.287	27.020	53.520	70.536	167.390

De totale vrije kasstromen bedraagt over de periode 2014 tot en met 2018 € 136,4 miljoen positief. Deze kasstroom van € 136,4 miljoen zal gebruikt worden om per saldo de omvang van de bestaande leningportefeuille versneld af te bouwen.

De Alliantie blijft in 2014 en verder investeren in zowel bestaand bezit, nieuwbouw huur- en koopwoningen. De totale investeringsvolume in de komende vijf jaar bedraagt € 1,3 miljard, waarvan ruim 65%, ofwel ruim € 850,0 miljoen, in huurwoningen. Ruim 20% zal geïnvesteerd worden in niet-daeb bezit. De niet-daeb portefeuille zal tot en met 2018 naar 20% toenemen. Deze groei zal voor gemiddeld 50% worden gefinancierd met het (in)directe rendement van de niet-daeb portefeuille. De overige 50% zal worden gedekt door het aantrekken van niet-geborgde WsW financiering.

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 2014 als ook binnen het meerjarenperspectief tot en met 2018 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 kengetallen¹ van de Alliantie voor de periode 2014 tot en met 2018 kunnen als volgt worden weergegeven, afgeleid van de opgestelde meerjarenbegroting:

Bedragen x € 1 miljoen, tenzij anders aangegeven	2018	2017	2016	2015	2014
Resultaat					
Netto huurinkomsten	419,6	404,9	387,4	370,4	354,2
EBITDA	203,3	191,7	177,9	165,3	151,6
EBITDA ²	206,6	195,0	184,5	171,9	165,2
Operationele kasstroom	107,1	95,6	81,8	69,2	52,2
Vrije kasstroom ³	70,5	53,5	27,0	13,3	3,0
Interest Coverage ratio	2,3	2,2	2,0	1,9	1,7
Balans					
Eigen vermogen	4.745	4.624	4.530	4.450	4.502
Totaal activa	7.305	7.185	7.095	7.025	7.082
Solvabiliteit (in %)	65,0	64,4	63,9	63,3	63,6
Loan to Value (in %)	27,6	28,5	28,6	29,6	28,9
Credit Rating Moody's	Aa2	Aa2	Aa2	Aa2	Aa2
Medewerkers					
Aantal personeelsleden	603	603	603	641	697
Personeelskosten ⁴	45,7	44,8	43,9	45,5	48,0
Ziekteverzuim (in %)	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
Opleidingskosten per medewerker x € 1	2.000	2.000	2.000	2.400	2.666
Vastgoed					
Verhuureenheden ⁵	61.593	62.049	62.146	62.383	62.575
Gemiddelde huurprijs per woning per maand x € 1	618	595	572	550	529
Gemiddelde onderhoudskosten per vhe per jaar x € 1	1.202	1.169	1.145	1.118	1.093
Aandeel vrije sector huurwoningen in %	20,0	18,8	16,5	13,6	10,7

Belangrijke ontwikkelingen in de periode 2014 tot en met 2018 zijn:

- ✦ De huuropbrengsten stijgen jaarlijks tussen de 3,6% en 5,3%;
- ✦ De vrije kasstroom zal jaarlijks stijgen tot ruim € 70,5 miljoen in 2018;
- ✦ De loan to value zal de komende 5 jaar dalen tot een LTV van 27,6% in 2018 als gevolg van een geleidelijk afbouw van de bestaande leningportefeuille;
- ✦ Het behouden van een minimale rating van Aa2 door agency Moody's;
- ✦ Het aantal medewerkers zal door de komende reorganisatie in 2014 krimpen met circa 132 medewerkers;
- ✦ Het aandeel in de vrije sector huurwoningen zal stijgen tot 20% in 2018.

¹ Op basis van enkelvoudige cijfers

² EBITDA voor saneringsbijdrage en incidentele lasten

³ Vrije kasstroom voor saneringsbijdrage

⁴ Betreft salarissen, sociale lasten, pensioenlasten en inhuur

⁵ Betreft wooneenheden, bedrijfsonroerendgoed, parkeerplaatsen/garages en overig bezit

Slotopmerking

De steeds sneller veranderende omgeving en bijbehorende politieke en markt onzekerheden 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 worden gerealiseerd. Uiteindelijk moeten we als Alliantie 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, 22 april 2014

4. Verslag van de Raad van Commissarissen

4.1. Activiteiten van de Raad van Commissarissen

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 volkhuusvesting in 2013 en over de realisatie van de door de Alliantie voor 2013 voorgenomen speerpunten van beleid.

De Raad heeft in 2013 de volgende activiteiten ondernomen:

- ✦ vijfmaal vergaderd met de directeur-bestuurder;
- ✦ tweemaal 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.

In 2013 heeft de Raad van Commissarissen het toezicht specifiek gericht op de anticipatie op externe ontwikkelingen, het vervolg geven aan de organisatieverandering en de reductie van de apparaatskosten.

Externe ontwikkelingen

In 2013 maakte de volkhuusvesting roerige tijden door. De novelle, de verhuurdersheffing, de invoering van de Wet Normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en de voorbereiding op de parlementaire enquête hebben een grote impact op de sector als geheel en grote gevolgen voor individuele corporaties. De Alliantie is als grote corporatie nauw betrokken geweest bij al deze ontwikkelingen in de sector en heeft hier, daar waar nodig, op geanticipeerd. De Raad van Commissarissen heeft met de directeur-bestuurder veelvuldig gesproken over deze ontwikkelingen. Onderwerpen die aan bod kwamen in dit kader zijn de gevolgen van de novelle voor de Alliantie, gevolgen van de verhuurdersheffing voor de investeringen van de Alliantie, scheiden van wonen en zorg en de consequenties van DAEB – niet DAEB.

Interne ontwikkelingen

In 2013 heeft de Raad van Commissarissen veel aandacht besteed aan de opgave van de Alliantie om de organisatie te veranderen en de apparaatkosten te reduceren. De Raad van Commissarissen is door de directeur-bestuurder periodiek hierover geïnformeerd. Tevens zijn deze onderwerpen besproken met zowel de Ondernemingsraad als Huurdersplatform de Alliantie.

De Raad van Commissarissen heeft in 2013 in het overleg met de directeur-bestuurder stilgestaan bij de volgende onderwerpen:

- ✧ de organisatieverandering
- ✧ het huisvesten van middeninkomens;
- ✧ het doelgroepen –en huurbeleid van de Alliantie;
- ✧ maatschappelijk rendement;
- ✧ de novelle en de hierin opgenomen scheiding van de vastgoedportefeuille in DAEB en niet-DAEB activiteiten;
- ✧ reductie van de apparaatskosten;
- ✧ verhuurdersheffing;
- ✧ scheiding van wonen en zorg;
- ✧ omgang met calamiteiten;
- ✧ reputatiemanagement;
- ✧ de resultaten van de tussentijdse scan visitatie.

Werving directeur-bestuurder

In 2013 heeft bij de Alliantie een bestuurderswisseling plaatsgevonden. Deze wisseling heeft hoge prioriteit gehad binnen de Raad van Commissarissen. Na een intensief selectietraject heeft de Raad van Commissarissen per 1 oktober 2014 de heer R.C. Haans benoemd als directeur-bestuurder van de Alliantie.

Werving commissarissen

Naast de werving van de directeur-bestuurder is de Raad van Commissarissen aan het begin van 2013 nauw betrokken geweest bij de selectie van een commissaris op voordracht van het Huurdersplatform. Per 1 maart 2013 is de heer J.J. Démoed benoemd als commissaris op voordracht van het Huurdersplatform. Deze commissaris komt in de plaats van mevrouw M.C.C. Bekker aangezien zij per 1 juli 2012 was benoemd tot voorzitter van de Raad van Commissarissen.

Met het oog op het benoemen van een nieuwe directeur-bestuurder heeft de Raad van Commissarissen mevrouw M.C.C. Bekker gevraagd enkele maanden langer aan te blijven als voorzitter. Per 1 november heeft de heer F.A.H. van der Heijden het voorzitterschap interim van M.C.C. Bekker overgenomen. Per 12 februari 2014 is de heer P.L. van Lieshout benoemd tot voorzitter van de Raad van Commissarissen van de Alliantie.

Eind 2013 is gestart met de werving van een lid voor de Raad van Commissarissen vanwege het aflopen van de tweede termijn van de heer J.H.R. Bergh. De werving loopt momenteel nog.

4.2. Overleg met Huurdersplatform de Alliantie

In 2013 heeft er eenmaal een gesprek plaatsgevonden tussen HPdA en de Raad van Commissarissen.

In dit overleg zijn de volgende onderwerpen besproken:

- ✧ Afspraken tussen Aedes en het kabinet;
- ✧ Reductie van de apparaatkosten;
- ✧ Werving voorzitter Raad van Commissarissen;

HPdA heeft in het jaarlijkse gesprek haar zorgen geuit over de betaalbaarheid van de sociale huisvesting. De Raad van Commissarissen 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.

4.3. Overleg met de Ondernemingsraad

In 2013 heeft een afvaardiging van de Raad van Commissarissen tweemaal overleg gevoerd met de ondernemingsraad (hierna: OR).

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

- ✧ De bestuurderswissel;
- ✧ De organisatieverandering;
- ✧ Reductie van de apparaatskosten;
- ✧ Beleving van medewerkers in tijden van organisatieverandering.

De Raad is positief gestemd over de proactieve rol die de Ondernemingsraad heeft gevoerd ten aanzien van de interne organisatieverandering. Daarnaast heeft een afvaardiging van de Ondernemingsraad zich in 2012 en 2013 ingezet in de adviescommissie met betrekking tot de selectie van een nieuwe directeur-bestuurder.

4.4. 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.

In verband met het aflopen van het tweede termijn van mevrouw M.C.C. Bekker is de heer F.A.H. van der Heijden (vice voorzitter) per 31 oktober 2013 benoemd als interim voorzitter van de Raad van Commissarissen. In het kader van het waarborgen van de continuïteit binnen de Raad van Commissarissen ten tijde van de werving van een nieuwe bestuurder heeft mevrouw M.C.C. Bekker de maximale zittingsduur van twee maal 4 jaar met vier maanden overschreden.

De Raad van Commissarissen was gedurende 2013 als volgt samengesteld:

Naam	Geboortedatum	Functie/nevenfuncties	Datum benoeming / aftreden
1. Mw. M.C.C. Bekker (voorzitter), Lid vastgoedadviescommissie	25-04-1954	<ul style="list-style-type: none"> • Tot 2012 Lid Raad van Bestuur Hurks Groep • Vanaf 2006 Directeur Hurks Woon en Zorgconcepten bv (tot 01-06-2010) • bestuurder, algemeen directeur, stichting zorggroep STR vanaf 2003 <p>Nevenfunctie:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vicevoorzitter Raad van Toezicht Avans Hogescholen • Lid raad van toezicht stichting de Wever 	1 juli 2005 / 31 oktober 2013 (niet herbenoembaar)
2. Dhr. F.A.H. van der Heijden (interim voorzitter m.i.v. 31 oktober 2013), Lid auditcommissie (op voordracht van de ondernemingsraad)	04-05-1947	<ul style="list-style-type: none"> • Tot juli 2008 CEO ABN AMRO Hypotheken groep en tot 2005 voorzitter directie Bouwfonds Hypotheken. <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 Commissarissen Syntrus Achmea Hypotheekfondsen • Bestuurslid Stichting Vrienden van Amerpoort • Executive Consultant Calcasa BV 	1 maart 2010 / 28 februari 2014 (herbenoembaar)

Naam	Geboortedatum	Functie/nevenfuncties	Datum benoeming / aftreden
3. Dhr. J.H.R. Bergh (lid) Voorzitter vastgoedadviescommissie	07-01-1951	<ul style="list-style-type: none"> • Directeur-bestuurder Schiphol Area Development Company <p>Nevenfuncties:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bestuurslid ABC Architectuurcentrum • Voorzitter Raad van Commissarissen Latei • Lid Raad van Commissarissen Woonwaard, Alkmaar 	1 januari 2006 / 31 december 2013 (niet herbenoembaar)
4. 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 / 31 december 2015 (niet herbenoembaar)
5. 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, Triodos Bank <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)
6. Dhr. B. Bleker (lid) Lid governance- en remuneratiecommissie (op voordracht van huurderbelangenvereniging)	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 Raad van Commissarissen van Woningbedrijf Ieder1 te Deventer 	1 november 2010 / 31 oktober 2014 (herbenoembaar)

Naam	Geboortedatum	Functie/nevenfuncties	Datum benoeming / aftreden
		<ul style="list-style-type: none"> Lid RVT van de Hogeschool van Amsterdam Lid van de Raad van Commissarissen van Daas Baksteen te Zeddam Lid van de Raad van Commissarissen van Vereniging Hendrick de Keyser te Amsterdam Voorzitter van het bestuur van de Stichting Cappella Amsterdam 	
7. Dhr. J.J. Démoed (lid) Lid vastgoedcommissie (op voordracht van huurderbelangenvereniging)	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)

4.5. 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 2013 waren er de volgende commissies:

Auditcommissie

In 2013 bestond de auditcommissie namens de Raad uit: Mevrouw H.G. Pragt (voorzitter) en de heer F.A.H. van der Heijden.

De auditcommissie is in 2013 zevenmaal bijeengekomen.

Onderwerpen die tijdens deze bijeenkomst aan bod kwamen, waren onder andere:

- ✧ Jaarrekening 2012;
- ✧ dPI 2013;
- ✧ Managementrapportages van 2013;
- ✧ Ontwikkeling en realisatie van het begrote resultaat over 2013;
- ✧ Begroting 2014;
- ✧ Ontwikkeling van de kasstromen en de effecten van de temporiseringactiviteiten;
- ✧ Reductie apparaatskosten;
- ✧ Ontwikkeling van de garanties afgegeven door de Alliantie aan DIGH;
- ✧ Aanbestedingsbeleid;
- ✧ Benchmarks;
- ✧ Treasurystatuut en treasuryjaarplan;
- ✧ Verkenning samenwerking met derden;
- ✧ Derivaten;
- ✧ Verbindingen;
- ✧ Risk framework;
- ✧ Uitkomsten van de interne audits;
- ✧ Auditplan 2013 en rol IAD;
- ✧ 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 de desinvesteringen uit de begroting 2014 en de vastgoedprogrammering 2014-2018 besproken.

Vastgoedadviescommissie

In 2013 bestond de vastgoedadviescommissie namens de Raad uit: de heer J.H.R. Bergh (voorzitter) en mevrouw M.C.C. Bekker. Daarnaast is de heer C.E.C. de Reus als extern adviseur verbonden aan deze adviescommissie.

In verband met het aflopen van het tweede termijn van mevrouw M.C.C. Bekker heeft de heer J.J. Démoed per 1 november 2013 plaatsgenomen als lid in de vastgoedadviescommissie.

De vastgoedadviescommissie is in 2013 viermaal bijeenkomen. Onderwerpen die tijdens deze bijeenkomst aan bod kwamen, waren onder andere:

- ✧ Diverse verkopen en verwervingen;
- ✧ Diverse projecten;
- ✧ Herontwikkellocaties en grondposities;
- ✧ Vastgoed managementrapportages;
- ✧ Rol van makelaars bij verkopen;
- ✧ Verkoop bestaande voorraad;
- ✧ Optimalisatie aannemersselectie;
- ✧ Gevolgen novelle;
- ✧ Toekomst Alliantie ontwikkeling;
- ✧ Taxatie Management Systeem;
- ✧ Analyse stichtingskosten;
- ✧ LEAN werken Alliantie Ontwikkeling;
- ✧ E-sequent model.

Naast de reguliere vergaderingen van de auditcommissie heeft er een gecombineerde vergadering plaatsgevonden met de vastgoedadviescommissie. In deze gecombineerde vergadering zijn de desinvesteringen uit de begroting 2014 en de vastgoedprogrammering 2014-2018 besproken.

Governance- en Remuneratiecommissie

In 2013 bestond de Governance- en Remuneratiecommissie namens de Raad uit: de heer T.J.H. Elsen (voorzitter) en de heer B. Bleker.

De Governance- en Remuneratiecommissie is in 2013 tweemaal bijeenkomen. Onderwerpen die tijdens deze bijeenkomst aan bod kwamen, waren onder andere:

- ✧ Verantwoording speerpunten directeur-bestuurder 2012;
- ✧ Speerpunten directeur-bestuurder 2013;
- ✧ Remuneratie directieraad/remuneratie directeur-bestuurder.

Daarnaast heeft de Governance- en Remuneratiecommissie afstemming gehad over de volgende thema's:

- ✧ WNT;
- ✧ Herijking reglement Raad van Commissarissen;
- ✧ Beloning Raad van Commissarissen.

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 jaarlijkse 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.

Volkshuisvestingscommissie

In 2013 bestond de volkshuisvestingscommissie namens de Raad uit: de heer B. Bleker (voorzitter) en de heer T.J.H. Elsen.

De volkshuisvestingscommissie is in 2013 eenmaal bijeenkomen. In deze bijeenkomst heeft de commissie gesproken over het huurbeleid.

Tijdens de zelfevaluatie van de Raad in 2013 is besloten de volkshuisvestingscommissie op te heffen en indien gewenst een afvaardiging van de Raad thematisch bij elkaar te roepen wanneer voorbereiding op volkshuisvestelijke thema's buiten de reguliere vergadering gewenst is.

4.6. Evaluatie en remuneratie van de directeur-bestuurder

Evaluatie directeur-bestuurder

Twee maal per jaar vindt overleg plaats tussen de directeur-bestuurder en de leden van de Governance- en Remuneratiecommissie. In januari wordt teruggekeken op de resultaten die in het afgelopen jaar bereikt zijn. Daarnaast worden de doelen vastgesteld voor het komende jaar. Het accent ligt hierbij op prestaties die door de directeur-bestuurder persoonlijk beïnvloedbaar zijn. Rond de zomer vindt een voortgangsgesprek plaats, teneinde te bezien of voldoende voortgang bereikt bij het realiseren van de afgesproken doelen.

In 2013 heeft in verband met het vertrek van de directeur-bestuurder, de heer J. Schuyt, per 1 oktober 2013 geen voortgangsgesprek plaatsgevonden.

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.

Tot 1 oktober 2013 was de heer J. Schuyt directeur-bestuurder van de Alliantie.

De contractueel overeengekomen bezoldiging van de heer J. Schuyt bestond uit de volgende bestanddelen:

- ✧ een vast basissalaris dat vanaf 2010 jaarlijks uitsluitend trendmatig wordt aangepast;
- ✧ premievrij pensioen, gemaximeerd tot omvang salaris directeur-bestuurder van 1 juli 2001;
- ✧ een bonus variërend van 0% tot 20%, ter beoordeling aan de Raad van Commissarissen, gebaseerd op de realisatie van de overeengekomen prestatiedoelstellingen;
- ✧ ter beschikkingstelling van een leaseauto;
- ✧ onkostenvergoeding van € 200 per maand.

De beloning van de heer J. Schuyt voldeed niet aan de Sectorbrede Beloningscode. Achtergrond hiervan is dat het arbeidscontract van de heer J. Schuyt dateert van voor de invoering van de Sectorbrede Beloningscode. Per 1 oktober 2013 is de heer J. Schuyt terug getreden als directeur-bestuurder van de Alliantie. De arbeidsovereenkomst met de heer J. Schuyt is per 1 januari 2014 beëindigd.

Naam Duur van dienstverband in het jaar Deeltijdpercentage Jaar	dhr. R.C. Haans		dhr. J.G.C.M. Schuyt	
	92 dgn 100% 2013 €	0 dgn nvt 2012 €	365 dgn 100% 2013 €	365 dgn 100% 2012 €
Periodiek betaalde beloningen	45.946	0	227.519	226.781
Beloningen betaalbaar op termijn*	11.278	0	61.409	60.661
Uitkering bij beëindiging dienstverband	0	0	0	0
Winstdelingen en bonusbetalingen	0	0	0	41.598
Totalen	57.224	0	288.928	329.040

* Werkgeversdeel van de pensioenlasten

4.7. Evaluatie en honorering Raad van Commissarissen

Zelfevaluatie

De Raad van Commissarissen staat jaarlijks stil bij zijn eigen functioneren. Tijdens de zelfevaluatie is onder andere het wervingsproces voor nieuwe commissarissen geëvalueerd en is stil gestaan bij het functioneren van de voorbereidende commissies en zijn hiervoor verbeterpunten geformuleerd. Daarnaast is besproken op welke wijze onderwerpen scherper in de vergaderingen geagendeerd kunnen worden door de organisatie. Tot slot is er gesproken over de opleidingsbehoefte van de Raad als geheel en de individuele behoefte van de commissarissen.

Honorering Raad van Commissarissen

De honorering van de voorzitter en de leden van de Raad van Commissarissen is vanaf het moment van aantreden van de nieuwe directeur-bestuurder, 1 oktober 2013, in lijn gebracht met de WNT.

Bezoldiging Raad van Commissarissen	Honorering		Overige belaste kosten vergoedingen		Totaal	
	2013 €	2012 €	2013 €	2012 €	2013 €	2012 €
Dhr. F.A.H. van der Heijden, voorzitter vanaf 31 oktober 2013	12.810	12.000	0	0	12.810	12.000
Mw. M.C.C. Bekker, voorzitter vanaf 1 mei 2012 t/m 31 oktober 2013	14.719	16.000	1.604	564	16.323	16.564
Dhr. H. Andersson, voorzitter tot en met 30 april 2012	0	5.042	0	0	0	5.042
Dhr. B. Bleker	11.858	10.042	0	0	11.858	10.042
Dhr. J.H.R. Bergh	11.858	12.000	0	0	11.858	12.000
Dhr. T.J.H. Elsen	11.858	12.000	0	0	11.858	12.000
Dhr. J.J. Démoed	9.525	0	0	0	9.525	0
Mw. H.G. Pragt	11.858	12.000	0	0	11.858	12.000
Totaal	84.486	79.084	1.604	564	86.090	79.648

4.8. Tot slot

De Raad van Commissarissen heeft kennis genomen van het verslag van Stichting de Alliantie over het boekjaar 2013, de goedkeurende controleverklaring bij de jaarrekening, het rapport van bevindingen, het assurance rapport bij het volkshuisvestingsverslag en het accountantsverslag van PwC.

In 2013 is er weer een grote inspanning geleverd om de Alliantie haar maatschappelijke taken te laten vervullen. De Raad van Commissarissen van de Alliantie wil de directeur-bestuurders, de directieraad, de managers, de medewerkers, de ondernemingsraad en huurdersplatform de Alliantie bedanken voor hun bijdrage in 2013 en complimenteren met de goede resultaten die – onder moeilijke omstandigheden – werden behaald.

Huizen, 22 april 2014

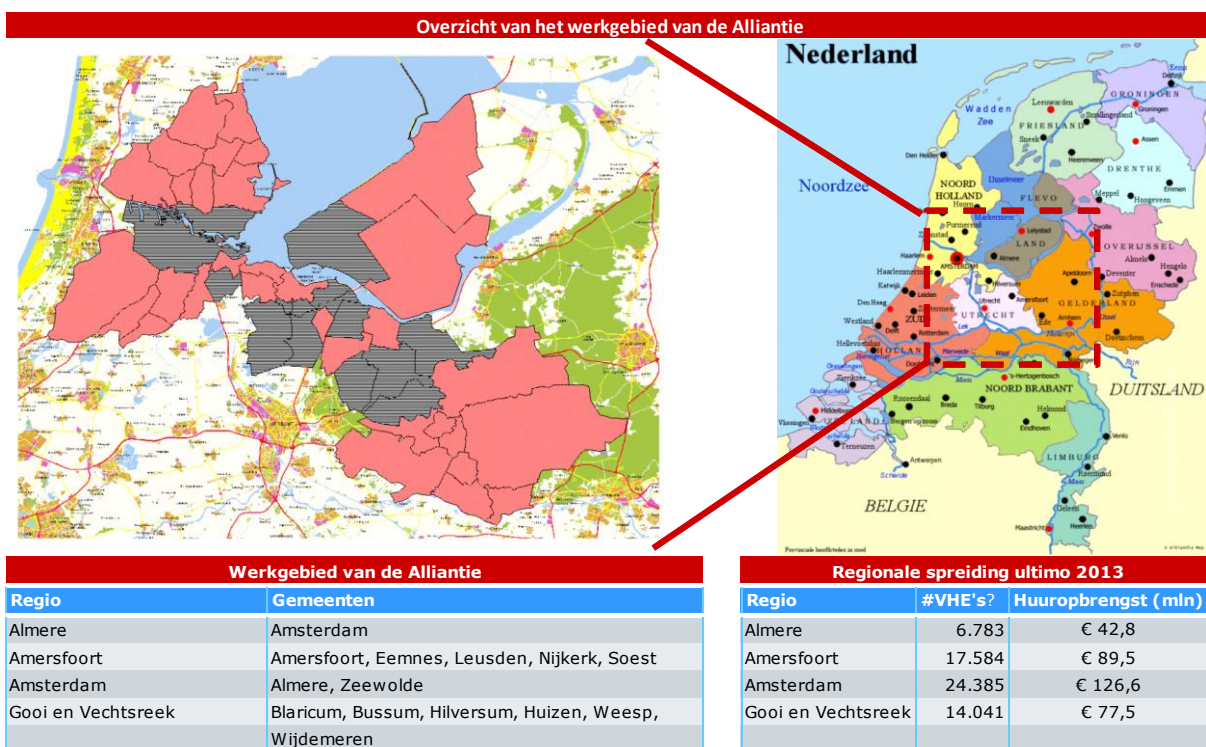
Origineel getekend door Peter van Lieshout
Voorzitter Raad van Commissarissen

5. Koers op 10: de strategische hoofdlijnen van de Alliantie

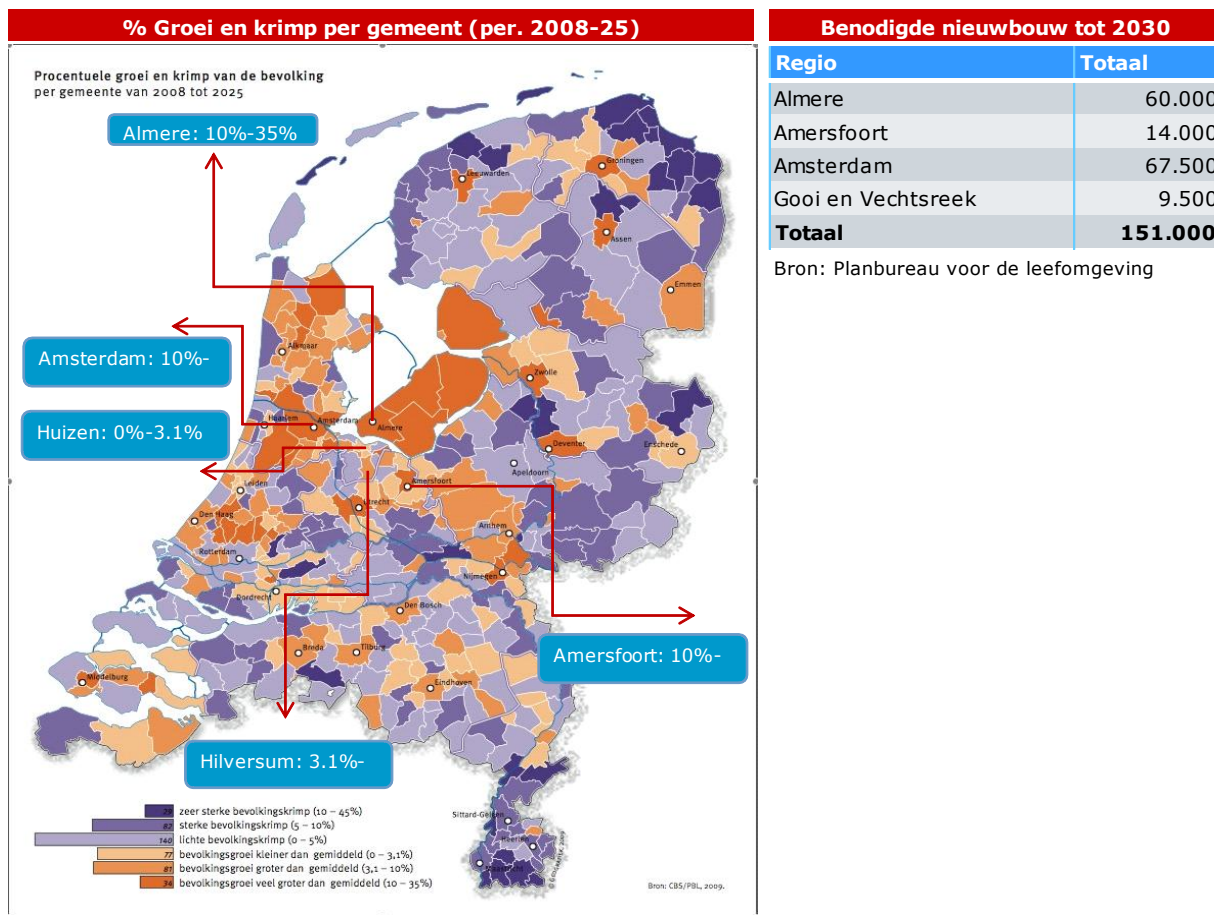
Inleiding

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



? betreft wooneenheden, bedrijfsonroerendgoed, parkeerplaatsen/garages en overige bezit



De Alliantie heeft landelijke toelating, maar was in 2013 werkzaam in de volgende provincies 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

Onze opgaven

Het werkgebied van de Alliantie vormt een aaneengesloten gebied dat over het geheel genomen getypeerd kan worden als een sterke woningmarkt. Toch treffen we binnen het gebied behoorlijke verschillen aan.

In 2013 heeft de Alliantie in Almere na een lange periode weer prestatieafspraken met de andere twee corporaties en de gemeente gemaakt. Hierin wordt 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 verschraling van de oudere wijken van Almere met de nadruk op het toenemende armoedeprobleem, stijgende overlastmeldingen en inbraakpreventie.

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 Alliantie pleit voor keuzes op regionaal niveau wat leidt tot regionale programmering van (woning-)projecten.

Amsterdam is een (hoog)stedelijk gebied waar de druk op de markt enorm is. Zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin liggen er in de Amsterdamse woningmarkt de komende decennia nog veel opgaven: er moeten nog tienduizenden woningen worden bijgebouwd, vooral binnenstedelijk, en de herstructurering van aandachtswijken zal nog jaren de nodige investeringen vergen. Zeker gezien het feit dat in verband met de economische recessie het tempo van de stedelijke vernieuwing fors is teruggeschroefd.

De regio Gooi en Vechtstreek heeft te maken met een gespannen woningmarkt (veel vraag naar woningen en weinig aanbod). Daarnaast zijn er in dit gebied nauwelijks mogelijkheden tot nieuwbouw en is er een zeer beperkte herstructureringsopgave. En dat leidt tot weinig doorstroming/beweging. Vanuit die context heeft de Alliantie in de regio Gooi en Vechtstreek de focus in 2013 en komende jaren gelegd op het in beweging krijgen van de woningmarkt. Bijvoorbeeld via het verlengen van de verhuisketens bij nieuwbouw.

De gemeenten en corporaties in Gooi en Vechtstreek willen gezamenlijk optrekken om de situatie voor deze woningzoekenden te verbeteren, maar zien daartoe wel een beperkte mogelijkheid door het rijksbeleid.

Onze visie

In ons gehele werkgebied liggen de komende decennia nog veel volkshuisvestelijke opgaven in nieuwbouw en investeringen in de stedelijke vernieuwing. En juist in een dergelijk sterke woningmarkt zal er altijd behoefte zijn aan huisvesting voor huishoudens die zich om diverse redenen niet goed zelf kunnen redden op die woningmarkt. Wij gaan die opgaven niet uit de weg. Integendeel: wij zien het juist als onze taak de opgave telkens opnieuw te definiëren en onze beschikbare middelen daarop in te zetten. Om dat op langere termijn te kunnen blijven doen, moeten er wel voldoende 'verdienmogelijkheden' in ons werkgebied worden aangeboord. Daarom is verkoop van woningen onlosmakelijk verbonden aan onze ambitie om blijvend te investeren. We zijn als corporatie immers een 'revolving fund': elke geïnvesteerde euro moet op enigerlei wijze worden terugverdiend.

Onze missie

We zetten ons in voor kwalitatief goede en betaalbare huisvesting in vitale wijken. Onze aandacht gaat daarbij niet alleen uit naar 'de woning', maar is breder: het gaat om een duurzaam en leefbaar woonmilieu waar het plezierig wonen is. We hebben in het bijzonder aandacht voor huishoudens met een lager- en middeninkomen en huishoudens die om andere redenen moeite hebben om zelf goede huisvesting te vinden.

De energetische kwaliteit van onze woningen willen we sterk verbeteren, niet alleen vanuit het algemeen maatschappelijk belang van energiebesparing en beperking van CO₂-uitstoot, maar ook omdat dit belangrijk is voor het zoveel mogelijk beperken van de woonlasten voor onze huurders. Uiteraard kunnen we dat nooit alleen tot stand brengen, maar werken we daarin samen met bewoners en allerlei organisaties en overheidsinstellingen die vanuit hun eigen verantwoordelijkheid hun bijdragen leveren.

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

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

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

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

Onze strategie

'Koers op 10' is de in 2009 geactualiseerde versie van de beleidsplannen die de Alliantie vanaf 2004 heeft opgesteld. In tien punten geven we aan waar we voor gaan en waar we voor staan.

Bovendien laten we zien welke resultaten we willen boeken en hoe we die resultaten meten.

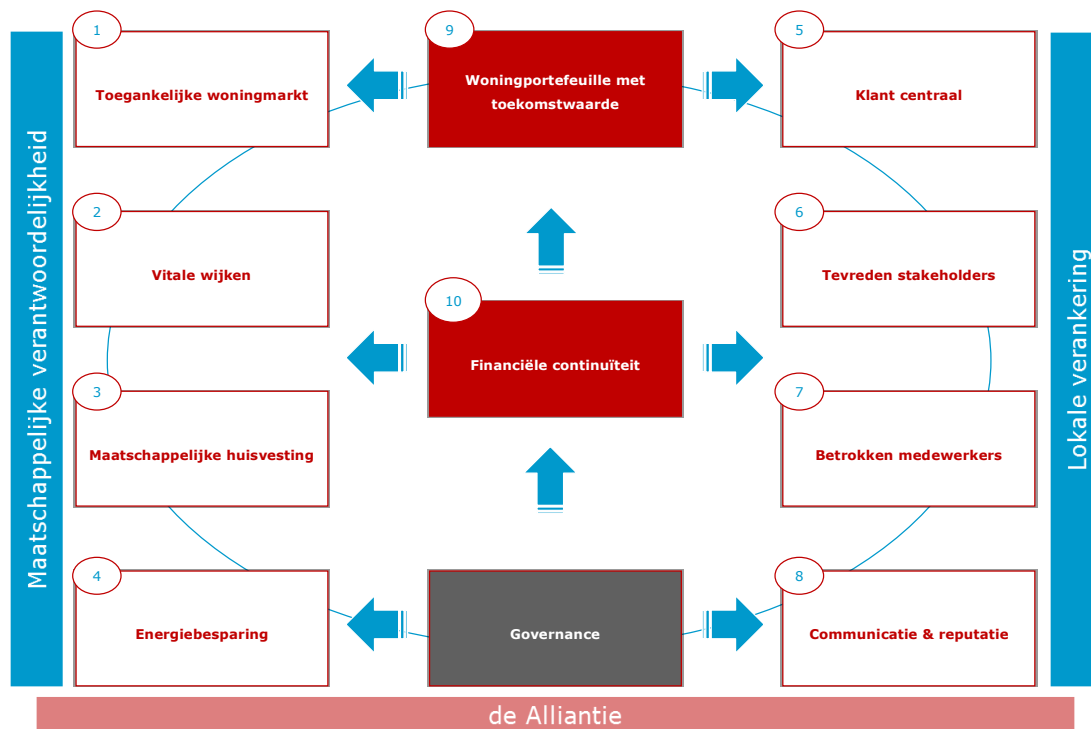
De hoofdstukken 6 t/m 15 van dit jaarverslag zijn aan deze tien strategische hoofdlijnen van de Alliantie gewijd. In elk hoofdstuk zetten we kort uiteen wat we met onze inzet beogen. Vervolgens gaan we in op de vraag wat de Alliantie in 2013 in dat kader heeft bereikt.

We beginnen met de vier hierboven al genoemde maatschappelijke doelen (de hoofdstukken 6 t/m 9), daarna volgen de speerpunten 'de klant' en 'regionale verbinding' (de hoofdstukken 10 en 11) en we sluiten af met de vier randvoorwaarden die ons in staat stellen om te doen wat we doen (de hoofdstukken 12 t/m 15).

Een en ander is samengevat in het volgende figuur. In de witte rechthoeken aan de linkerkant zijn onze maatschappelijke doelstellingen weergegeven, dit is waar wij onze kennis, kunde en energie op richten. In de rode rechthoeken staan de belangrijkste randvoorwaarden, binnen deze kaders werken wij aan onze doelen. Wij doen dit met betrokken medewerkers in dienst van onze klanten en belanghouders. Als wij dit goed doen betaalt zich dat onder meer terug in een portefeuille met toekomstwaarde en een goede reputatie.

Strategie

Onze strategische doelen



Zoals gezegd, 'Koers op 10' dateert van 2009. Sindsdien zijn de wereld om ons heen en het speelveld waarin de corporaties zich bevinden danig in beweging. Zowel interne als externe ontwikkelingen geven aanleiding om onze strategische koers te actualiseren. In 2013 is daartoe een start gemaakt; in het eerste kwartaal van 2014 zal de actualisering worden afgerond.

6. Toegankelijke woningmarkt

6.1. Inleiding

Streven naar een toegankelijke woningmarkt

Het zorgen voor goede 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. Dat doen we met nieuwbouw, verkoop en met ons huurbeleid.

De Alliantie is er voor huishoudens met een laag- en middeninkomen en huishoudens met bijzondere kenmerken. In de regio's waar wij werkzaam zijn kunnen deze huishoudens zich niet of nauwelijks zelfstandig redden op de woningmarkt. Voor deze doelgroepen maken wij beleid. De huishoudens met een laag inkomen (tot en met € 34.229, prijspeil 2013) bedienen wij met onze sociale huurwoningen. Huishoudens met een middeninkomen (€ 34.229 - € 44.600, prijspeil 2013) bedienen wij met onze vrije sectorhuurwoningen (en met een deel van onze koopproducten). We zorgen voor relatief voldoende aanbod van huurwoningen voor deze doelgroepen. Naast betaalbaar en voldoende aanbod zorgen we dat het ook zoveel mogelijk kwalitatief passende (grootte van de woning in relatie tot de omvang van het huishouden) woningen betreft. De Alliantie sluit met haar woningvoorraad zoveel mogelijk aan bij de vraag.

In de nieuwbouw bouwen we zowel in de huur- als de koopsector. Met nieuwbouw voegen we ook woningen toe voor de huishoudens met een laag en middeninkomen en vernieuwen we onze woningvoorraad. Nieuwbouw brengt de doorstroming op gang en biedt daarmee ook de starters meer kansen op huisvesting.

Naast nieuwbouwwoningen verkoopt de Alliantie ook bestaande huurwoningen. Hiermee worden opbrengsten gegenereerd om te investeren in nieuwbouw, renovatie, herstructurering, duurzaamheid en leefbaarheid. Daarnaast is de verkoop een middel om de toegankelijkheid van de woningmarkt voor vooral huishoudens met een middeninkomen te vergroten. De inzet van Koopgarant en de Starterslening biedt deze inkomensgroepen een extra financiële mogelijkheid voor de aankoop van een woning.

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

De ontwikkelingen zijn voor de Alliantie aanleiding geweest om onszelf opnieuw de vraag te stellen: hoe kunnen we onze middelen zo effectief en efficiënt mogelijk inzetten voor de mensen die wij tot onze doelgroep rekenen? Het antwoord op deze vraag is verwerkt in een nieuw doelgroepen- en huurbeleid dat begin 2013 definitief is vastgesteld. Met ingang van 1 juni 2013 verhuren wij onze woningen conform het nieuwe inkomensafhankelijke huurbeleid, een volkshuisvestelijk verantwoord doelgroepen- en huurbeleid, waarbinnen de huurinkomsten worden geoptimaliseerd.

Vanuit onze strategische koers hebben we doelen gesteld voor een toegankelijke woningmarkt. Het gaat om aantallen opgeleverde nieuwbouwwoningen, aantallen verkochte woningen en woningtoewijzingen aan de lagere inkomensdoelgroep.

Doelen toegankelijke woningmarkt				
	Ambitie	Resultaten		
		2011	2012	2013
Opleveren aantal nieuwe woningen (huur en koop) per jaar	1.500	1.097	438	620
Verkopen bestaand bezit naar 2%	2,0%	1,5%	1,6%	1,3%
Toewijzing doelgroep laag inkomen (EU-norm)	90%	95%	92%	92%

Met ingang van 2011 bepaalt de staatssteunregeling voor woningcorporaties de toewijzingsnorm voor sociale huurwoningen. Volgens deze regeling moet minimaal 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen worden toegewezen aan huishoudens met een belastbaar inkomen tot maximaal € 34.229 (prijsspeil 2013).

6.2. Nieuwbouw

De opgeleverde woningen in 2013 betreffen voor 60% huurwoningen die door de Alliantie in portefeuille zijn genomen. Daarnaast wordt een gedeelte van de nieuwe woningen verkocht aan derden, dit betreft 40% van het volume.

Nieuwbouwwoningen begroot voor 2013						
	Almere	Amersfoort	Amsterdam	Gooi en Vechtstreek	Totaal	Totaal pro rata
Door de Alliantie:						
Huurwoningen	0	113	43	0	156	156
Koopwoningen	90	99	139	35	363	363
Subtotaal	90	212	182	35	519	519
Door derden & samenwerkingsverbanden:						
Huurwoningen	0	0	0	0	0	0
Koopwoningen	0	0	17	0	17	3
Subtotaal	0	0	17	0	17	3
Totaal begroot	90	212	199	35	536	522

Nieuwbouwwoningen opgeleverd in 2013						
	Almere	Amersfoort	Amsterdam	Gooi en Vechtstreek	Totaal	Totaal pro rata
Door de Alliantie:						
Huurwoningen	0	231	43	92	366	366
Koopwoningen	17	97	107	0	221	221
Subtotaal	17	328	150	92	587	587
Door derden & samenwerkingsverbanden:						
Huurwoningen	0	0	0	0	0	0
Koopwoningen	0	0	0	33	33	17
Subtotaal	0	0	0	33	33	17
Totaal gereed	17	328	150	125	620	604
Koopwoningen						
< € 200.000	17	24	25	6	72	65
> € 200.000	0	73	82	27	182	173
Waarvan Koopgarant	17	0	0	0	17	17

Uit deze opstelling blijkt dat de ambitie voor het aantal op te leveren woningen in 2013 ruimschoots is gehaald (620 woningen ten opzichte van 536 geraamd). De gerealiseerde verkopen komen lager uit dan de gedefinieerde ambitie, hetgeen vooral komt door de slechte koopwoningenmarkt. Echter, in tegenstelling tot eerdere jaren is de verkoop aan derden aanzienlijk beter. Tekenen van herstel dienen zich aan. De voorgenomen verkoop van een project in Hilversum is net niet in 2013 gerealiseerd, anders zouden we de begroting hebben gerealiseerd. Deze verkoop wordt nu in 2014 verwacht.

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

De volgende projecten zijn in 2013 opgeleverd:

Ten Boomstraat (Hilversum)

Dit project is ontwikkeld en gerealiseerd in samenwerking met Dudok Wonen uit Hilversum. Dit laatste plandeel is voor een aanzienlijk deel verkocht aan de belegger ASR. Hiermee is het project volledig gerealiseerd en wordt de samenwerking voor dit project beëindigd.

Willy Sluiter (Amsterdam)

Dit betreft een project van 32 sociale huurwoningen voor de Alliantie en 123 koopwoningen, waarvan er 75 zijn verkocht aan Syntrus Achmea voor de middeldure huur. Met deze oplevering is de nieuwbouw wijkontwikkeling in Geuzenveld afgerond.

Orion II (Amersfoort)

Binnen Amersfoort Vernieuwt is dit project aan de Orion gerealiseerd. Van de 92 woningen zijn 46 woningen in de sociale huur ondergebracht bij de Alliantie, alsmede 10 vrije sectorhuurwoningen. 36 woningen zijn verkocht aan individuele kopers. Na een aanvankelijk moeilijke start van de verkopen is met de oplevering in zicht de verkoop aangetrokken. Voor de herstructureringswijk is dit project een prima aanvulling.

Randenbroek Zuid (Amersfoort)

Deze gebiedsontwikkeling is opgedeeld in diverse deelprojecten. Fase 1a en b is in 2013 afgerond. Het is een gewilde wijk geworden, dichtbij het centrum van de stad, met interessante toevoegingen aan de portefeuille van de Alliantie (55 woningen). Ook het koopsegment is met 61 woningen in het overwegend betaalbare segment geslaagd.

De Valk (Zeewolde)

Dit project is geacquireerd toen de Alliantie nog portefeuille-ambitie in Zeewolde had. Omdat de strategie hieromtrent is bijgesteld, hebben we er voor gekozen de sociale huurwoningen om te zetten naar sociale koop met koopgarant. Hiermee is onze positie in Parkwijk gerealiseerd.

Eemplein (Amersfoort)

Het project Eemplein is een verwerving van Multi die het winkelcentrum heeft ontwikkeld waarop het grootste deel van de woningen is gesitueerd. Direct aan de rand van het centrum is een nieuw woon/werk/leisure centrum ontstaan met allure. 62 woningen zijn toegevoegd aan de portefeuille van de Alliantie.

Lemaire (Amersfoort)

Het laatste actieve project in de aandachtswijk Kruiskamp. Met dit project is een aanpak van de wijk waaraan we ruim 15 jaar gewerkt hebben met succes afgerond qua nieuwbouwontwikkeling. Wellicht dat er in de toekomst nog een vervolg komt met Parkweelde III en IV, maar op dit moment zijn die nog niet in ontwikkeling.

Woningen in aanbouw/ontwikkeling 2014-2016						
	Almere	Amersfoort	Amsterdam	Gooi en Vecht-streek	Totaal	Totaal pro rata
Door de Alliantie:						
Huurwoningen	697	785	1.245	430	3.157	3.157
Koopwoningen	204	749	801	347	2.101	2.101
Subtotaal	901	1.534	2.046	777	5.258	5.258
Door derden & samenwerkingsverbanden:						
Huurwoningen	0	0	0	60	60	30
Koopwoningen	0	907	80	0	987	220
Subtotaal	0	907	80	60	1.047	250
Totaal in aanbouw/ontwikkeling:						
- ultimo 2013	901	2.441	2.126	837	6.305	5.508
- ultimo 2012	740	2.968	3.268	1.159	8.135	7.551
Toename / afname 2013	161	-527	-1.142	-322	-1.830	-2.043

Met bijna 3.200 huurwoningen blijft deze productie gehandhaafd, het aantal koopwoningen is beduidend lager geworden.

6.3. Verkoop

Naast nieuwbouwwoningen verkoopt de Alliantie ook bestaande huurwoningen. Hiermee worden opbrengsten gegenereerd om te investeren in nieuwbouw, renovatie, herstructurering en duurzaamheid. Daarnaast is verkoop een middel om de toegankelijkheid van de woningmarkt voor mensen met lagere- en middeninkomens te vergroten. Vooral voor de middeninkomens, die niet meer in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, zijn veel koopwoningen van de Alliantie een goede en betaalbare optie. De inzet van Koopgarant en 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 besteed.

De verkoopvijver van de Alliantie bedraagt met bijna 16.000 woningen ongeveer een derde van de totale woningvoorraad. Er zijn in 2013, door de aanhoudend slechte woningmarkt, minder woningen verkocht dan in 2012 en dan begroot. De teller stond uiteindelijk op 728 verkopen, ongeveer 1,3% van de totale voorraad.

Verkoop huurwoningen					
	Almere	Amersfoort	Amsterdam	Gooi en Vechtstreek	Totaal
Aantal woningen gelabeld voor verkoop (per 01-01-2013)	1.489	2.947	7.547	3.755	15.738
Aantal woningen verkoop:					
- begroot voor 2013	86	237	312	164	799
- gerealiseerd in 2013	71	145	366	146	728
Waarvan:					
- verkocht aan zittende huurders	0	4	14	11	29
- aangeboden onder koopgarant	25	52	6	27	110
- verkocht met starterslening	25	5	90	11	131

Daarnaast zijn in het verslagjaar woningen teruggekocht welke in voorgaande jaren zijn verkocht onder voorwaarden. Het verloop van deze voorraad woningen is als volgt:

Verloop teruggekochte koopgarant woningen					
	Almere	Amersfoort	Amsterdam	Gooi en Vechtstreek	Totaal
Op voorraad per 1 januari 2013	10	24	0	6	40
<i>bij: in 2013 teruggekochte woningen</i>	31	23	0	4	58
<i>af: in 2013 verkochte woningen</i>	-20	-22	0	-6	-48
- verkocht met starterslening	-5	-2	0	0	-7
- verkocht onder koopgarant	-14	-9	0	-2	-25
- reguliere verkoop	-1	-11	0	-4	-16
<i>af: in exploitatie genomen</i>	0	-1	0	0	-1
Op voorraad per 31 december 2013	21	24	0	4	49

Vanuit nieuwbouw koopprojecten zijn de volgende koopwoningen in 2013 verkocht:

Verkochte nieuwbouw woningen					
	Almere	Amersfoort	Amsterdam	Gooi en Vechtstreek	Totaal
Reguliere koopwoningen	1	125	126	15	267
Koopgarant woningen	47	0	0	0	47
Totaal	48	125	126	15	314

Koopgarant en de Starterslening

Sinds een aantal jaar verkoopt de Alliantie in haar werkgebied een deel van haar woningbezit met Koopgarant. Met Koopgarant wordt een korting van 15-25% op de verkoopprijs gegeven, waarvoor in ruil bij terugkoop de waardeinstijging of daling gedeeld wordt tussen de verkoper en de Alliantie. In het recente verleden is dit instrument op vrij grote schaal ingezet. Onder andere vanwege hoge kosten en de marktverstoring is besloten dit gebruik te beperken tot 10% van het aantal verkopen. Hoewel de inzet in 2013 ten opzichte van 2012 verlaagd is van 25% naar 15% wordt nog niet voldaan aan deze intern gestelde norm.

De Koopgarantportefeuille wordt toegerekend aan ons (sociale) woningbezit, aangezien de woning door de terugkoopplicht op termijn weer terugkomt bij de Alliantie. Vervolgens kan de keuze gemaakt worden om de woning opnieuw te verkopen (regulier of met Koopgarant) of terug in de verhuur te nemen. Overigens zijn in 2013 58 woningen teruggekocht, waarvan er 49 doorverkocht zijn. In de helft van de gevallen is weer Koopgarant toegepast.

Tegenover de beperking van de inzet van Koopgarant staat een verruiming van de inzet van Startersleningen. Met deze lening kan tot maximaal 20% van de aankoopsom gefinancierd worden, waarbij dit deel tijdelijk rente- en aflossingsvrij wordt aangeboden. Deze lening is er voor starters tot 35 jaar en die een lager of middeninkomen hebben. In 2013 is bij 18% van de transacties gebruik gemaakt van een Starterslening, een lichte daling t.o.v. 2012 toen dit percentage op 21% lag. De Starterslening wordt veel gebruikt bij de koop van appartementen.

Begroot aantal verkopen

Het aantal verkopen dat de Alliantie in 2013 geraamd heeft om de komende drie jaar te verkopen is redelijk stabiel en bedraagt ongeveer 700 woningen per jaar.

Raming verkoop huurwoningen					
	Almere	Amersfoort	Amsterdam	Gooi en Vechtstreek	Totaal
Begroting voor 2014	69	167	295	174	705
Begroting voor 2015	67	162	300	166	695
Begroting voor 2016	65	155	295	166	681

6.4. Huurbeleid

In de eerste helft van 2013 werden de sociale huurwoningen van de Alliantie verhuurd volgens het 100%-tenzijbeleid. In dit beleid wordt de huurprijs bepaald door de maximale huurprijs of de voor de betreffende woning vastgestelde tenzijgrens als deze lager ligt. Verschillende ontwikkelingen op de woningmarkt zijn aanleiding geweest om het 100%-tenzijbeleid tegen het licht te houden. Per 1 juni 2013 geldt in alle regio's een nieuw huurbeleid voor onze sociale huurwoningen: het inkomensafhankelijke huurbeleid.

De Alliantie is er voor huishoudens met een laag- en middeninkomen en huishoudens met bijzondere kenmerken. We zorgen voor relatief voldoende aanbod van huurwoningen voor deze doelgroepen.

De Alliantie sluit met haar woningvoorraad zoveel mogelijk aan bij deze vraag. Dit resulteert binnen de verhuurwoningenvoorraad in een verhouding sociaal:vrije sector van 80:20, zowel voor de Alliantie als geheel als per regio. En we zorgen 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 hoog (€ 574). Deze verdeling van de verhuurwoningenvoorraad was het uitgangspunt bij de invoering van het inkomensafhankelijke huurbeleid per 1 juni.

Wij verhuren onze sociale huurwoningen vanaf 1 juni 2013 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.

Het inkomensafhankelijke huurbeleid heeft twee belangrijke pluspunten in vergelijking met het 100%-tenzijbeleid:

- ✧ In de huurprijs van een woning komt de kwaliteit beter tot uitdrukking; een grotere woning is duurder dan een kleinere woning.
- ✧ De korting die wij geven op een woning komt terecht bij de mensen die dit het hardst nodig hebben.

6.5. Woningtoewijzingen en doelgroepen

Sinds 2011 is de door de overheid vastgestelde toewijzingsnorm in de staatssteunregeling, uitgangspunt voor ons toewijzingsbeleid: minimaal 90% van de toewijzingen van sociale huurwoningen dient te geschieden aan mensen met een inkomen van maximaal € 34.229 (prijsspeil 2013), de EU inkomensgroep. In 2013 heeft de Alliantie voldaan aan deze norm.

Toewijzingen 2013 sociale huurwoningen in %					
	Almere	Amersfoort	Amsterdam	Gooi en Vechtstreek	Totaal
Boven EU inkomensgrens	6%	9%	7%	12%	8%
Onder EU inkomensgrens	94%	91%	93%	88%	92%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%

De toewijzingen boven de EU inkomensgrens zijn vooral toegewezen aan medisch en sociaal urgent woningzoekenden en met name in Amsterdam aan stadsvernieuwingsurgenten.

In Amersfoort zijn tot halverwege 2013 woningen toegewezen op basis van de Huur op Maat inkomenstabel, waarbij "regulier" woningzoekenden met een hoger inkomen in sommige gevallen een sociale huurwoning konden krijgen. Na de invoering van het nieuwe Alliantie huurbeleid is dit niet meer het geval.

Toewijzingen aan de doelgroepen van het BBSH

Toewijzingen 2013 aan doelgroepen van het BBSH in %					
	Almere	Amersfoort	Amsterdam	Gooi en Vechtstreek	Totaal
Primair inkomen	73%	69%	78%	67%	72%
Tussen primair inkomen en EU inkomensgrens	20%	22%	15%	21%	20%
Hogere inkomens	6%	9%	7%	12%	8%
Totaal	99%	100%	100%	100%	100%

Toewijzingen naar huishoudgrootte en leeftijd

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

Toewijzing 2013 naar huishoudenssituatie in %					
	Almere	Amersfoort	Amsterdam	Gooi en Vechtstreek	Totaal
1 en 2 persoonshuishoudens	81%	81%	92%	89%	86%
Kleine gezinnen	16%	16%	5%	9%	11%
Grote gezinnen	3%	3%	3%	2%	3%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%

Het grootste deel van de woningen wordt toegewezen aan 1 en 2 persoonshuishoudens (zo'n 86%). Slechts 3% wordt toegewezen aan grote gezinnen (twee of meer kinderen), een lichte stijging ten opzichte van vorig jaar.

Toewijzingen 2013 naar leeftijd in % (van de hoofdhuurder)					
	Almere	Amersfoort	Amsterdam	Gooi en Vechtstreek	Totaal
18 t/m 29 jaar	42%	37%	46%	51%	43%
30 t/m 54 jaar	35%	41%	35%	29%	37%
55 t/m 74 jaar	16%	17%	16%	15%	16%
75 jaar en ouder	7%	5%	3%	5%	4%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%

Evenals vorig jaar is het grootste deel van onze woningen verhuurd aan huurders jonger dan 55 jaar (zo'n 80%). Het aandeel toewijzingen aan 75 plussers is met zo'n 5% iets omlaag gegaan, in de regio Almere is dit percentage sterk gedaald van 16% in 2012 naar 7% in 2013. Dit aandeel is gedaald door een sterke stijging van het aantal toewijzingen aan woningzoekenden tot 30 jaar.

In Gooi en Vechtstreek is 51% van de woningen toegewezen aan jongeren tot 30 jaar. Dit heeft te maken met de afspraken die zijn gemaakt in het woonruimteverdeelsysteem: jaarlijks worden 350 woningen door de corporaties in deze regio toegewezen aan jongeren t/m 25 jaar.

Prestatieafspraken in de regio's

Almere

Een flinke stap vooruit in de regio Almere, waar de corporaties en gemeente in de laatste maanden van 2013 hebben gewerkt aan het opstellen van prestatieafspraken voor 2014. Het is voor het eerst in 12 jaar dat de corporaties en gemeente weer met elkaar om tafel zitten om afspraken te maken. Belangrijke onderwerpen in de afspraken zijn de beschikbaarheid en betaalbaarheid van de woningvoorraad, vitale wijken, wonen en zorg en duurzaamheid.

Amersfoort

Na de beëindiging van het experiment Huur op Maat per 1 januari 2013 is de toewijzingssystematiek conform de "Huur op Maat inkomenstabel" in de eerste helft van 2013 ongewijzigd gebleven. Na de invoering van het inkomensafhankelijke huurbeleid van de Alliantie, per 1 juni 2013, is het toewijzingsbeleid aangepast. Tot nieuwe afspraken met de gemeente is het nog niet gekomen, mede door de val van de verantwoordelijke wethouder. De verwachting is dat de Alliantie in de loop van 2014 nieuwe prestatieafspraken zal maken met de gemeente. Met de gemeente Eemnes zijn prestatieafspraken opgesteld. Deze worden begin 2014 getekend. In Nijkerk hebben de corporaties en de gemeente prestatieafspraken voor 2013 en 2014 vastgesteld.

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 II". In 2013 is deze afspraak gewijzigd, omdat de gezamenlijke corporaties aangaven dat zij de afspraken vanwege de verhuurderheffing en saneringsbijdragen, niet langer konden garanderen. De nieuwe aangepaste afspraak is dat minimaal 50% van alle toewijzingen onder de hoge aftoppingsgrens (€ 574, prijspeil 2013) en maximaal 25% boven de liberalisatiegrens (€ 681, prijspeil 2013) worden verhuurd. Deze vervangende aanbiedingsafspraken is gemaakt voor de periode tot en met eind 2014.

Gooi en Vechtstreek

In 2013 is het nieuwe regionale woonruimteverdeelsysteem (ingangsdatum september 2011) geëvalueerd. Uit die evaluatie komt naar voren dat het nieuwe woonruimteverdeelsysteem in grote lijnen voldoet aan de doelstellingen ten aanzien van meer dynamiek (meer toegewezen woningen), meer keuzevrijheid (minder gelabelde woningen) en het bedienen van de doelgroepen (lagere inkomens, jongeren, jonge gezinnen en huishoudens die wonen en zorg combineren). Woningzoekenden blijken ondanks meer keuzevrijheid passend te kiezen. In de regio is afgesproken de Regionale Huisvestingsverordening 2011 en het Convenant woonruimteverdeling de komende twee jaar inhoudelijk ongewijzigd voort te zetten. En ook de aanvullende afspraken om jaarlijks 350 woningen van maximaal 55m² te verloten aan jongeren t/m 25 jaar en tenminste jaarlijks 470 woningen toe te wijzen aan jongeren tot 28 jaar, worden.

Eind 2014, wanneer het nieuwe systeem drie jaar in werking is, wordt het systeem uitgebreid geëvalueerd.

6.6. Huurprijsontwikkeling en mutatiegraad

Huurprijsontwikkeling

In onderstaande tabel wordt de gemiddelde huurprijs per woning aan het begin en het einde van 2013 weergegeven, evenals de gemiddelde huursomstijging in percentages en de gemiddelde huurprijs als percentage van de maximale huurprijs volgens de puntentelling van het Woningwaarderingstelsel (WWS).

Huurprijsontwikkelingen in 2013					
	Almere	Amersfoort	Amsterdam	Gooi en Vechtstreek	Totaal
Gemiddelde huurprijs per woning per maand					
per 01-01-2013	512	464	465	494	477
per 31-12-2013	535	498	489	526	506
Huursomstijging in 2013	4,4%	7,3%	5,2%	6,5%	6,1%
Gemiddelde huurprijs als %					
van max redelijk op 31-12-2013	72,3%	64,9%	71,8%	71,1%	69,7%

De gemiddelde huursomstijging is het gevolg van diverse processen. Het gaat daarbij enerzijds om het verhogen van de huurprijzen bij mutatie volgens het Alliantie huurbeleid en anderzijds om onttrekkingen (sloop, verkoop, samenvoeging etc.), toevoegingen (nieuwbouw, aankoop, etc.) en verbeteringen (verduurzamen, etc.) aan de voorraad.

Immers, nieuwe huurwoningen hebben een relatief hogere huurprijs dan ouder woningbezit, door sloop van oudere, kleinere huurwoningen met een lage huurprijs, neemt de gemiddelde huurprijs derhalve toe.

De totale huursomstijging ligt 2 procentpunt hoger dan in 2012, dit heeft vooral te maken met de invoering van de inkomensgedifferentieerde huurverhoging voor sociale huurwoningen per 1 juli 2013. De maximale basishuurverhoging is 1,5 procentpunt boven inflatie vastgesteld, op 4%. Het overgrote deel, zo'n 70% van onze huurders heeft deze basishuurverhoging aangezegd gekregen. Zo'n 26% heeft een hogere inkomensafhankelijke huurverhoging aangezegd gekregen, van 4,5 % of 6,5%.

Eind 2013 was de huurverdeling van de woningvoorraad van de Alliantie als volgt:

Woningbezit ingedeeld naar huurprijscategorieën						
	Almere	Amersfoort	Amsterdam	Gooi en Vechtstreek	Totaal	%
Goedkoop < € 374,44	308	2.562	3.990	1.400	8.260	15%
Betaalbaar € 374,44 - € 535,91	3.212	7.564	9.079	6.180	26.035	48%
Bereikbaar € 535,91 - € 574,35	1.135	1.694	2.245	1.818	6.892	13%
Duur € 574,35 - € 681,02	1.227	2.535	2.757	2.468	8.987	17%
Geliberaliseerd > € 681,02	506	1.049	1.410	986	3.951	7%
Totaal	6.388	15.404	19.481	12.852	54.125	100%

Uit de tabel blijkt dat verreweg het grootste gedeelte van de huurwoningen (93%) tot de categorie niet geliberaliseerde huur behoort. Een klein gedeelte (7%) valt in het geliberaliseerde segment, één procentpunt hoger dan in 2012.

Mutatiegraad

De toegankelijkheid van de huurwoningenmarkt wordt niet alleen bepaald door het huurniveau van de woningen, maar voor een belangrijk deel ook door de mate waarin die woningen beschikbaar komen: de mutatiegraad. Tevens is de mutatiegraad van belang voor het aantal woningen dat verkocht kan worden. De mutatiegraad in de volgende tabel is conform de definitie¹ 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.

Mutatiegraad 2013					
	Almere	Amersfoort	Amsterdam	Gooi en Vechtstreek	Totaal
2011	7,1	5,5	7,5	4,5	6,2
2012	6,0	5,7	5,6	6,2	5,8
2013	10,9	6,4	6,6	5,7	6,9

Voor de gehele Alliantie is de mutatiegraad in tegenstelling tot vorig jaar gestegen. In bijna alle regio's is het aantal nieuwe verhuringen gestegen, met name in de regio Almere. In deze regio is de mutatiegraad tot bijna 11% gestegen. Dit is mede te danken aan de inhaalslag van verhuringen in 2013. Alleen in de regio Gooi en Vechtstreek is de mutatiegraad gedaald.

¹ Definitie mutatiegraad volgens het CFV: De mutatiegraad wordt bepaald door het aantal verhuringen van bestaande woonegelegenheden uit te drukken in een percentage van het totaal aantal woonegelegenheden exclusief de in het verslagjaar nieuw gebouwde of aangekochte woonegelegenheden.

7. Vitale wijken

7.1. Inleiding

In de wijken waar wij bezit hebben, willen we meer dan alleen voorzien in goede en betaalbare woningen. Het is ook belangrijk dat de wijken 'schoon, heel en veilig' zijn en dat er voldoende parkeerplaatsen, winkels, speelplaatsen en welzijns- en zorgfaciliteiten zijn. In wijken die in dat opzicht "compleet" zijn, vinden de mensen het heel aangenaam en plezierig wonen en verblijven. Wij spreken dan van vitale wijken, waar men de leefbaarheid hoog waardeert.

Wij investeren in alle wijken waar we bezit hebben in een goede leefbaarheid, maar enkele zogeheten prioriteitswijken hebben onze bijzondere aandacht. Deze zijn:

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

Omdat we vanwege onze sterke positie in deze wijken daadwerkelijk invloed kunnen uitoefenen op de leefomgeving, investeren we in de kwaliteit van de wijk. Wij noemen dat 'de wijk nemen'. Uiteraard kunnen we dat niet alleen, maar werken we nauw samen met andere partijen. Onze inbreng kan verschillen en hangt af van de plaatselijke omstandigheden. Soms zijn we alleen partner, soms nemen we de regie. Soms richten we ons voornamelijk op woningverbetering en nieuwbouw, soms investeren we in sociale cohesie in de wijk.

7.2. Wijkmonitor

De Alliantie monitort de ontwikkeling van de leefbaarheid in haar wijken met de Leefbaarometer. De Leefbaarometer is een instrument dat door de rijksoverheid is ontwikkeld om de aanpak in de 40 aandachtswijken te monitoren. Ook wordt hij gebruikt voor onderzoek naar waterbedeffecten, om in de gaten te houden of problemen in aandachtswijken zich niet verplaatsen naar andere wijken. Het is een instrument dat op basis van objectief vaststelbare omgevingscondities een indicatie geeft van de leefbaarheid vanuit het perspectief van de bewoners. De Leefbaarometer wordt iedere twee jaar geactualiseerd en bevat informatie vanaf 1998 t/m 2012. De cijfers over 2012 zijn in de zomer van 2013 beschikbaar gekomen.

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
- ✧ Voorzieningsniveau
- ✧ Bevolkingssamenstelling
- ✧ Sociale samenhang
- ✧ Veiligheid

Voor meer informatie over de Leefbaarometer en over hoe de 6 dimensies zijn opgebouwd, kijk op www.leefbaarometer.nl.

Ten opzichte van 2010 scoren onze wijken in 2012 over het algemeen iets beter. In 2012 kregen vier wijken een "positieve" score, ten opzichte van drie in 2010. Het aantal wijken dat "matig" scoorde nam af, van vier naar drie. Het aantal wijken dat "matig positief" scoorde bleef gelijk.

Totaal score voor de leefbaarheid in onze prioriteitswijken				
	Plaats	Wijk	Score 2010	Score 2012
●	Hilversum	Noord	positief	matig positief
●	Almere	Stedenwijk	matig positief	matig positief
●	Almere	Wierden	matig positief	matig positief
●	Almere	Werven	matig positief	matig positief
●	Amersfoort	De Koppel	matig positief	positief
●	Amersfoort	De Kruiskamp	matig positief	matig positief
●	Amersfoort	Liendert	matig positief	matig positief
●	Amersfoort	Rustenburg	positief	positief
●	Amersfoort	Schuilenburg	matig positief	positief
●	Amersfoort	Randenbroek	positief	positief
●	Amsterdam	Slotermeer Noord	matig	matig
●	Amsterdam	Indische buurt	matig	matig
●	Amsterdam	Jocab Geel/ Staalmanplein	matig	matig positief

Legenda	
●	Geen verandering ten opzichte van score 2010
●	Verbetering ten op zichte van score 2010
●	Verslechtering ten op zichte van score 2010

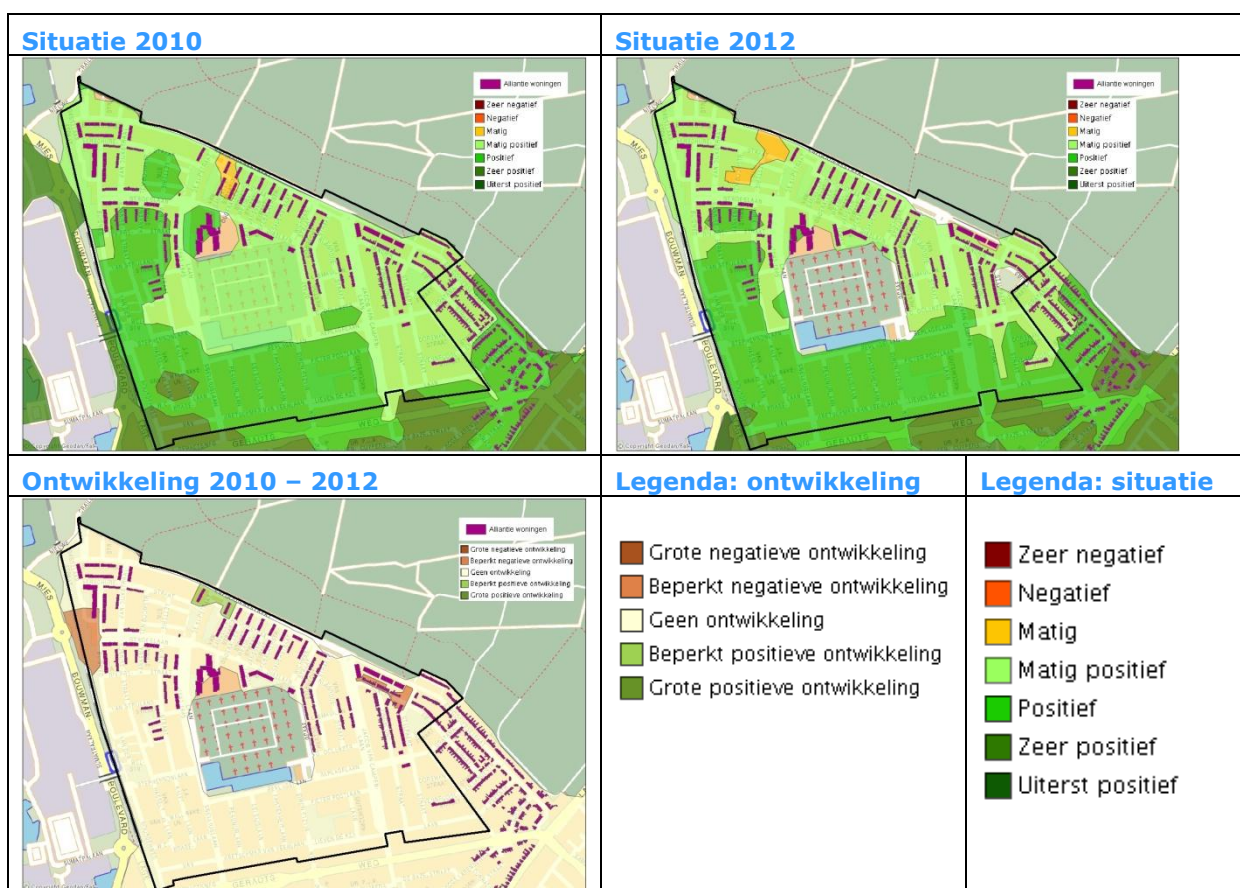
Opvallend is de score voor Hilversum Noord. De totaalscore in 2012 is lager dan in 2010. De wijk lijkt er dus op achteruit gegaan. Hier hoort wel een nuance bij. De wijk scoorde in 2010 maar net aan positief. Ten opzichte van 2010 is de wijk wel iets achteruit gegaan, echter minimaal. Deze minimale achteruitgang heeft wel in de totaalscore een lagere waardering opgeleverd.

Deze paragraaf toont per prioriteitswijk, de uitkomsten van de Leefbaarometer. De ontwikkeling van de afgelopen 2 jaar wordt in 3 beelden weergegeven. In paragraaf 7.3 staat een uitgebreidere beschrijving van onze inspanningen die een bijdrage leveren aan de getoonde ontwikkelingen.

Hilversum – Noord

Tussen 2010 en 2012 zijn er geen wezenlijke veranderingen opgetreden in de achterliggende cijfers, desondanks heeft de wijk toch in 2012 een lagere totaalscore gekregen dan in 2010. De ontwikkeling van de wijk is overal zeer beperkt en slechts op enkele plaatsen negatief.

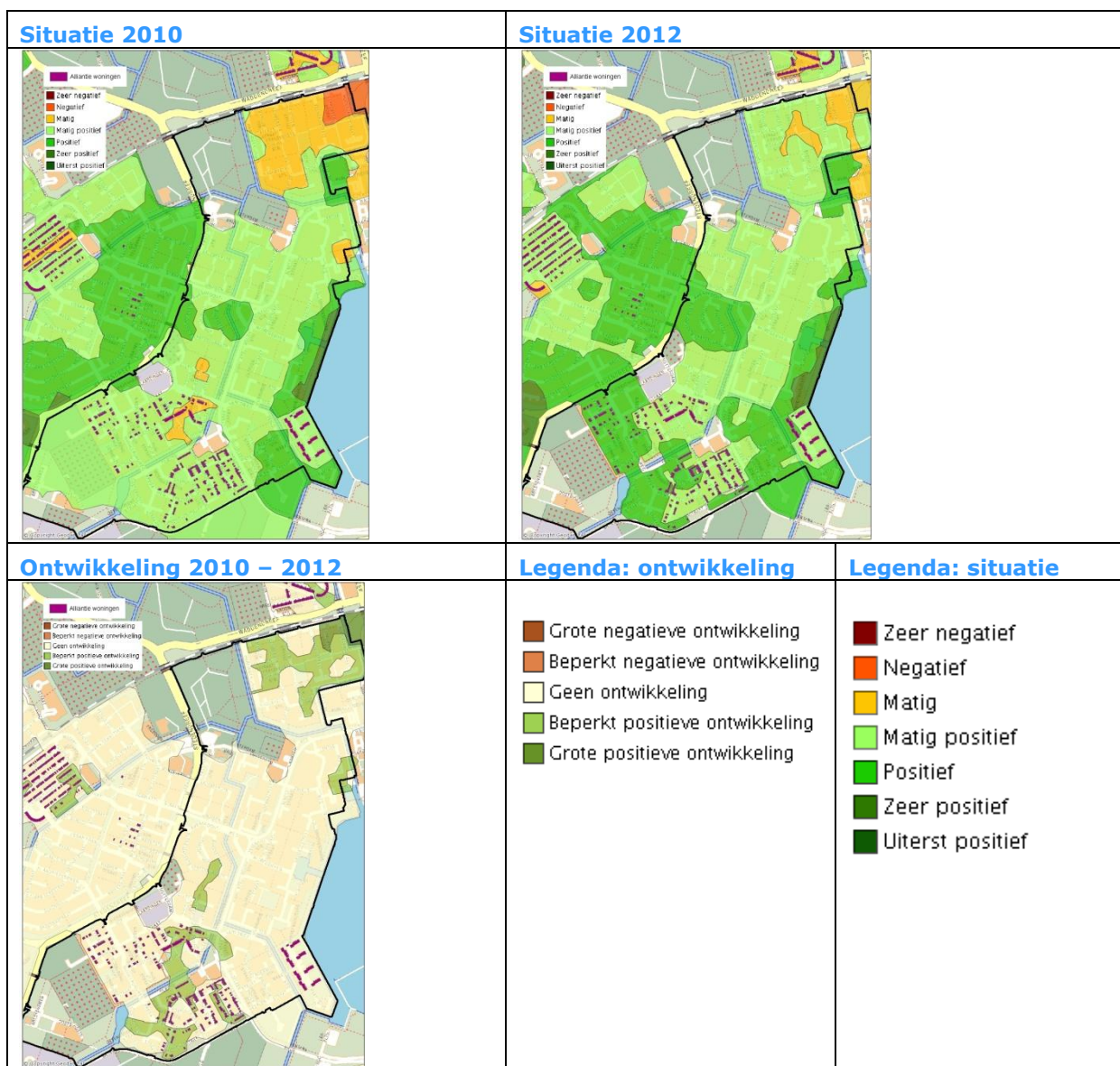
Inzoomend op complexen, constateren we dat vooral op één specifieke locatie sprake is van een negatieve ontwikkeling tussen 2010 en 2012. Dit betreft de woningblokken die direct grenzen aan de locatie waar in deze jaren een vrij forse sloop- nieuwbouwingreep heeft plaatsgevonden. De hieraan grenzende publieke ruimte zal in deze periode beslist niet positief zijn beoordeeld, en dat geldt wellicht ook voor andere criteria (de veiligheid bijvoorbeeld).



Almere – Stedenwijk

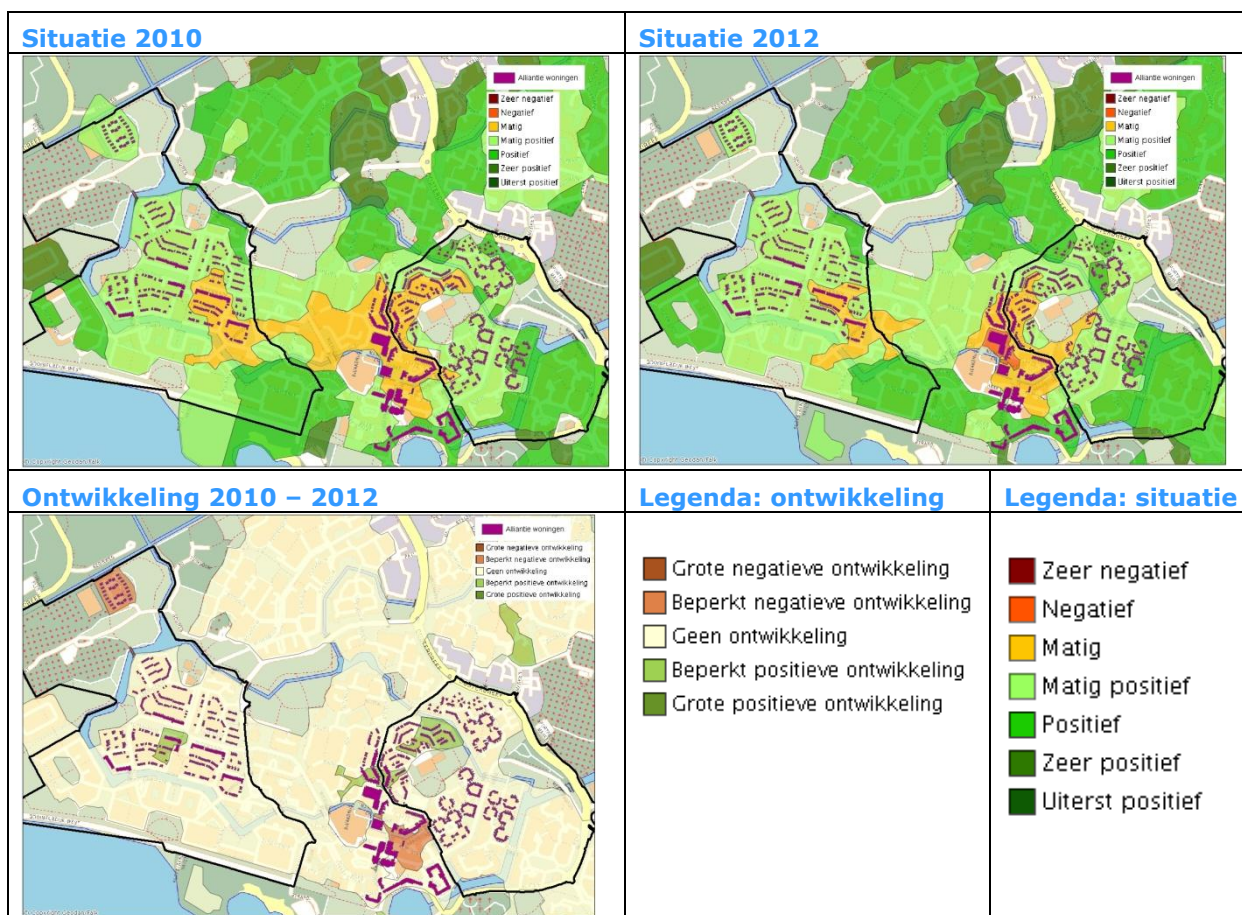
In Stedenwijk is de Alliantie betrokken geweest bij een integrale wijkaanpak, welke is geëindigd in 2012. Er is de afgelopen jaren vooral geïnvesteerd in het gezamenlijk oppakken van beheermaatregelen om Stedenwijk schoon, heel en veilig te maken. De Leefbarometer laat zien dat Stedenwijk Zuid meer leefbaar is geworden door de integrale wijkaanpak.

De score op de woningvoorraad is niet enorm verbeterd, wat logisch is aangezien we geen fysieke ingrepen hebben gepleegd in onze woningvoorraad. De score op veiligheid, sociale samenhang, samenstelling bevolking, voorzieningen en publieke ruimte zijn allemaal wel verbeterd ten opzichte van 2010.



Almere – De Wierden / De Werven

De Leefbaarometer toont een lichte verbetering van de leefbaarheid, voornamelijk langs de dimensie publieke ruimte. Dit is in lijn met onze investeringen in de openbare ruimte, gezamenlijk opgepakt met onze partners binnen de integrale wijkaanpak. Ook woningvoorraad, samenstelling bevolking en veiligheid tonen enige stijging. Sociale samenhang daarentegen is gedaald en licht nu net onder het landelijk gemiddelde. Omdat we zien dat de sociale problemen die zich voordoen in de Wierden overeenkomstig zijn aan die van omliggende wijken willen we de integrale wijkaanpak in de Wierden verbreden tot heel Almere Haven, inclusief het Centrum en de Werven.



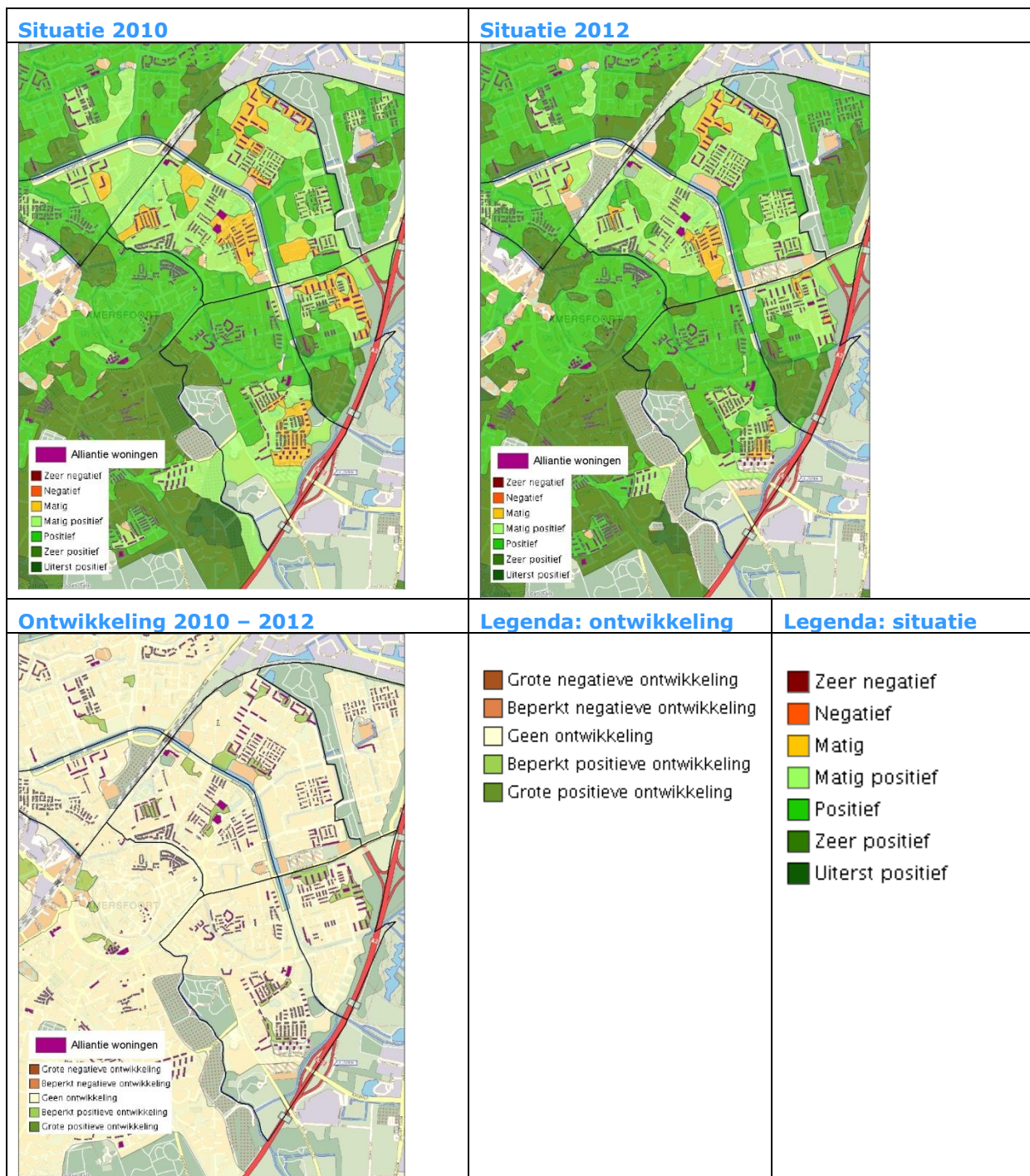
Amersfoort – Amersfoort Vernieuwt

Opvallend in de Koppel is de omslag bij de score van de publieke ruimte en het voorzieningenniveau. De ontwikkeling van het Gildenkwartier zal hier aan bijgedragen hebben. In 2012 is de Kruiskamp, als eerste van de 40 wijken, van de lijst met Vogelarijwijken afgehaald. Kruiskamp is 'af', zo werd gecommuniceerd. Dit is mede gebaseerd op statistische gegevens van de gemeente, de positieve ontwikkeling van de wijk en de waardering van bewoners en professionals over de wijk. Desondanks blijft de wijk onze aandacht hebben. In Liendert zien we dat de scores voor veiligheid en publieke ruimte duidelijk zijn verbeterd. Van groot belang voor de veiligheid(sbeleving) zijn het cameratoezicht op de Horsten waarmee in 2011 is gestart. In 2013 is gestart met de renovatie van de Horsten en de sloop/nieuwbouw van de Liendertseweg. We verwachten dat dit in de volgende meting zichtbaar zal zijn bij de score woningvoorraad

Hoewel er geen speciale veiligheidsacties in de wijk Rustenburg zijn geweest, is de veiligheid flink verbeterd.

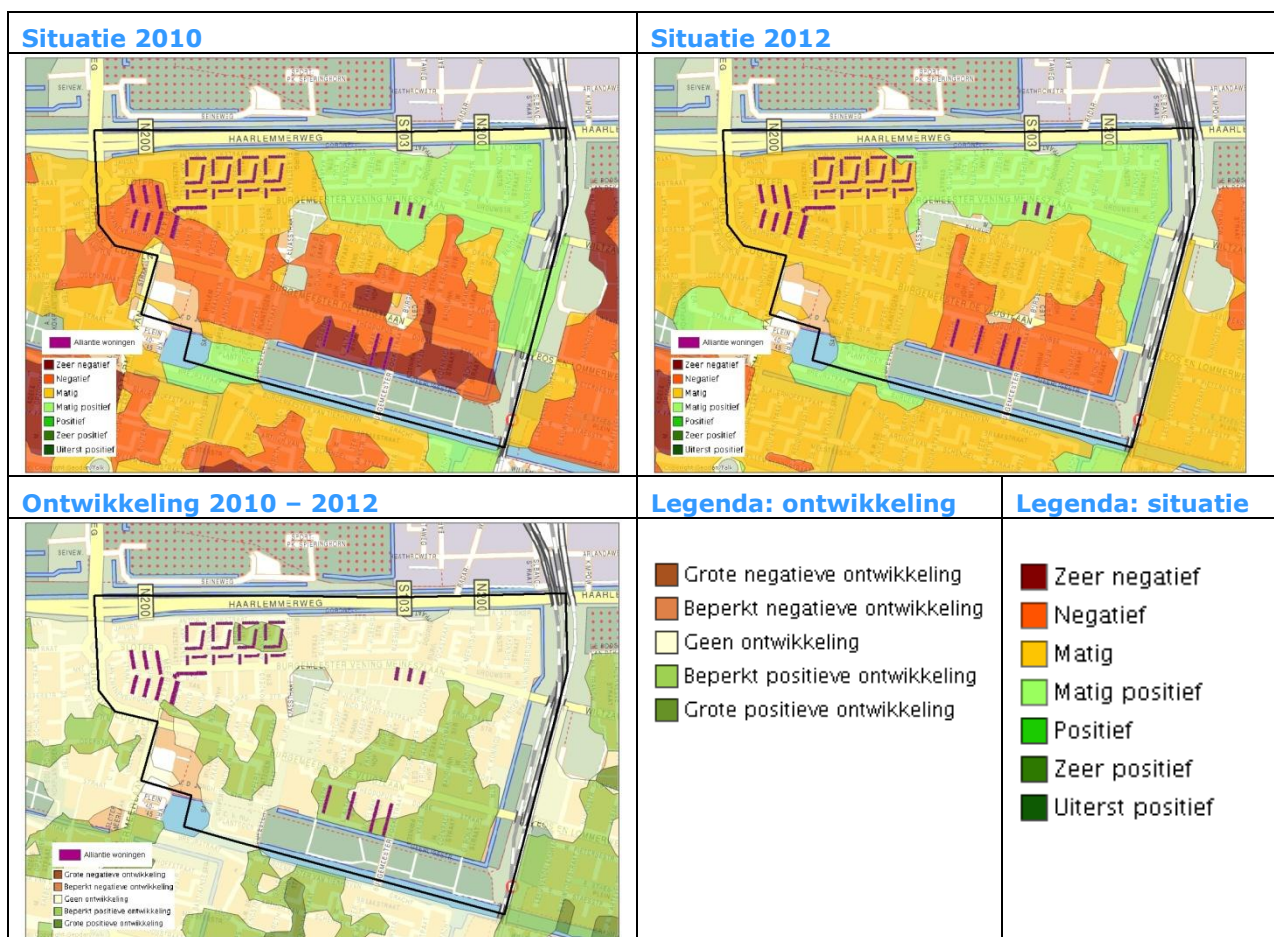
De wijk Schuilenburg scoort in 2012 voor het eerst positief sinds 2002. Dit gebied is onderdeel van Amersfoort Vernieuwt en gaat de komende jaren nog meer veranderen.

Randenbroek laat op twee onderdelen grote sprongen vooruit zien: veiligheid en samenstelling bevolking. Die laatste kan verklaard worden doordat er de laatste jaren redelijk veel woningen verkocht zijn. Ook zijn er woningen gesloopt. De nieuwbouw is in 2013 opgeleverd waardoor we verwachten dat de score voor de woningvoorraad bij de volgende meting sterk verbeterd zal zijn.



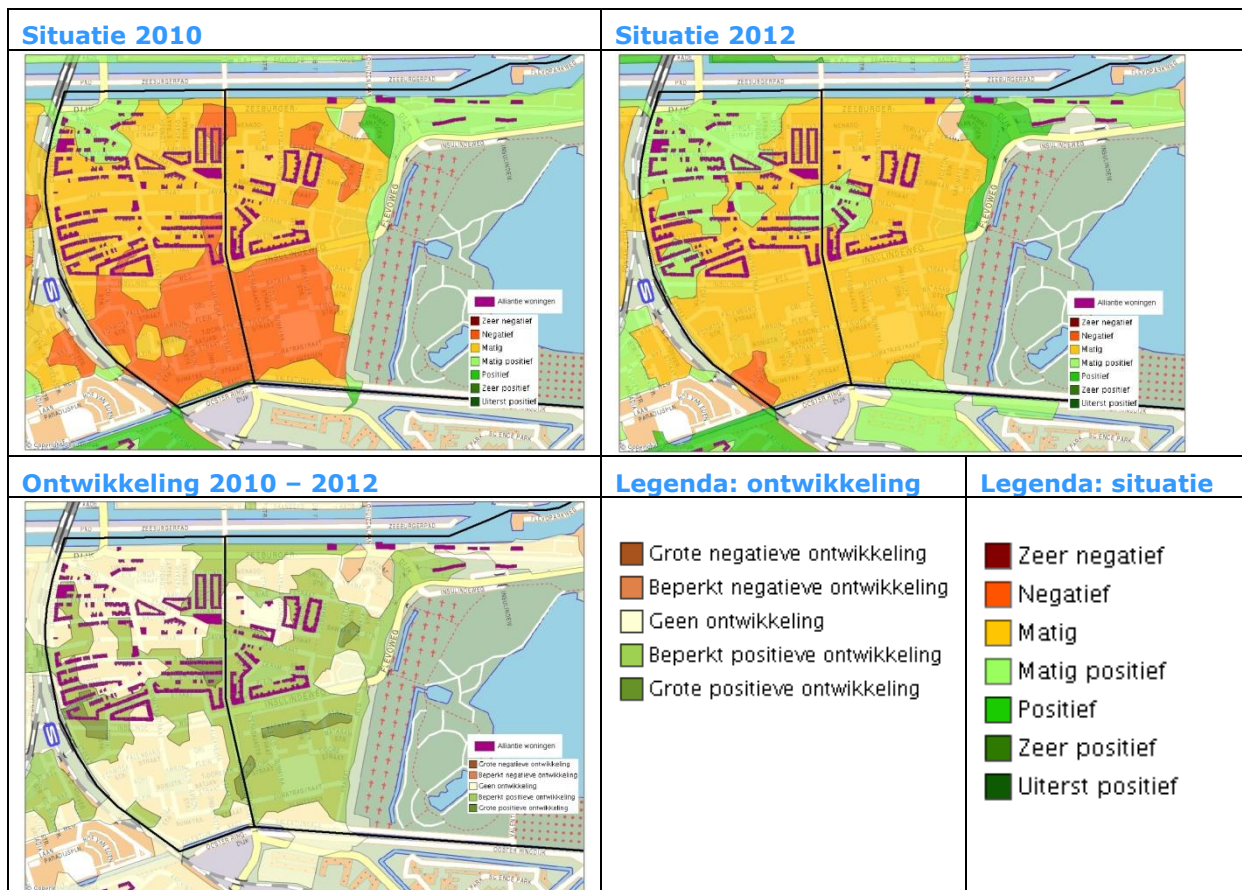
Amsterdam – Slotemeer Noord

Ten opzichte van 2010 is er in Slotemeer Noord een duidelijke verbetering te zien. In de Struikbuurt is recent een vernieuwingsplan vastgesteld en in samenwerking met bewoners zijn diverse activiteiten opgestart. In de Dobbebuurt - los van beperkte investeringen in de openbare ruimte - is nog geen vooruitgang geboekt. Wel zal de Dobbekamer verder worden doorgezet en verhuist eind dit jaar naar een ander onderkomen, welke centraler is gelegen en beter toegankelijk is. Wellicht dat een buurthuis, net als in de Struikbuurt voor dezelfde impuls kan zorgen.



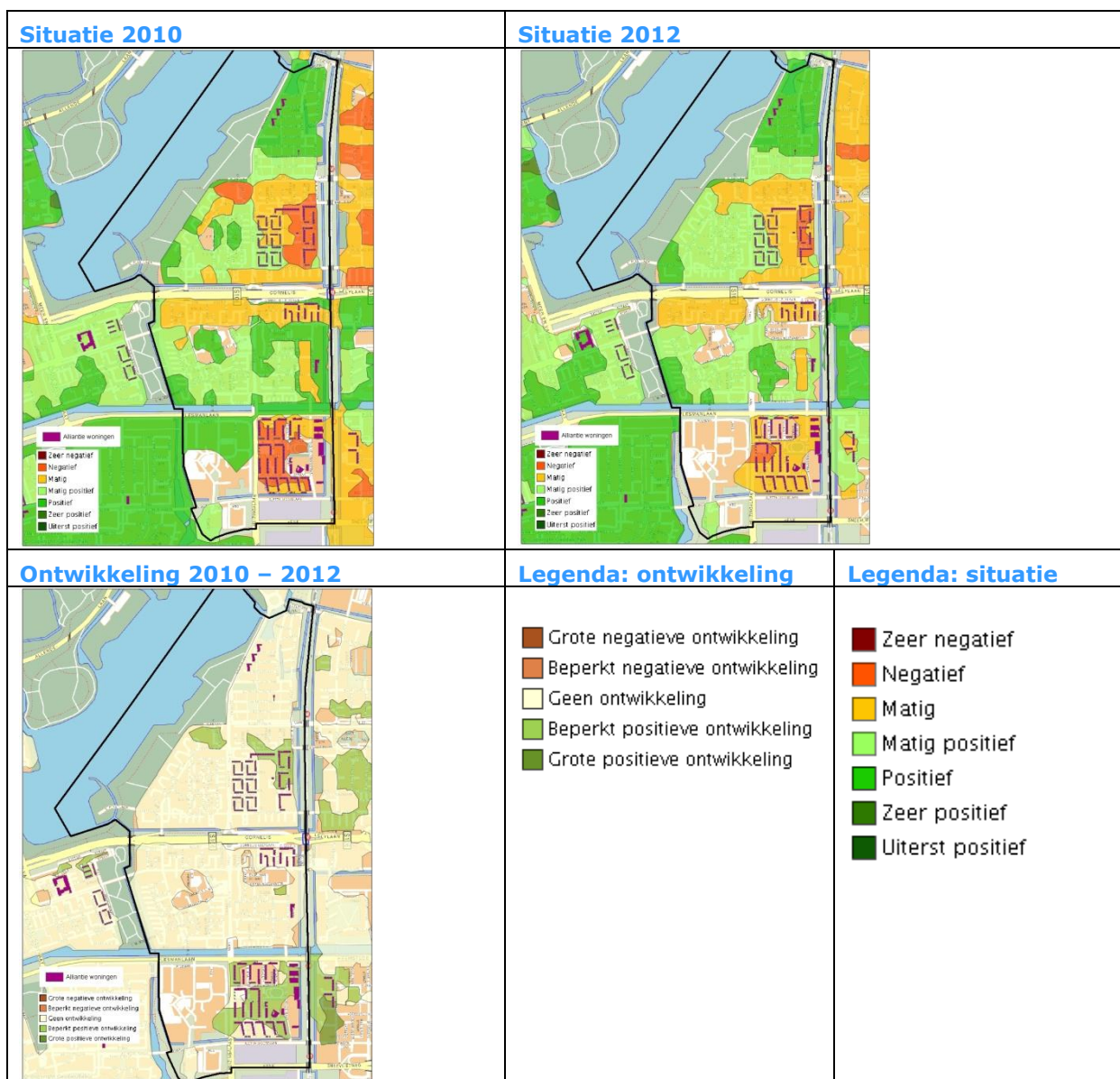
Amsterdam – Indische Buurt

De Indische buurt zit in de lift. In grote delen is er een positieve ontwikkeling gaande. Gesteld kan worden dat onze investeringen en die van de gemeente zich uitbetalen. Een trend die al langer zichtbaar was. Niet alleen in de leefbaarheidsscores, maar ook in de vastgoedwaarde.



Amsterdam – Jacob Geel / Staalmanplein

Ook de Jacob Geelbuurt en ons gebied Overtoomseveld Noord maken een lichte stijging door. De afgelopen periode zijn in Overtoomseveld Noord de laatste woningen opgeleverd (West Avenue). Met de fysieke investering sluit de Alliantie een lange periode van investeren af. Wat betreft de sociale samenhang is en blijft de buurt kwetsbaar. Dit blijven we nauwkeurig monitoren. Hoewel zeer beperkt, ontwikkelt de Staalmanpleinbuurt zich positief ten opzichte van het landelijk gemiddelde. Dit in combinatie met een lichte stijging op de overige dimensies toont aan dat de Alliantie in samenwerking met de overige partners ook hier op de goede weg is.



7.3. De aanpak in prioriteitswijken

Almere

De Wierden

De integrale wijkaanpak in De Wierden is voortgezet in 2013. De samenwerking met gemeente Almere en collega corporatie Ymere wordt als positief ervaren. De gezamenlijke partners weten elkaar goed te vinden op de verschillende leefbaarheidsthema's in de wijk. In 2013 is gebleken dat de problematiek in de Wierden niet op zichzelf staat en dat de wijk de Werven en een deel van Almere Haven Centrum ook gebaat is bij een integrale werkwijze. Deze gebieden behoren vanaf 2014 ook tot de gezamenlijke integrale wijkaanpak Almere (IWA).

Het woningaanbod in de Wierden is eenzijdig en bestaat uit eengezinswoningen en appartementen zonder lift. Maar we werken aan transformatie hiervan. In 2013 hebben we een badkamerrenovatie uitgevoerd, waarmee 62 huurwoningen naar een hoger segment zijn gebracht. Het bestemmingsplan voor de toe te voegen nieuwbouwappartementen heeft veel weerstand bij bewoners opgeroepen. Dit was te verwachten in deze groene wijk. Inmiddels is bekend dat het bestemmingsplan met enkele wijzigingen is aangenomen.

Op het gebied van armoedebestrijding is de cursus 'geWoon Geluk' voortgezet in samenwerking met Ymere en gemeente Almere. In 2013 is dit budgetteringsprogramma ook geëvalueerd. De resultaten gaven aan dat deelnemers na een half jaar grote kans maken op terugval in het oude gedrag. Er bleek behoefte aan een vervolgtraject bestaande uit individuele begeleiding en ondersteuning door lotgenoten. Humanitas zorgt voor de uitvoering hiervan en is gestart in november. De gemeente Almere start in 2014 met uitvoering van een preventief traject. Hiermee ontstaat een scheiding, zodat vanuit de IWA de focus op het gebied van armoedebestrijding voornamelijk komt te liggen op praktische initiatieven ter ondersteuning van bewoners. Terwijl gemeente Almere de preventie voor haar rekening neemt.

Halverwege 2013 is het onderwerp overlast toegevoegd aan de integrale wijkaanpak. Aanleiding was onrust onder bewoners na incidenten in de zomer rondom de school De Wierwinde. Afstemming van de verwachtingen van betrokkenen over de aanpak en verdeling van verantwoordelijkheden bleek de kern. Dit is aangepakt aan de hand van enkele specifieke casussen, voorlichting richting bewoners en maatregelen in de openbare ruimte. Daarnaast is een experiment gestart waarbij corporaties meer invloed hebben op de instroom in de wijk, door middel van aanvullende criteria voor de selectie van nieuwe bewoners. Dit wordt nog vervolgd in het nieuwe jaar met verdere afstemming van corporaties, politie, gemeente Almere en hulpverleningsinstellingen om tot een effectievere werkwijze te komen voor de aanpak van overlast.

Stedenwijk

In Stedenwijk is de Alliantie betrokken geweest bij een integrale wijkaanpak, welke is geëindigd in 2012. Er is de afgelopen jaren vooral geïnvesteerd in het gezamenlijk oppakken van beheermaatregelen om Stedenwijk schoon, heel en veilig te maken. De Leefbaarometer laat zien dat Stedenwijk Zuid meer leefbaar is geworden door de integrale wijkaanpak.

De score op de woningvoorraad is niet enorm verbeterd, maar de score op veiligheid, sociale samenhang, samenstelling bevolking, voorzieningen en publieke ruimte zijn allemaal verbeterd ten opzichte van 2010. Dit resultaat is niet terug te herleiden naar een specifieke maatregel, maar is een samenspel van verschillende ingrepen in de wijk. Het vermoeden is dat o.a. de verkoop van woningen in de wijk een belangrijke rol heeft gespeeld in het resultaat als het gaat om samenstelling bevolking en daarmee wellicht de sociale samenhang. Als laatste activiteit wordt door de Alliantie een buurthuis opgeknapt en geopend. Het buurthuis zal voor en door bewoners worden gebruikt als ontmoetingsplek. Daarnaast wordt de ruimte gebruikt door een stichting die buurtbewoners voorlichting geeft over het tegengaan van schulden.

Hilversum

Hilversum Noord

De Alliantie werkt al een aantal jaren aan de vernieuwing van Hilversum Noord. Enerzijds door te investeren in het woningbezit, anderzijds door mee te werken aan de verbetering van het voorzieningenniveau in deze wijk. In 2013 is het laatste grote project opgeleverd: het vernieuwde woondienstencentrum Lopes Dias. Dit centrum moet het kloppend hart van de buurt worden. Ter gelegenheid van de oplevering werd op 15 juni een groot buurtfeest georganiseerd, als afsluiting van tien jaar stedelijke vernieuwing in Noord. Bewoners (waaronder veel kinderen) zijn bij de voorbereidingen van het feest op allerlei manieren betrokken; de Alliantie heeft dit mede gefaciliteerd.

Ondertussen liggen er in de wijk nog allerlei uitdagingen op het gebied van beheer. Daar willen we de bewoners zelf zoveel mogelijk bij betrekken. In de tweede helft van 2013 is in het 13-tuinengebied (264 portieketagewoningen) gestart met het op gang brengen van de bewonersparticipatie. Daarnaast is in het complex Buisweg/Verschurenstraat (77 portieketagewoningen) op verzoek van de bewoners de verlichting in de algemene ruimtes verbeterd. Ook in dit complex zullen we de participatie verder vormgeven.

In het complex Wirixstraat is, op basis van het in 2012 opgestelde gebiedsplan, gewerkt aan de verbetering van de woonomgeving. De ontmoetingsplekken in de tuinen, de plantvakken en de geveltuinen waren verwaarloosd. We hebben de bewoners daarop uitgedaagd (o.a. tijdens huisbezoeken) om een actieve bijdrage te leveren aan de verbetering en zich hiervoor ook na de realisatie verantwoordelijk te voelen. Ruim 50% van de bewoners heeft uiteindelijk meegewerkt en inspraak gehad bij het ontwerp van de tuin. In samenwerking met tuinarchitect, bewoners en de Alliantie is een prettige woonomgeving gerealiseerd; het project is in het najaar van 2013 afgerond.

Amersfoort

Randenbroek-Schuilenburg

In 2013 zijn 55 huurwoningen (37 eengezinswoningen en 18 appartementen) en 61 eengezinskoopwoningen in de driehoek van Randenbroek Zuid opgeleverd. Verder zijn er 19 eengezinswoningen in de verkoop gegaan. In 2013 is daarnaast gestart met de voorbereidingen van de planontwikkeling in de Weberstraat, de tweede fase van Randenbroek Zuid.

In de Wagnerstraat gaan we 8 grondgebonden seniorenwoningen vervangen door 9 eengezinswoningen. In 2013 is 70% akkoord behaald voor dit plan. In 2014 komen de woningen leeg en starten we met de sloop en nieuwbouw.

Op de Gounodstraat zijn 48 eengezinswoningen energetisch verbeterd. Deze woningen zijn van label E/F naar B gegaan. Ook op de Haydnstraat zijn woningen energetisch verbeterd.

In Randenbroek is de verbouwing van boerderij Groot Randijk opgeleverd. De boerderij ligt precies op de grens van de 'oude' en de 'nieuwe' wijk. In en om deze boerderij worden activiteiten voor en door de buurt georganiseerd.

Verder is in 2013 in Schuilenburg, op de rand met Liendert, de buurtas opgeleverd. Deze buurtas maakt onderdeel uit van het Hogekwartier en vormt de verbinding tussen de wijken Schuilenburg en Liendert. De woningen aan de Hoven in Schuilenburg worden gesloopt voor de ontwikkeling van het Hogekwartier. In 2013 is gestart met de bouw van het Eerste Kwartier van het Hogekwartier. Er komen 90 woningen, 14 eengezinswoningen in de sociale huur en 76 meergezinswoningen, waarvan 48 in de koop en 28 in de sociale huur. Er komt ook een ruimte die we verhuren aan het Leger des Heils. Zij realiseren daar een opvanglocatie. Op de begane grond realiseren we BOG-ruimte.

Aan de Hogeweg is in 2013 het Huis van Bartels geopend. Dit is de thuishaven van het Hogekwartier. Het Huis van Bartels is een verzamelnaam voor verschillende activiteiten door vrijwilligers uit de omliggende wijk opgezet, die de sociale samenhang in een oude en nieuwe wijk en het ontmoeten wil bevorderen.

Liendert-Rustenburg

In 2013 is in de wijk Liendert ook de fysieke verbetering zichtbaar. In de Horsten zijn we gestart met het verbeterproject. In 2013 is de Havikshorst oneven gerenoveerd, 62 woningen hebben nu energielabel B en dat was label F/G. In 2014 gaan we verder met de volgende flat in dit gebied. Ook aan de Liendertseweg zijn de veranderingen nu zichtbaar. De bewoners uit de eerste fase van de Liendertseweg zijn allemaal verhuisd naar een andere plek in Amersfoort. De 72 woningen uit de eerste fase worden begin 2014 gesloopt. Daarna start de bouw van 48 eengezinswoningen, 42 in de sociale huur en 6 woonwerkwoningen in de vrije sectorhuur. In 2014 gaan we verder met de uitplaatsing van de bewoners uit fase 2.

Kruiskamp-Koppel

De investeringen van diverse partijen, waaronder de Alliantie, in Kruiskamp werpen hun vruchten af. De Kruiskamp is de afgelopen zowel fysiek als sociaal sterk verbeterd. In 2013 is woongebouw Lemaire opgeleverd, 53 sociale huurappartementen en 5 vrije sector huurappartementen en 1200m² aan BOG-ruimte.

In de Koppel zijn we in 2013 in de buurt Jeruzalem gestart om samen met bewoners te komen tot een gedragen toekomstvisie voor de buurt. We verwachten de toekomstvisie in 2014 af te ronden. Verder is in de Koppel het nieuwbouwproject Orion opgeleverd. Er zijn 92 appartementen opgeleverd: 38 sociale huurappartementen, 18 vrije sector huurappartementen en 36 koopappartementen. Begin 2014 worden de bedrijfsruimtes op de begane grond in gebruik genomen door twee huisartsenpraktijken, een fysiotherapiepraktijk en een apotheek. Verder wordt begin 2014 het dak van de parkeergarage ingericht als 'binnentuin'. Dit wordt openbaar gebied en wordt een ontmoetingsplek voor de buurt.

Amsterdam

Indische Buurt

De Alliantie werkt al sinds het begin van deze eeuw aan de vernieuwing en verbetering van de Indische Buurt. Ruim 2.000 woningen worden verbeterd of vernieuwd, daarnaast investeert de Alliantie in verbetering van de sociale positie van bewoners en de buurteconomie.

De Alliantie kiest (grotendeels) voor behoud en herstel van de woningvoorraad die grotendeels dateert van begin 1900 en waarbij karakteristieke gevels met oorspronkelijke details worden hersteld. Daarnaast worden de woningen gemoderniseerd en deels door samenvoegen vergroot. In het woningaanbod ontstaat meer variatie in oppervlakte, prijs en kwaliteit; voor de huidige doelgroepen en voor nieuwe doelgroepen van buiten de buurt.

De vernieuwing van de Indische buurt wordt integraal aangepakt, samen met stadsdeel Zeeburg en collega-corporaties. Deze samenwerking is begin deze eeuw gestart en enkele jaren geleden opnieuw vormgegeven in het Hoofdlijnenakkoord Indische Buurt 2010-2014. Gezamenlijk wordt gewerkt aan verschillende projecten, zoals de verbetering van de Makasserpleinbuurt, de leefbaarheid door de gezamenlijke inzet van de wijkmeesters en talentontwikkeling in Jeugdland. In de buurt zijn veel bewoners actief in verschillende gemeenschappen en initiatieven waarbij het stadsdeel en corporaties de activiteiten faciliteren.

In 2013 werkte de Alliantie samen met externe partners verder aan de doelstellingen voor de buurt: schoon, heel, veilig en prettig samenleven en het bieden van perspectief aan bewoners. Met verschillende projecten werd een extra impuls gegeven aan de leefbaarheid. Door het realiseren van het een gedifferentieerd woningprogramma (koop, sociale en vrije sectorhuur) werd voor diverse doelgroepen een passend aanbod gecreëerd in de buurt. In de Gorontalostraat is in 2013 een renovatieproject opgeleverd waarbij door extra duurzaamheidsmaatregelen alle vernieuwde woningen energielabel A hebben gekregen. Aan de Molukkenstraat is het project Kamers met Kansen opgeleverd: een begeleid wonen project dat woonruimte en begeleiding naar zelfredzaamheid biedt voor 18 jongeren. Ook werden diverse bewoners initiatieven ondersteund. En hebben we voor vrijkomende bedrijfsruimte ondernemers aangetrokken die vanwege hun specifieke brancheactiviteiten een sterke impuls kunnen leveren aan de leefbaarheid van de buurt.

Amsterdam

Staalmanpleinbuurt

De Alliantie is al enkele jaren bezig met de vernieuwing van de Staalmanpleinbuurt. De plannen voor de vernieuwing van de buurt zijn ingrijpend: 600 van de ruim 900 woningen maken plaats voor nieuwe appartementen en eengezinswoningen.

De inzet is daarbij om het groene karakter van deze buurt zoveel mogelijk te behouden. En –heel belangrijk– het belang van de huidige bewoners staat voorop: zij moeten kunnen profiteren van de vernieuwing.

Door de bouw van woningen in huur en koop kunnen de huidige bewoners wooncarrière maken in hun eigen buurt. Dit gebeurt ook: tot nog toe is 60% van de bewoners die geherhuisvest moesten worden in de wijk gebleven.

Met de realisatie van het Staalmanpark met de Staalmanbeer heeft ook de openbare ruimte een positieve impuls gekregen. Uit gesprekken met bewoners en partners in de wijk spreekt iedereen zijn waardering uit voor de architectonische uitstraling en de stedenbouwkundige opzet van de nieuwbouw. Samen met stadsdeel Nieuw-West bieden we bewoners, ook de jongeren, kansen om hun perspectieven te verbeteren, onder andere door het opdoen van werkervaring in buurt.

In januari 2013 is gestart met de 1^e fase realisatie van nieuwbouw in het Hoefijzer fase 1, projectnaam Thuis West. In nieuwbouwproject Thuis West worden sociale huurwoningen en koopwoningen gerealiseerd, waarvan een groot deel grondgebonden eengezinswoningen. De verkoop van de woningen gaat voorspoedig. De oplevering van de eerste woningen is in 2014. Voorts is de Alliantie in 2012 in het Hoefijzer fase 1 gestart met het Collectief Opdrachtgeverschap Project (CPO) Klarenstraat. De kopers van woningen, verenigd in de kopersgroep Klarenstaat, herontwikkelen deze flat met elkaar. Kopers hebben samen met architect Van Schagen een ontwerp gemaakt voor de gevel, de algemene ruimte en de woningen. Op 2 november 2013 was de feestelijke start van de bouw "Klussen op de Klarenstraat". Met het CPO-project Klarenstraat is het de Alliantie gelukt nieuwe doelgroepen naar de Staalmanpleinbuurt te trekken. Aangrenzend aan het project Thuis-West heeft de Alliantie de renovatie van de Plesmanflats in voorbereiding. Half december 2013 heeft 72,4% van de bewoners akkoord gegeven voor de renovatie van hun flat. De daadwerkelijke renovatie van de eerste flat start in april 2014. De renovatie zal gereed zijn voor het einde van het jaar 2014.

Voor het Hoefijzer fase 2 is de herhuisvesting van bewoners in volle gang. Ook is in 2013 gestart met het ontwerp voor de nieuwe Dunantbuurt. Architectenbureau Inbo heeft met verschillende doelgroepen in de buurt (o.a. ouderen, moeders met kinderen, kopers van de Parade, autochtone en allochtone bewoners) gesproken over het ontwerp en de woonwensen van bewoners. Eind november 2013 is het voorlopig ontwerp aan de bewoners gepresenteerd. Medio 2014 verwachten we het definitief ontwerp, waarna de voorbereidingen voor de realisatie van de nieuwe Dunantbuurt kunnen beginnen.

Amsterdam

Slotermeer

De Alliantie prioriteitswijk Slotermeer bestaat eigenlijk uit twee buurten: de Struikbuurt en de Dobbebuurt. Beide buurten kampen met problemen op gebied van leefbaarheid, de sociaal economische positie van bewoners en een eenzijdig en wat sleets woningaanbod. Beide buurten maken onderdeel uit van het Vernieuwingsplan Slotermeer Noord van stadsdeel Nieuw-West en de gezamenlijke corporaties.

Struikbuurt

Op basis van het Vernieuwingsplan Slotermeer Noord is vanaf eind 2012 in een intensief participatietraject met de bewoners van de Struikbuurt, het stadsdeel Nieuw West, INBO en de Alliantie een plan gemaakt voor de vernieuwing van de Anton Struikbuurt (312 woningen). Dit heeft in de zomer van 2013 geresulteerd in een Uitwerkingsplan. Het plan gaat uit van zowel sloop/nieuwbouw als renovatie van de woningen. Hierdoor wordt de Struikbuurt weer een vitale wijk die betaalbaar blijft voor jong en oud, alleenstaanden en gezinnen. Er is sprake van een gedifferentieerd woningaanbod met woningen in de sociale huur, middensegment huur, maar ook koopwoningen. 80% van de bewoners van de Struikbuurt heeft ingestemd met het Uitwerkingsplan.

Gelijktijdig is, in samenspraak met de bewoners, een Sociaal Plan opgesteld, waarin onder meer afspraken zijn gemaakt over terugkeer in de buurt. De komende periode wordt het plan verder uitgewerkt. Hierbij staat, naast de verbetering van de kwaliteit van de woningen en het wooncomfort, de betaalbaarheid voor zowel de terugkeerders, nieuwe huurders als de Alliantie voorop.

Dobbebuurt

Vooruitlopend op de fysieke vernieuwing van de Dobbebuurt is, samen met andere corporaties, het stadsdeel en maatschappelijke organisaties ingezet op de leefbaarheid van de buurt. Belangrijk uitgangspunt hierbij is om de verantwoordelijkheid voor verbetering van de leefbaarheid voor een belangrijk deel bij de bewoners zelf te leggen. De Alliantie heeft hiertoe ondermeer een woning beschikbaar gesteld voor een tijdelijke buurthuiskamer waarin activiteiten voor en door bewoners georganiseerd worden. Wegens het succes van deze buurthuiskamer worden drie garages in de Dobbebuurt omgebouwd tot een definitieve buurthuiskamer. In 2014 wordt deze buurthuiskamer opgeleverd.

Amsterdam

Jacob Geelbuurt

Begin 2013 is het vernieuwingsplan voor de Jacob Geelbuurt vastgesteld door stadsdeel Nieuw-West en de Alliantie. Het vernieuwingsplan omvat een fysiek deel (grootschalige renovatie en sloop/nieuwbouw, aanpak en bebouwing voorzieningenstrook) en een sociaal deel (o.a. inzet op onderwijs, werk en leefbaarheid). De Alliantie is, uiteraard in samenspraak met bewoners, gestart met de voorbereiding van de renovatie van 250 eengezinswoningen en de bebouwing van nu onbebouwde grond in de voorzieningenstrook. Daar maakt de Alliantie 41 sociale huurwoningen en bouwt de gemeente een nieuwe basisschool. Zowel de renovatie als de nieuwbouw start in de tweede helft van 2014. Het stadsdeel is de trekker voor de sociaaleconomische aanpak; de Alliantie duwt waar nodig.

De leefbaarheidsaanpak van de Alliantie richt zich voornamelijk op het oostelijk deel van de buurt, waar de sociale samenhang te wensen overlaat en de fysieke vernieuwing pas in de periode vanaf 2019 is voorzien.

7.4. Leefbaarheid

Wij hebben een bijzondere rol en verantwoordelijkheid in onze prioriteitswijken, maar we hebben en nemen die ook in andere wijken waar wij bezit hebben: wij zetten ons in op het behoud van de leefbaarheid en daar waar nodig het versterken van de leefbaarheid.

Zo voeren wij fysieke investeringen uit zoals het afsluiten van de portieken van de etageflats of aanbrengen van achterpadverlichting wanneer daar aanleiding voor is. Ook investeren we in complex- of doelgroepgerelateerde voorzieningen, bijvoorbeeld in een gezamenlijke ruimte. Of we investeren gericht in extra beheermaatregelen door aanstellen van wijk- en complexbeheerders/huismeesters. Ook zijn wij in gesprek met de bewonerscommissies en overige partijen die zich bezighouden met de leefbaarheid in de wijk. En we ondersteunen initiatieven die de sociale cohesie in de wijk bevorderen en daarmee ten goede komen aan de leefbaarheid. Wij investeren niet in diensten/producten die primair door derden worden geleverd, zoals onderwijs en welzijnsactiviteiten. Het is wel mogelijk dat wij een trekkende/coördinerende rol vervullen in de totstandkoming daarvan. Voor wijken die geen prioriteitswijk zijn, maar meer aandacht behoeven en waar het bezit wordt doorgeëxploiteerd, stellen we gebiedsplannen op. In het gebiedsplan wordt de opgave van de Alliantie in de betreffende wijk geformuleerd en activiteiten/maatregelen voor verbetering van de leefbaarheid.

Naast onze inzet in de prioriteitswijken heeft de Alliantie ook in 2013 samen met bewoners en andere partijen geïnvesteerd in andere wijken waar wij bezit hebben. Per regio worden enkele leefbaarheidsinterventies nader toegelicht.

Almere

Ruilton, de Wierden

De leefbaarheidsaanpak heeft zich in 2013 gericht op de prioriteitswijk De Wierden in Almere Haven. Bewoners weten ons steeds beter te bereiken en wij zetten stappen om hun ideeën en initiatieven te faciliteren. Zo hebben wij samen met een bewoonster van de Leemwierde en de gemeente een ruilton gerealiseerd. Deze tuin wordt door enkele vrijwilligers onderhouden en biedt bewoners van de wijk de mogelijkheid om hier planten te brengen en halen. Dit initiatief is geboren uit de eigen behoefte van de bewoner, maar vond al gauw aansluiting bij de overige wijkbewoners. De tuin ligt in het zicht en vindt aantrekkingskracht bij bestaande en nieuwe wijkbewoners. Zo heeft de tuin een sociale functie gekregen en is daarmee voorbeeld voor initiatieven die wij hopen in het uitgebreide gebied van de IWA in 2014 te bereiken. Met het vergroten van sociale netwerken in buurten ontstaan mogelijkheden voor buurten om zelf aan de slag te gaan met een thema als overlast, omdat dit probleem vooral ook ligt tussen bewonersgroepen die elkaar niet kennen en niet aanspreken.

Veiligheidsaanpak, Molenbuurt

In Almere Buiten werkt de Alliantie vooral in de aandachtswijken Molenbuurt en Almere Buiten Centrum nauw samen met de gemeente en andere partners om de leefbaarheid te vergroten. De Alliantie focust samen met haar partners in deze wijken op de thema's veiligheid en armoedebestrijding.

Samen met de gemeente heeft de Alliantie bewonersavonden georganiseerd om met bewoners in gesprek te gaan over de veiligheidsmaatregelen in en om hun woningen. Om de veiligheid te vergroten worden o.a. hekken geplaatst in de achterpaden waardoor vluchtroutes voor inbrekers worden belemmerd. Bewoners hebben gratis advies gekregen van een veiligheidsadviseur over de mogelijke preventiemaatregelen in hun woning.

Daarnaast zijn bewoners geactiveerd en ondersteund om vanuit sociale betrokkenheid in actie te komen en een oogje in het zeil te houden.

Buurthuis, Stedenwijk

In Stedenwijk staat aan de Deurnestraat een gebouw genaamd "de Veldhoek". De Alliantie heeft deze ruimte verbouwd tot buurthuis en ter beschikking gesteld aan stichting Financieel Gezondheidscentrum Almere (FGC). Deze stichting ondersteunt particulieren en bedrijven met een hulpvraag van financiële aard. In het buurthuis organiseert de stichting inloopochtenden voor buurtbewoners die financieel advies wensen. Een vrijwilliger van de stichting runt het buurthuis en organiseert voor en door de buurt activiteiten, zoals kledingbeurzen, kinder- en seniorenactiviteiten.

Gooi en Vechtstreek

Herinrichting binnentuin Gooise Warande, Bussum

Sinds zorginstelling Vivium in maart 2011 wooncomplex de Gooise Warande heeft betrokken, bestaan er ideeën om de binnentuin aan te pakken. De tuin was vooral een kijktuin waar de oudere bewoners geen gebruik van konden maken. De tuin voldeed al lang niet meer en de jeu de boules-baan lag er ongebruikt bij. In overleg met het bewonerspanel en Vivium is een plan ontwikkeld voor herinrichting van de binnentuin. In 2013 is het plan uitgevoerd. Zo is een wandelpad aangelegd en een prieel met sedumdak geplaatst. Tevens is de tuin opnieuw geëgaliseerd en is een nieuwe grasmat ingezaaid. De gebruikswaarde is verder verbeterd doordat (op verzoek van Vivium) een aansluiting is gemaakt van het pad op een zij-ingang, zodat een korte doorsteek door de tuin naar het restaurant is ontstaan. Vivium heeft overigens aan de meerkosten hiervan meebetaald.

Monumentje Hingst Cameliastraat, Hilversum

In 2007 heeft de Alliantie in samenwerking met de gemeente, de twee andere corporaties, Versa Welzijn en bewoners, de bewonersvisie "Thuis in de Bloemenbuurt" uitgebracht. Een van de verbeterpunten die de bewoners aandroegen betrof het verwaarloosde monumentje in de Cameliastraat (met een gedenksteen ter ere van Jelle Hingst, medeoprichter van de Arbeiders Bouwvereniging Hilversum, één van de voorlopers van de Alliantie). Het plantsoentje rondom de gedenksteen werd lange tijd onderhouden door de gemeente, hoewel de grond eigendom is van de Alliantie. De gemeente heeft dat onderhoud in 2012 aan ons teruggegeven. In samenspraak met de afdeling Monumentenzorg, een landschapsarchitect van de gemeente en direct omwonenden hebben wij vervolgens een plan gemaakt om het monumentje beter zichtbaar te maken en de tuin eromheen opnieuw aan te planten. In 2013 is dit gerealiseerd. We hebben één van de omwonenden bereid gevonden om het onderhoud van het plantsoentje op zich te nemen, met ondersteuning van twee andere bewoners. Bewoners zijn enthousiast; een veel gehoorde opmerking is dat het plaatje nu compleet is.

In 2012 zijn de woningen in de aangrenzende straten opnieuw geschilderd in de historische kleuren en zijn de hekwerken en poortjes vervangen naar het oorspronkelijke voorbeeld. Het opknappen van monumentje en plantsoentje is de "kers op de taart". Bewoners zijn weer trots op hun buurt.

Buurtpanels, Huizen

In 2013 heeft de Alliantie in samenwerking met gemeente Huizen en Versa Welzijn een start gemaakt met het oprichten van drie buurtpanels (in de wijken Stad en Lande, Bovenmaten West en Oude Dorp de Zuid).

Doel van de panels is het bevorderen van burgerinitiatieven, die moeten leiden tot het verbeteren van leefbaarheid (groen en grijs), samenhang in de buurt, veiligheid en welzijn. Buurtpanels bestaan uit zowel huurders als eigenaren in de betreffende wijken.

Een eerste initiatief vanuit buurtpanel Stad en Lande betrof een groot cultureel evenement, "het Palet van Stad en Lande". Bewoners, bedrijven en organisaties konden elkaar treffen in en rond het buurthuis om talent, hobby's of bijzondere beroepen te tonen. Verder was er een kunstexpositie, kramenmarkt, open podium en een kinderspeelplaats met diverse activiteiten. Het evenement is goed bezocht en het panel is bezig met de voorbereiding van een nieuw evenement in 2014. Buurtpanel Bovenmaten West heeft inmiddels contact opgenomen met buurtpanel Stad en Lande om een soortgelijk evenement op te starten.

Amersfoort

Portiekportiers, Kruiskamp

Met *Amersfoort vernieuwt* werkt de Alliantie aan betere buurten. Buurten waar mensen zich veilig voelen en prettig met elkaar samenleven, leren en werken. In 2013 zijn we een project Portiekportiers gestart in de omgeving Magelhaenstraat/ Vaco da Gamastraat. Dit is een deel van de wijk Kruiskamp, waar voorlopig geen fysieke investeringen gepland zijn en waar de leefbaarheid onder druk staat. Kinderen leren hoe ze om kunnen gaan met hun woonomgeving. Ze nemen hierin verantwoordelijkheid, worden beloond en dragen hun inzicht en enthousiasme over aan andere buurtbewoners.

Parkeerproblematiek, Randenbroek

In de wijk Randenbroek hebben we een aantal groenstroken van de Alliantie opgeknapt. In samenspraak met buurtbewoners is een aantal 'loze' groenstroken veranderd in parkeerplekken. Zo konden we (een deel van) de parkeerproblematiek in de wijk oplossen.

Eigen beheer, Vathorst

Ook buiten de Amersfoort Vernieuwt wijken hebben we aandacht voor leefbaarheid. Leefbaarheid is ook, dat mensen elkaar kennen en samen vorm geven aan samenleven. In Vathorst hebben bewoners zelf de inrichting van een gemeenschappelijk terrein tussen de woningen kunnen kiezen. De volgende stap is, dat bewoners dit terrein zelf gaan beheren.

Amsterdam

Bewonersgroep Hema-blok

Al jaren spelen er (leefbaarheids)problemen in het Hema-blok aan de Kinkerstraat in Amsterdam Oud-West. Bergingen staan vol troep, er zijn veel achterstallige reparatieverzoeken, vernielingen, de muren zijn smerig, kinderen veroorzaken geluidsoverlast op het binnenterrein en bewoners voelen zich niet verantwoordelijk voor hun omgeving. De doelstelling was om alle technische zaken weer op orde te krijgen, het vertrouwen van bewoners terug te winnen en bewoners proberen verantwoordelijk te maken voor hun eigen leefomgeving. Om dit te bereiken hebben we de afgelopen maanden eerst gesprekken gevoerd met bewoners om te achterhalen wat er allemaal leeft in het complex. De resultaten van de gesprekken hebben we tijdens een bewonersavond teruggekoppeld. Aan het einde van de avond hadden we een kerngroep van vier bewoners. Deze vier bewoners zijn nu een belangrijke gesprekspartner voor ons. De dag na de bijeenkomst werd het eerste resultaat geboekt; bewoners waren met elkaar aan de slag gegaan om de muren schoon te maken.

Verder zijn inmiddels veel achterstallige reparatieverzoeken in gang gezet en is er een opdracht verstrekt om een sluitplan en camera's aan te brengen. Ook gaan we de komende maanden nog het project 'PortiekPortiers' met kinderen starten. We hebben het idee dat bewoners zich al iets bewuster worden van hun leefomgeving en dat het langzaam maar zeker de goede kant op gaat in dit complex.

Frisse start Stadionbuurt

In Amsterdam Zuid zijn onze huurders over het algemeen zeer tevreden over de leefbaarheid in hun buurt en wijk. Waar men minder tevreden over is, is de leefbaarheid binnen het complex waar ze wonen. Zo hebben zij te maken met achterstallig onderhoud, overlast en rommel in algemene ruimten. In de Stadionbuurt hebben wij een complex van bijna 300 woningen, dit is gemend bezit. Hier waren de bewoners ontevreden over de rommel in de trappenhuisen en zolderbergingen en dat 'de buurman' zijn deel van het trappenhuis niet schoonhoudt. Vorig jaar is op de zolderbergingen van dit complex een grootschalig asbestproject geweest. Hiervan hebben de bewoners veel overlast gehad. Nadat het asbest was verwijderd vonden we dat de huurders een frisse start verdienden. Om die reden heeft de Alliantie, in samenwerking met de VvE en de bewoners, de 34 portieken in dit complex opgeruimd en schoongemaakt. De reacties op deze actie waren positief op een enkele na, die vond dat 'de rommel' juist sfeer gaf aan de kille ruimte. De Alliantie en de VvE hebben een frisse start geboden, nu zijn de huurders en kopers aan zet om dit samen leefbaar te houden.

Samenleven in de Witte Kaap

IJburg is een bijzondere wijk: gebouwd als "wijk zonder scheidslijnen", "een wijk waarin mensen van allerlei pluimage zonder (fysieke en sociale) scheidslijnen plezierig door elkaar wonen". Dat het wonen zonder fysieke scheidslijnen niet altijd gepaard gaat met wonen zonder sociale scheidslijnen bleek o.a. in de Witte Kaap. In de Witte Kaap wonen senioren, grote gezinnen, kopers en mensen met een langdurige psychische stoornis. Deze laatste groep woont onder begeleiding van Cordaan en Mentrum.

Een grote zorg en een belangrijke opgave voor de Alliantie is om onveiligheidsgevoel te verminderen. In samenwerking met Cordaan en Mentrum heeft de Alliantie bewonersavonden gehouden, waarin samen met bewoners is gekeken naar passende oplossingen. Enkele oplossingen: camerabeveiliging, oprichten van een klankgroep 'leefbaarheid' (waarin huurders, cliënten en kopers vertegenwoordigd zijn), een psycho-educatie avond en een training voor bewoners over veiligheid. Tijdens deze training werden diverse casussen in de Witte Kaap nagespeeld door acteurs. Bewoners konden laten zien op welke manier zij in deze situaties zouden handelen en ontvingen hierop feedback.

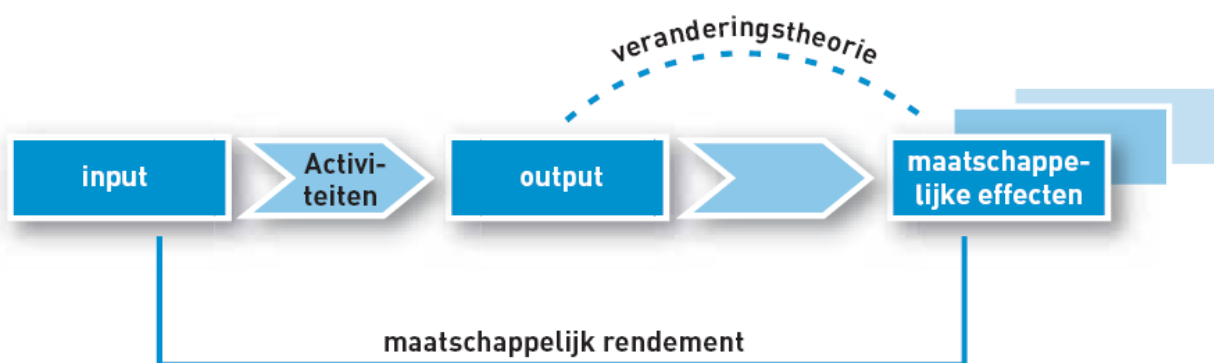
Prachtig om te horen dat de acties zo positief zijn ontvangen. Zo zei één van de bewoners: 'In minder dan een half jaar is een enorme groei zichtbaar, we leren de mensen kennen en zij ons en we zien grote verschillen door de acties van Cordaan, Mentrum en de Alliantie.' Ook mooi om te zien hoe groot de betrokkenheid is van diverse partijen en hoe dit helpt in de samenwerking.

7.5. Maatschappelijk rendement

Meer inzicht in maatschappelijk rendement

De Alliantie investeert veel in het vitaal maken en houden van wijken waar wij bezit hebben. Vooral in onze prioriteitswijken, maar ook in andere wijken werken we hard aan de leefbaarheid, met kleine en grotere projecten. Natuurlijk willen we graag weten of onze inspanningen en investeringen de gewenste maatschappelijke effecten opleveren, zowel gekeken naar resultaten op de korte termijn, als naar effecten op de langere termijn. En we willen weten of onze investeringen in verhouding zijn met de maatschappelijke effecten, met andere woorden, of er sprake is van een goed 'maatschappelijk rendement'.

Kennis hierover vinden we belangrijk, omdat we hiermee weloverwogen investeringsbeslissingen kunnen nemen en budgetten doelgericht kunnen inzetten. De Alliantie gebruikt dan ook verschillende instrumenten voor het meetbaar en zichtbaar maken van maatschappelijk rendement.



Bron afbeelding: SEV 2010 Zicht op maatschappelijk rendement

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 beschreven. Dit zijn projecten die zijn beschreven door gebiedscoördinatoren en wijkbeheerders van corporaties uit heel Nederland. Daarnaast bevat WwidW archetype interventies; een aantal projecttypen zijn uitgebreider beschreven door adviesbureaus. Met kennis uit de wetenschap wordt ook vermeld in hoeverre de effectiviteit van de interventie is aangetoond.

Corporatiemedewerkers die werken in de wijken, en daar projecten (willen) uitvoeren, kunnen WwidW gebruiken als inspiratie- en kennisbron. WwidW kan ook actiever gebruikt worden: door zelf een (gepland) project in te vullen als praktijkinterventie. Dit helpt om op een andere manier naar een project te kijken en na te denken waarom we het als Alliantie eigenlijk willen doen. Welke maatschappelijke effecten willen we bereiken? En wie investeert en wie incasseert? Het beschrijven van een project in WwidW helpt dan ook om een projectplan scherper te formuleren of om een lopend project te evalueren.

Nieuw is dat WwidW in 2013 is uitgebreid met een monitormodule, waarmee van lopende projecten periodiek getoetst kan worden in hoeverre verwachte maatschappelijke effecten en beoogde resultaten zijn behaald.

Binnen de Alliantie is afgesproken om vanaf 2014 WwidW standaard te gebruiken om projectvoorstellen voor (leefbaarheids)projecten of maatschappelijk vastgoed eerst te beschrijven in WwidW. En vervolgens ook te monitoren.

10 voor MKBA

De Alliantie is sinds eind 2011 mede-initiatiefnemer van het project '10 voor MKBA'. Tien corporaties hebben samen met onderzoeksbureau RIGO Research en Advies het initiatief genomen om een kenniscentrum op te zetten voor maatschappelijke kosten-batenanalyses (MKBA). Dit initiatief komt voort uit het besef dat het MKBA-denken kan leiden tot meer efficiency in de bedrijfsvoering en kan helpen bij de legitimatie van corporatie-activiteiten. De deelnemende corporaties willen een impuls geven aan de kennisontwikkeling, door in twee jaar tijd ieder twee MKBA's te laten uitvoeren en door kennis hierover te delen.

MKBA Vernieuwingsplan Jacob Geelbuurt

De Alliantie heeft in 2013 samen met onderzoeksbureau Twynstra Gudde een 'ex ante' MKBA uitgevoerd naar het integrale vernieuwingsplan voor de Jacob Geelbuurt in Amsterdam Nieuw-West. De hoofdvraag van het onderzoek luidde: "Wat is het te verwachten financiële en maatschappelijke rendement van de investeringen in de Jacob Geelbuurt?"

Juist in deze tijd van schaarsere middelen, willen we namelijk weten of er voldoende maatschappelijke effecten staan tegenover de financieel gedeeltelijk onrendabele investeringen. En of er mogelijkheden zijn om met een iets gewijzigde aanpak te zorgen voor meer maatschappelijk rendement.

In de MKBA is het vernieuwingsplan van Alliantie en Stadsdeel afgezet tegen het (denkbeeldige) 'nulalternatief' van niets doen. Maar ook hebben we twee varianten bekeken: een variant op het vernieuwingsplan met minder sloop/nieuwbouw en een 'beleidsalternatief' waarbij een deel van de woningen wordt aangewezen voor vrije sectorhuur of verkoop.

Uitkomst van de MKBA was dat bij uitvoering van het volledige vernieuwingsplan de bedrijfsmatige offers voor de Alliantie hoog zullen zijn in verhouding tot de verwachte maatschappelijke baten. Dit heeft veel te maken met de verslechterde woningmarktpositie in Amsterdam Nieuw-West, waardoor minder opbrengsten zij te verwachten van verkoop van een deel van de geplande nieuwbouwwoningen. De uitkomst van de MKBA is voor de Alliantie aanleiding om het vernieuwingsplan op onderdelen aan te scherpen, waarmee we in 2014 aan de slag gaan.

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 investeringsscore'. In 2012 is dit instrument getoetst en verfijnd. In 2013 is het standaard geworden om de maatschappelijke investeringsscore te gebruiken bij besluitvorming over nieuwe vastgoedprojecten, zowel in de bestaande voorraad als bij nieuwbouw. Het model is ook ingezet bij discussies en beslissingen over investeringen bij het opstellen van de Meerjaren Investerings Begroting 2014-2018.

8. Maatschappelijke huisvesting

8.1. Inleiding

Maatschappelijke huisvesting is één van de speerpunten van de Alliantie. We willen mensen en groepen die vanwege een beperking of wegens omstandigheden niet zelf in woonruimte kunnen voorzien onderdak bieden.

De maatschappij verandert in rap tempo en “zorgen voor...” maakt snel plaats voor “zorgen dat...”. De rol van professionals is, indien dat enigszins mogelijk is, faciliterend en ondersteunend. Deze verschuiving is kenmerkend voor de tijdgeest en illustreert de noodzaak tot efficiëntie, slimmer organiseren en het inkaderen van ieders rol en verantwoordelijkheid. Een belangrijke ontwikkeling is het scheiden van wonen en zorg. Deze twee termen worden vaak in één adem genoemd, maar de regering heeft juist de financiële scheiding van deze twee sectoren doorgevoerd. Het scheiden van wonen en zorg is de daadwerkelijke knip die wordt gemaakt in de financiering van het wonen en de financiering van de zorg voor mensen met een lichte tot matige beperking. De kosten voor het wonen (huisvesting en overige kosten als energiekosten) worden betaald door de burger zelf. De kosten voor benodigde zorg worden uit eigen middelen, de WMO of de zorgverzekering betaald. De AWBZ wordt geleidelijk afgebouwd tot de LIZ (Langdurige Intensieve Zorg) van waaruit de kosten voor verzorging, verpleging en verblijf voor de meest kwetsbare burgers wordt gefinancierd. Het betreft onder andere mensen met ernstige lichamelijke, verstandelijke, psychogeriatrische of psychiatrische beperkingen. Deze groep kan niet anders wonen dan in een intramurale woonvorm met 24 uur zorg, toezicht of begeleiding.

De Alliantie heeft zich eerder uitgesproken om zich blijvend in te zetten voor de huisvesting van mensen die daar zelf niet toe in staat zijn. We worden echter kritischer met betrekking tot investeringen daartoe als het gaat om het vastgoed (samenstelling en verhuurbaarheid van onze vastgoedportefeuille), de samenwerkingspartner (betrouwbaar en visie op zorg en huisvesting) en onze rol in het totale speelveld van maatschappelijke huisvesting (als leverancier van het wonen). Om kwetsbare burgers prettig te laten wonen en leven zijn nieuwe samenwerkingsverbanden tussen gemeenten, zorgorganisaties, welzijnsorganisaties en corporaties noodzakelijk.

8.2. Cijfers maatschappelijke huisvesting en wonen en zorg

Indeling type maatschappelijke huisvesting

Maatschappelijke Huisvesting kent diverse huisvestingsvormen en type cliënten. In het beleid van de Alliantie worden drie categorieën van maatschappelijke huisvesting onderkend: Maatschappelijke Opvang, Beschermd Wonen en Verpleging & Verzorging. Binnen deze categorieën is vervolgens onderscheid gemaakt tussen voorzieningen (waar bewoners een onzelfstandige (woon)eenheid bewonen) en woningen (waar bewoners in meer of mindere mate begeleid zelfstandig wonen).

Onderstaande tabel geeft een nadere indeling van de door de Alliantie benoemde categorieën maatschappelijke huisvesting en illustreert dit met voorbeelden.

Hoofdingeling	Doelgroep (o.a.)	Subindeling	Voorbeeld
Maatschappelijke Opvang (MO)	(ex) dak en thuislozen, tienermoeders, vrouwenopvang	MO voorziening	Nachtopvang daklozen, Blijf van mijn lijf huis
		MO woning	Begeleid wonen voor (ex-)verslaafden
Beschermd Wonen (BW)	Mensen met verstandelijke of psychische beperking	BW voorziening	Groepswonen voor mensen met een verstandelijke beperking
		BW woning	Begeleid wonen voor mensen met psychiatrische problematiek
Verpleging en Verzorging (VV)	Mensen met een specifieke zorgbehoefte als gevolg van ouderdom, lichamelijke beperking of hersenaandoening	VV voorziening	Woongebouw met eenheden voor mensen met dementie
		VV woning	Zelfstandig appartement in verzorgingstehuis voor mensen met zorgindicatie

Omvang van maatschappelijke huisvesting

Onderstaande tabel geeft de omvang van de maatschappelijke huisvesting per eind 2013 op totaalniveau en per regio en naar type maatschappelijke huisvesting en woonvorm.

Huisvesting voor bijzondere doelgroepen en bijzondere woonvormen op 31 december 2013					
	Almere	Amersfoort	Amsterdam	Gooi en Vechtstreek	Totaal
Maatschappelijke opvang					
- Woonvoorziening	4	86	83	4	177
- Woning	51	2	166	1	220
Beschermd wonen					
- Woonvoorziening	93	122	160	186	561
- Woning	65	178	197	107	547
Verzorging & verpleging					
- Woonvoorziening	18	0	90	76	184
- Woning	186	60	0	101	347
Totaal	417	448	696	475	2.036

Er is een aantal verschuivingen zichtbaar ten opzichte van 2012. Er zijn veel kleine verschuivingen, zoals woningen of locaties die opgezegd en daarentegen reguliere woningen die worden verhuurd aan zorgorganisaties. Hieronder wordt een aantal grotere verschuivingen ten opzichte van 2012 toegelicht:

In Amsterdam is het complex aan de Ottho Heldringstraat niet toegevoegd aan het overzicht. Alhoewel al in 2012 opgeleverd, is dit project door onvolledige registratie pas in 2013 opgenomen in de tabel. Aan de Ottho Heldringstraat wonen 66 mensen met psychogeriatrische problemen in een groepswoonvorm.

In Almere is er tot vorig jaar voor gekozen om omklapwoningen niet in de tabel op te nemen. Omklapwoningen zijn woningen die gedurende een bepaalde periode van één of twee jaar op naam van een organisatie en daarna op naam komen van de bewoner. De rol die dergelijke woningen spelen in de opvang en huisvesting van kwetsbare burgers is dusdanig groot dat we er nu voor kiezen om deze woningen wel in de tabel op te nemen. In Amersfoort en Gooi en Vechtstreek zien we een tegengestelde ontwikkeling. Daar zijn vorig jaar woningen in seniorencomplexen opgenomen in de tabel. Deze woningen worden, indien mogelijk, toegewezen aan senioren met een lichte zorgindicatie. De scheidslijn tussen "gewoon wonen", al dan niet met een lichte zorgvraag, en wonen met een specifieke en zwaardere vorm van verpleging of verzorging wordt steeds duidelijker. Van de woningen die vorig jaar nog vielen onder verpleging en verzorging is besloten om deze eruit te halen. Deze worden nu beschouwd als regulier wonen voor mensen met een lichte zorgvraag.

In bijlage 3 is een compleet overzicht opgenomen van de locaties met maatschappelijke opvang, beschermd wonen en verpleging en verzorging.

Omvang van wonen en zorg

Kengetallen wonen en zorg op 31 december 2013					
	Almere	Amersfoort	Amsterdam	Gooi en Vechtstreek	Totaal
Nultredenwoningen	2.016	5.442	6.584	3.149	17.191
Aanpasbare woningen:					
gelabeld voor de doelgroep ouderen	728	2.163	1.341	1.224	5.456
gelabeld voor de doelgroep met een lichamelijke beperking	44	75	256	128	503
Totaal	2.788	7.680	8.181	4.501	23.150

In deze tabel is één opvallende verschuiving te zien ten opzichte van 2012. In de regio Almere zijn zo'n 300 woningen extra toegevoegd als nultredenwoningen. Deze woningen bleken, gezien het woningtype of de aanwezigheid van een lift, toch te classificeren als nultredenwoningen en waren in 2012 dus ten onrechte niet in het overzicht meegenomen.

8.3. Ontwikkelingen in 2013

Een van onze doelstellingen is het leveren van een bijdrage aan de huisvesting van kwetsbare doelgroepen. In het recente verleden zijn er vanuit die doelstelling diverse projecten en samenwerkingsverbanden ontstaan.

In 2013 waait er duidelijk een andere wind. Bij zowel woningcorporaties als bij zorgorganisaties wordt door wijzigingen in wet- en regelgeving veel sterker gestuurd op efficiëntie en beheersing van de kosten. In de zorgsector spelen naast de tariefsverlaging van diverse functies in de AWBZ, de volgende ontwikkelingen een rol:

- ✧ Scheiden van wonen en zorg
- ✧ Overheveling AWBZ -> WMO
- ✧ Invoering normatieve huisvestingscomponent

Deze ontwikkelingen hebben een ingrijpend effect op het huishoudboekje van zorgorganisaties. Als gevolg daarvan worden de diverse locaties voor wonen, maar ook voor functies als dagbesteding en ontmoeten onder de loep genomen. Vervolgens wordt ten behoeve van de efficiëntie gekozen voor schaalvergroting en/of afstoten van kleinere en minder efficiënte locaties.

Voorbeeld 1:

Philadelphia onderzoekt in 2013 mogelijkheden voor uitbreiding van een locatie in Huizen. Op deze locatie wonen nu 12 cliënten en men ziet door uitbreiding van het pand mogelijkheden om dit uit te breiden naar 18 of zelfs 24. Voor een andere locatie in Huizen heeft Philadelphia juist besloten om het huurcontract te beëindigen. Deze locatie bestond uit twee geschakelde eengezinswoningen. De woningen zijn inmiddels regulier verhuurd.

Voorbeeld 2:

In Amsterdam heeft Arkin twee locaties opgezegd die een bedreiging vormden voor de financiële continuïteit en de bedrijfsvoering. Het betreft o.a. de locatie Sem Presserhof waar twee eengezinswoningen waren samengevoegd tot 1 locatie. Deze locatie is inmiddels doorverhuurd aan Spirit Jeugdzorg en blijft daarmee behouden voor de maatschappelijke huisvesting.

Zowel in de zorgsector als bij woningcorporaties wordt kritischer gekeken naar investeringen en de doelstellingen van de organisaties. Het aangaan van nieuwe verplichtingen en het opstarten van nieuwe woonlocaties is daardoor minder vanzelfsprekend geworden. We zien dan ook dat in 2013, en naar verwachting ook in 2014, sprake is van een periode van herbezinning en heroriëntatie. In deze periode worden bestaande plannen voor huisvesting heroverwogen en eventueel aangepast. Tevens worden door de zorgorganisaties bestaande locaties onder de loep genomen en wordt de strategie voor zorgvastgoed en bedrijfsvoering geëffectueerd. Illustratief in dit verband is de ontwikkeling van het aantal eenheden voor maatschappelijke huisvesting. Er zijn meer woongelegenheden afgegaan dan dat er bij zijn gekomen. In 2013 is in Amsterdam wel een nieuw project opgeleverd, maar in tegenstelling tot in andere jaren is de focus verlegd van het starten van nieuwe projecten naar het voeren van een toekomstbestendige strategie voor het duurzaam huisvesten van de bijzondere doelgroepen. Belangrijkste speerpunten waren:

- ✧ Faciliteren van uitstroom van cliënten uit opvangvoorzieningen, bijvoorbeeld met behulp van omklapcontracten en het beschikbaar stellen van urgenties;
- ✧ De samenwerking met de zorgpartijen, met daarbij vooral het verkennen van de gevolgen van de veranderingen in de organisatie en de financiering van de zorg;
- ✧ Het opnieuw verhuren van maatschappelijk vastgoed dat vrijkomt na huuropzegging;
- ✧ Het in kaart brengen van de risico's van ons zorgvastgoed;
- ✧ Het voorbereiden van projecten voor 2014 en verder.

Voorbeeld per regio

Amsterdam

In Amsterdam is in de Indische Buurt een nieuw project Kamers met Kansen gestart, samen met de organisatie Combiwel. Combiwel verzorgt de begeleiding en coaching van de jongeren. De Alliantie verhuurt 15 woningen en een kantoor voor de projectbegeleider en ontmoetingsruimte voor de jongeren. Het is een huisvestingsproject waarbij jongeren van hun (nieuwe) netwerk een steuntje in de rug krijgen om zich zelfstandig te ontwikkelen op de arbeids- en woningmarkt. Een belangrijke rol is weggelegd voor de buurt en de actieve buurtbewoners. Van de jongeren wordt verwacht dat zij ook iets terug doen voor de buurt.

Amersfoort

In Amersfoort is een aantal grote projecten in voorbereiding die in de periode 2014/2015 worden opgeleverd. Het betreft o.a. de transformatie van een voormalig schoolgebouw tot appartementencomplex voor mensen met een licht verstandelijke beperking, de nieuwbouw van een appartementengebouw voor een ouderinitiatief voor jongeren met ASS (Autisme Spectrum Stoornis) en een gebouw waarin diverse maatschappelijke en zorgfuncties zijn ingepast. Naast woningen en woongroepen voor mensen met een verstandelijke beperking en psychogeriatrische problematiek is in dit pand ook plek voor een kinderdagverblijf en een kerk.

Almere

In Almere is in 2013 een nieuwe wijze van woonruimteverdeling voor cliënten van zorgorganisaties opgezet. Sinds 1 januari 2013 worden deze cliënten niet langer bemiddeld, maar kunnen ze met een urgentieverklaring zelf zoeken in het aanbod. De verwachting is dat het zelf kiezen van een woning bijdraagt aan het welbevinden van de cliënt en de tevredenheid over de woonsituatie. In 2013 zijn 16 cliënten uit de maatschappelijke opvang doorgestroomd naar een woning van de Alliantie. De verwachting is dat dit aantal de komende jaren verder oploopt als zowel organisaties als de cliënten beter bekend zijn met deze nieuwe manier van woonruimteverdeling.

Gooi en Vechtstreek

In Gooi en Vechtstreek is veel contact geweest met de zorgorganisatie Vivium. In Bussum huren zij ongeveer de helft van het aantal woningen in het zorgcomplex Gooise Warande. Door alle wijzigingen in de zorg en de financiering staan zij voor de uitdaging om huurcontracten met hun cliënten af te sluiten, om de Europese inkomensnorm bij deze verhuringen toe te passen en om de exploitatie van diverse welzijns- en gemaksdiensten overeind te kunnen houden. In deze overleggen brengen we elkaar op de hoogte van de kennis en informatie uit beide sectoren en wordt gekeken wie welke rol kan spelen in de toekomstige situatie van huur en verhuur.

9. Energie en duurzaamheid

9.1. Inleiding

Energiebesparing en duurzaamheid vormen een van de speerpunten van de Alliantie. Enerzijds vanuit de gedachte dat op die manier een bijdrage kan worden geleverd aan de CO₂-uitstoot van de vastgoedportefeuille, anderzijds vanuit de gedachte dat energiebesparing ook leidt tot een lager energieverbruik bij de huurders en daarmee tot lagere energiekosten. Indirect willen we ook de inzet van duurzame energie stimuleren. In 2013 is op meerdere vlakken gewerkt aan deze speerpunten. Hieronder staat aangegeven wat gedaan is op dit gebied en wat het heeft opgeleverd.

"Duurzaam bouwen is dan ook goed ingebed in bij de Alliantie. Goede ambities om veel woningen te verbeteren met E-sequent en de inzet van duurzaamheidsinstrumenten zowel in de bestaande als de nieuwbouw. Het beleid is sterk energiegericht met KPI's op dit gebied. (...)

De winnaar in deze categorie is de Alliantie. Doorslaggevende factoren hiervoor zijn de goede inbedding van duurzaam bouwen in de organisatie en de goede samenwerking met partners (d.i. E-Sequent) voor het (energetisch) verbeteren van de woningen."

Uit: Juryrapport van de Nederlandse Duurzaam Bouwen Awards 2014.

9.2. Gebouwgebonden energiebesparing

De 'meetlat' voor energiebesparing is vertaald naar twee KPI's: energielabels en CO₂-uitstoot. Voor de energielabels is de doelstelling dat in 2022 55% van de vastgoedportefeuille een energielabel B of hoger heeft. De eerdere doelstelling voor CO₂-uitstoot is geactualiseerd naar een reductie van minimaal 25% in 2018 naar 33% in 2022, t.o.v. het referentiejaar 2008. Dit is vertaald naar een verlaging van gemiddeld 2,5% per jaar.

KPI's: energielabels en CO₂-uitstoot

Uit de volgende tabel blijkt dat de reductie van CO₂-uitstoot in afgelopen jaar op 1,50% uitkomt. Daarmee wordt de doelstelling op jaarbasis niet gehaald. De CO₂-reductie was in de voorgaande jaren echter hoger dan het gemiddelde, waardoor we nog steeds aan onze doelstellingen voor 2018 voldoen.

CO ₂ reductie 2008-2013		
Jaar	Doelstelling	Analyse
2009	2,50%	3,05%
2010	2,50%	3,05%
2011	2,50%	6,83%
2012	2,50%	1,92%
2013	2,50%	1,50%
Totaal	12,50%	16,35%

In onderstaande tabel is de vermindering van de CO₂-uitstoot gekoppeld aan woningvoorraad en de energielabels. Deze tabel laat naast de CO₂-uitstoot ook de portefeuillebeweging zien: de verschuiving van de energielabels in de voorraad. De grootste stijging vindt plaats bij energielabel B en in mindere mate bij label C. De slechte labels nemen af, waarbij de afname van label F naar rato het grootste is en de afname van label E in absolute zin het grootste is.

De oorzaken voor deze toename liggen enerzijds in het verbeteren en verduurzamen van de woningvoorraad en anderzijds in verschuiving van de slechte labels naar B en C als gevolg van het afmelden van de definitieve labels. Gebleken is dat woningen met een voorlopig energielabel (op basis van bouwjaar) na inspectie een beter definitief energielabel hadden.

Samenstelling van de energielabels						
Energietabel	Aantal woningen		Toename / afname	CO ₂ - uitstoot		CO ₂ - reductie
	per 1-1-2013	per 31-12-2013		per 1-1-2013	per 31-12-2013	
A	5.632	5.080	-552	12.630.747	11.040.920	-1.589.827
B	6.610	7.231	621	12.792.628	13.932.401	1.139.773
C	13.354	13.444	90	31.223.592	31.423.520	199.928
D	9.160	9.034	-126	27.615.678	27.323.794	-291.884
E	17.306	16.982	-324	62.613.077	61.522.040	-1.091.037
F	1.878	1.727	-151	6.823.596	6.389.518	-434.078
G	700	627	-73	3.340.147	3.049.713	-290.434
Totaal	54.640	54.125	-515	157.039.465	154.681.906	-2.357.559
CO₂- reductie 2013						-1,5%

De afname van het aantal woningen met energielabel A is het gevolg van administratieve veranderingen. Er zijn ongeveer 1100 woningen onttrokken aan label A; bijna 25% komt doordat deze woningen door het verkrijgen van het definitieve label niet langer als A geregistreerd staan en bijna 75% wordt veroorzaakt door een verandering in de wetgeving. Woningen die nog geen definitief energielabel hebben, worden geregistreerd op basis van bouwjaar. Daarbij wordt geen rekening gehouden met tussentijdse verbeteringen en aanpassingen. Voor label A gaat het om ruim 800 woningen die opnieuw gelabeld zijn naar B tot en met E. Door nieuwbouwwoningen zijn er 370 woningen met label A toegevoegd.

Beleid

Beleidskader label B: het in 2012 ingezette beleidskader Label B is in 2013 afgerond. Het biedt handvatten en kaders over hoe om te gaan met energetische investeringen en een daaraan te stellen rendementseis, de zogenaamde BAR. Deze rendementseis wordt gerelateerd aan de huurverhoging als gevolg van de investering door de Alliantie. Op die manier wordt invulling gegeven aan het vraagstuk van de 'split incentive'. Tevens zijn er vanuit de techniek randvoorwaarden opgesteld die in 2014 verder worden uitgewerkt naar een kwaliteitskader voor de verduurzamingsopgave om de doelstellingen op een effectievere en efficiëntere manier te realiseren. Als laatste onderdeel is er een model gemaakt waarmee bewoners op verschillende manieren kunnen worden betrokken bij het participatieproces; dit dient vooral in instrument voor het betrekken van de bewoners.

Tools

Tools zijn middelen die ontwikkeld worden om de verduurzamingsopgave te versnellen en/of efficiënter te maken. In 2013 zijn onderstaande tools ontwikkeld:

- a. E-sequent. Dit is een innovatief samenwerkingsverband met twee bouwende partijen met als doel om de verduurzamingsopgave te versnellen en de onnodige kosten uit het bouwproces te halen door samenwerking en leren continu centraal stellen. De meest innovatieve punten aan het model zijn de aannemersselectie, het samenwerkingsmodel, herhalende verbeterprocessen en een aansluitende projectprogrammering. De doelstelling is om in 2014 550 woningen met E-sequent te verduurzamen naar label B.
- b. GPR gebouw is een instrument waarmee de duurzaamheidsprestaties van gebouwen kunnen worden gemeten. Op die manier worden naast energie, ook gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde in beeld gebracht. In verband met de invoering van de nieuwe omgevingsvergunning in 2013, is besloten GPR Gebouw hiervoor te gebruiken, zodat de vereiste milieuprestatieberekening in beeld kan worden gebracht.

*Genomineerd voor de
Duurzaam Bouwen
Awards 2014 in de
categorie
"Ketensamenwerking".*

9.3. Gebruiksgebonden energiebesparing

Naast de gebouwgebonden energiebesparing en de duurzame energieopwekking wordt ook gewerkt aan het verminderen van het gebruiksgebonden energieverbruik. Hoewel dit ingewikkelder is – door het ontbreken van directe invloed – wordt dit toch van belang geacht, omdat een later verbruik positief uitpakt in de portemonnee van de huurder. Hieronder een overzicht van de activiteiten in 2013.

Bewustwording energieverbruik huurders

Om de huurder bewust te maken van hun energieverbruik is met drie partijen een plan gemaakt hoe dit aan te pakken:

- a. Samen met Woonenergie (energieleverancier alleen voor huurders en woningcorporaties) is een pilot opgezet waarbij de huurders via verschillende methodes worden geïnformeerd over hun energieverbruik: telefonisch, deur-aan-deur bezoek en via spreekuur. De bewoners zijn van tevoren via een brief geïnformeerd. Deze pilot loopt tot en met januari 2014 waarna de resultaten bekend worden gemaakt en gekeken zal worden welke methode de beste resultaten oplevert voor eventuele uitvoering in de andere regio's. Gebleken is dat ongeveer 50% van de huurders positief is dat de Alliantie meedenkt over energiebesparing. Daarnaast geeft ongeveer 10% van de ondervraagden aan over te willen stappen naar Woonenergie als energieleverancier. Hiermee worden deze bewoners voorzien van groene stroom en een lage(re) maandelijkse energienota (met de garantie dat het tarief behoort tot de laagste drie van Nederland) en kunnen ze gebruik maken van het bespaarplan. Huurders die meedoen met het BespaarPlan kunnen snel tientallen euro's per jaar besparen. Een lager energieverbruik van huurders, betekent minder CO₂-uitstoot.
- b. Tevens kunnen de huurders sinds 2013 gebruik maken van de digitale, interactieve energiebespaarcoach BeterPeter, waarbij een persoonlijk actieplan voor energiebesparing wordt aangeboden. Met BeterPeter kan ongeveer 10% energie worden bespaard per jaar. Dit gebeurt door concrete bespaaracties.

BeterPeter is onder andere aangeboden in Amsterdam bij een PION-bezoek. De resultaten met BeterPeter vallen tegen; om een goed oordeel te kunnen vellen, wordt BeterPeter in 2014 nog gecontinueerd en bekeken of deze samenwerking wordt gecontinueerd.

- c. Als laatste zijn energicoaches opgeleid en ingezet bij de label-B projecten. Energicoaches zijn huurders in de wijk die worden opgeleid tot energicoach en in het project andere huurders kunnen informeren over hun energieverbruik en bijdragen aan het sneller behalen van de benodigde 70%. De resultaten zijn positief.

Energie-inkoop en slimme meters collectieve voorzieningen

De inkoop van gas en elektra voor de centrale ruimtes is per 2012 ondergebracht bij de inkooporganisatie Aenergie en gecontinueerd in 2013. Deze stroom en gas zijn voor 100% duurzaam. Het volume aan ingekochte stroom bedroeg ruim 11,5 miljoen kWh en voor warmte ruim 4 miljoen m³ gas. De CO₂-besparing t.o.v. volledige grijze energie bedraagt ruim 11,7 ton kg. Tussen 2012 en 2020 zijn de netbeheerders verplicht alle energieaansluitingen te voorzien van slimme meters. Uitvoering en planning liggen in handen van de netbeheerders. Afnemers van energie kunnen echter vervroegd deze meters laten plaatsen. In 2013 is onderzocht of dit interessant is voor de aansluitingen van de collectieve voorzieningen. Door de slimme meters kan het verbruik op afstand op elk moment digitaal worden afgelezen; dat scheelt tijd en ook discussies met huurders. Bovendien wordt de aanwezigheid van slimme meters als een kans gezien in het bewustwordingsproces over energieverbruik van huurders. De voordelen zijn evident; het besluit is genomen om in 2014 deze meters te laten plaatsen. De kosten zijn beperkt en worden verrekend in de servicekosten.

Stroomversnelling en Hoogspringers Amersfoort

In 2013 is een Green Deal gesloten tussen vier bouwers en zes corporaties en de rijksoverheid om renovaties tot nul-op-de-meter voor 111.000 woningen mogelijk te maken. De Alliantie heeft zich gecommitteerd aan dit voorstel en volgt de ontwikkelingen op de voet. In Amersfoort worden de mogelijkheden voor nul-op-de-meter onderzocht in het Hoogspringerstraject, samen met de gemeente, andere corporaties en de partners uit de samenwerking van E-sequent. De focus ligt daarbij op eengezinswoningen omdat nul-op-de-meter daar het snelst te realiseren is.

9.4. Duurzame energie

In de uitwerking van het beleidskaders energie en duurzaamheid is ervoor gekozen om stevig aan de slag te gaan met de inzet van duurzame energiebronnen. Als gevolg daarvan zijn in 2013 onderstaande activiteiten ondernomen.

Uitvoering samenwerking Kieszon

De in 2012 ingezette samenwerking met Kieszon is in 2013 afgerond. Het resultaat hiervan is dat tien appartementengebouwen zijn voorzien van zonnepanelen voor de stroomvoorziening van de centrale ruimtes. De Alliantie hoeft hiervoor niet te investeren en loopt geen risico's. De huurders krijgen hiermee zonnestroom en de garantie dat de prijs gedurende 15 jaar niet hoger wordt dan de reguliere prijs voor (groene) stroom. Daarnaast zijn er maximumprijzen afgesproken. In totaal wordt er bijna 75.000 kWh aan zonnestroom opgewekt. Het op deze manier toepassen van zonnepanelen wordt door een aantal corporaties met grote belangstelling gevolgd.

Ze willen ook graag op deze manier zonnepanelen inzetten om op die manier de CO₂-uitstoot te verminderen en de energielasten beheersbaar te houden. In 2014 worden tien tot vijftien gebouwen op deze manier van zonnestroom worden voorzien. Verder biedt deze vorm van samenwerking ook perspectief voor eengezinswoningen (pilot gepland in 2014) en voor VvE's die in portefeuille blijven.

Inventarisatie DE-installaties

Door de jaren heen zijn op diverse gebouwen, zowel appartementencomplexen als eengezinswoningen, zonnepanelen geplaatst. Dit is in 2013 geïnventariseerd, samen met andere opwekkers van duurzame energie. Op individueel woningniveau zijn bijna 2900 woningen van duurzame installaties voorzien; op collectief niveau 46. Het soort installatie varieert van zonnepanelen. Voor individuele woningen vormen verschillende vormen van ventilatie, zonneboilers, warmtepompen en zonnepanelen het grootste aandeel. Op collectief niveau zijn zonnepanelen veruit in de meerderheid.

Toepassingskader zonnepanelen

Naar aanleiding van de vraag van huurders, zowel individueel als collectief, naar de mogelijkheid om zonnepanelen te plaatsen is een toepassingskader opgesteld voor de plaatsing van zonnepanelen. Uitgangspunt is dat er zoveel mogelijk gefaciliteerd wordt in het (laten) plaatsen van zonnepanelen en dat er een voorkeur is om dit eerst door derden te laten doen. Derden kunnen zowel huurders als andere partijen zijn. Dit laatste sluit bij aan de samenwerking met Kieszon.

9.5. Duurzame projecten

Surinamelaan, Amersfoort

In 2013 hebben we in de regio Amersfoort bijna 250 woningen nageïsoleerd. Een van de projecten die eind 2013 is opgeleverd, is de verduurzaming van 55 portieketagewoningen aan de Surinamelaan. Het project is met een klankbordgroep van bewoners voorbereid. Naast het na-isoleren van het gehele casco hebben we hier ook individuele zonnepanelen aangeboden. De combinatie van na-isolatie met individuele zonnepanelen levert een besparingspotentieel van € 56,- per woning per maand op. Voor zowel de na-isolatie als de zonnepanelen is ruim 70% akkoord gehaald. Het resultaat is dat er voor alle woningen minimaal een label A is behaald en voor 30 woningen een A+ label of hoger.

3Maten, Huizen

In 2013 is een nieuwbouwproject opgeleverd (92 huurwoningen) met een aantal duurzaamheidsmaatregelen, te weten de 3Maten in Huizen. Hier pasten we zonnepanelen (voor algemene stroomvoorziening), een warmteterugwininstallatie en een sedumdak toe.

Label B, Hilversum

In 2013 is gestart met het naar label-B brengen van ruim 200 bestaande woningen. Hierbij wordt tijdens het geplande planmatig onderhoud de bewoners aangeboden tegen huurverhoging dak, vloer en wanden te isoleren en in sommige gevallen ook een nieuwe CV-installatie en MV-installatie geplaatst. In enkele projecten is ook een aanbieding gedaan voor het plaatsen van individuele zonnepanelen. De meeste woningen worden in 2014 opgeleverd. In 2013 zijn 39 woningen in Loosdrecht opgeleverd.

9.6. Overige duurzaamheidsaspecten

Naast energie is in het E&D-beleid nog aantal andere onderwerpen benoemd die belangrijk zijn; een daarvan is de inkoop van duurzame materialen. Hierbij is het van belang om naar de hele productieketen te kijken. Dat is ingewikkeld, omdat de keten niet op alle niveaus inzichtelijk is. Waar dit wel voor geregeld is, is voor hout en papier.

Inkoop duurzaam hout en papier

In 2013 is besloten om voortaan alleen nog hout en papier van duurzaam beheerde bossen in te kopen. Eerder waren daar al aanzetten toe gedaan, maar nu is dit voor de hele Alliantie geregeld. Hiertoe is een samenwerking aangegaan met FSC en PEFC. Voor de vastgoedproductie is dit vertaald naar de programma's van eisen. FSC en/of PEFC is een belangrijke voorwaarde bij de selectie van aannemers.

10. Klant Centraal

10.1. Inleiding

Bij de Alliantie staat de klant centraal in de bedrijfsvoering. Tevreden klanten is een doelstelling die bij ons hoog in het vaandel staat. We willen onze klanten betrekken bij belangrijke zaken die hen aangaan. Dat kan om zaken gaan die de gehele woonwijk aangaan (bijvoorbeeld als het gaat om herstructurering), om zaken die op complexniveau spelen en op het individuele niveau van de woning. We vinden het belangrijk om onze klanten bij allerlei keuzes te betrekken. Daarom luisteren we naar de klant, bieden de klant keuzes en betrekken hem of haar bij zaken die van belang zijn, zowel wat de woning betreft als de woonomgeving. Via klantonderzoek vragen wij onze klant regelmatig naar de mening over diverse processen en producten.

Door de organisatieverandering die in 2012 is ingezet is de blik een periode meer naar binnen gericht. In de loop van 2013 is gestart met het verder optimaliseren van onze processen en daarbij steeds getoetst of de processen in lijn blijven met onze bovengenoemde klantvisie.

10.2. Mijn Mening

Mijn Mening is de verzamelnaam voor het klantonderzoek dat de Alliantie uitvoert om input van klanten te verkrijgen voor het monitoren en eventueel verder optimaliseren van haar producten en diensten. In 2013 zijn er diverse klantonderzoeken uitgevoerd:

- A. Er zijn vier standaardonderzoeken; die worden uitgevoerd bij het verhuur- en mutatieproces (nieuwe en vertrekkende huurder), het proces reparatieverzoeken en het proces Periodieke Inspectie en Onderhoudsbeurt (PIO). De resultaten hiervan komen op de volgende pagina's aan de orde.
- B. Naast deze standaardonderzoeken vinden er projectspecifieke onderzoeken plaats, bijvoorbeeld bij nieuwbouw- of renovatieprojecten. Een onderzocht nieuwbouwproject is bijvoorbeeld De Hulk in Almere. Voorbeelden van renovatieprojecten waar onderzoek is gedaan zijn de Saenredamstraat in Amsterdam en de Middenhof in Almere.
- C. Andere voorbeelden van klantonderzoek zijn het onderzoek naar de asbestsanering aan de Olympiaweg in Amsterdam en een onderzoek onder huurders en kopers naar de geluidsisolatie in recent geïsoleerde woningen in Hilversum Noord.
- D. Nieuw in 2013 zijn de klantonderzoeken die worden gehouden bij Planmatig Onderhoudsprojecten. Er is hiervoor een format ontwikkeld en gedurende de tweede helft van 2013 zijn er bij 15 onderhoudsprojecten na afloop van de werkzaamheden enquêtes gehouden onder de huurders van die complexen. In 2014 zullen de uitkomsten hiervan bekend zijn.
- E. In de maand mei is er in Amersfoort een fysiek klantpanel gehouden. Onderwerp was het verhuur- en mutatieproces. We zijn met woningzoekenden in gesprek gegaan om te onderzoeken hoe het komt dat de weigeringsgraad steeds hoger wordt.

Resultaten Mijn Mening – Alliantie algemeen

De rapportcijfers voor de 4 standaard klantonderzoeken				
		Realisatie 2013	Ambitie	Afwijking
●	Klanttevredenheid 'Mijn huurwoning'	6,7	7,0	-0,3
●	Klanttevredenheid 'Mijn vorige huurwoning'	7,5	7,0	0,5
●	Klanttevredenheid 'Mijn reparatieverzoek'	6,9	7,0	-0,1
●	Klanttevredenheid 'Mijn PION-bezoek'	7,1	7,0	0,1

Bij twee processen scoren we lager dan onze ambitie en bij twee processen wordt de ambitie gehaald. Hieronder worden de klantonderzoeken per klantproces verder toegelicht.

Mijn Huurwoning

Dit is de enquête die wordt gehouden onder nieuwe huurders. Bijna 400 nieuwe huurders vulden de enquête in en zij gaven ons dit jaar een 6,7. Daarmee scoren we lager dan onze ambitie van een 7. Dit is een duidelijke verslechtering ten opzichte van het vorige jaar, waar nieuwe huurders ons gemiddeld nog een 7,2 gaven.

De rapportcijfers voor dienstverlening bij nieuwe verhuring, per regio				
		Realisatie 2013	Ambitie	Afwijking
●	regio Almere	6,6	7,0	-0,4
●	regio Amersfoort	6,6	7,0	-0,4
●	regio Amsterdam	6,9	7,0	-0,1
●	regio Gooi en Vechtstreek	6,7	7,0	-0,3
●	De Alliantie	6,7	7,0	-0,3

Deze resultaten maken duidelijk zichtbaar dat het verhuur- en mutatieproces afgelopen jaar niet soepel verliep. Zie paragraaf 10.3 voor meer informatie over het verhuur- en mutatieproces en ontwikkelingen die afgelopen jaar hebben plaatsgevonden.

Mijn vorige Woning

Deze enquête wordt gehouden onder de huurders die hun huurcontract hebben opgezegd. In voorgaande twee jaar gaven huurders ons gemiddeld een 7,4 voor dit proces. Ook in 2013 ligt de score boven onze ambitie, we krijgen gemiddelde zelfs een 7,5.

De rapportcijfers voor dienstverlening bij opzeggen huurcontract, per regio				
		Realisatie 2013	Ambitie	Afwijking
●	regio Almere	7,5	7,0	0,5
●	regio Amersfoort	7,5	7,0	0,5
●	regio Amsterdam	7,8	7,0	0,8
●	regio Gooi en Vechtstreek	7,3	7,0	0,3
●	De Alliantie	7,5	7,0	0,5

Mijn Reparatieverzoek

De onderstaande tabel geeft de rapportcijfers weer die huurders ons geven voor het uitvoeren van een reparatie. Waar we in 2012 nog boven onze ambitie scoorden, krijgen we in 2013 een lager cijfer van onze huurders. Onze ambitie wordt dit jaar niet gehaald.

De Servicedienst is eind 2012 gecentraliseerd. Dit heeft grote impact gehad op de processen, systemen en de organisatie in 2013. Deze veranderingen hebben bijgedragen aan het lagere klantoordeel bij de afhandeling van de reparatieverzoeken.

De rapportcijfers voor dienstverlening bij afhandelen reparatieverzoek, per regio				
		Realisatie	Ambitie	Afwijking
		2013		
●	regio Almere	6,7	7,0	-0,3
●	regio Amersfoort	7,0	7,0	0,0
●	regio Amsterdam	6,6	7,0	-0,4
●	regio Gooi en Vechtstreek	6,9	7,0	-0,1
●	De Alliantie	6,9	7,0	-0,1

Mijn PION

In 2013 is PION (uitleg zie 10.4) uitgerold binnen de hele Alliantie. In alle vier de regio's worden de PION-bezoeken nu uitgevoerd. Huurders zijn over het algemeen tevreden over deze nieuwe manier van onderhoud uitvoeren.

De rapportcijfers voor dienstverlening bij PION, per regio				
		Realisatie	Ambitie	Afwijking
		2013		
●	regio Almere	7,1	7,0	0,1
●	regio Amersfoort	6,9	7,0	-0,1
●	regio Amsterdam	7,4	7,0	0,4
●	regio Gooi en Vechtstreek	7,0	7,0	0,0
●	De Alliantie	7,1	7,0	0,1

10.3. Het Verhuur- en Mutatieproces / Mijn Woning

Het afgelopen jaar stond in het teken van continue optimalisatie van het Verhuur- en Mutatieproces (VMP) dat in 2012 geharmoniseerd en geïmplementeerd is. In het eerste kwartaal van 2013 werd duidelijk dat de leegstand in de regiobedrijven opliep. Om ervoor te zorgen dat de leegstand niet verder zou oplopen en om weer een dalende trend in gang te zetten, werd een multidisciplinair kernteam "optimalisatie VMP" in het leven geroepen. Dit kernteam heeft slagvaardig en met mandaat een aantal quickwins kunnen doorvoeren waardoor de leegstand weer beheersbaar is geworden. In het laatste kwartaal is een duidelijke daling van de leegstand ingezet. Daarnaast is in november een projectteam gestart met als doel om tot een herontwerp van het VMP te komen. Na de harmonisatie van het proces en de constante verbeteringen en veranderingen die nodig waren, werd duidelijk dat het nodig was met een nieuwe frisse blik naar het proces te kijken. Het doel was een proces te ontwerpen dat simpel en efficiënt is, met korte doorlooptijden en zo min mogelijk leegstand.

Een klant die tevreden is omdat hij snel en goed geholpen is en een medewerker die gemotiveerd en met eigen verantwoordelijkheid aan de slag gaat. Eind december 2013 is het herontwerp opgeleverd en in 2014 zal dit proces verder worden uitgewerkt zodat de implementatie van het VMP kan samenvallen met de implementatie van de nieuwe versie van ons automatiseringssysteem (Tobias AX).

10.4. PION: Periodieke Inspectie en Onderhoudsbeurt

Bij de Alliantie wordt gewerkt met PION: de periodieke inspectie- en onderhoudsbeurt, waarmee in 2007 in Amsterdam is gestart. Het is een andere manier van uitvoeren van niet-planmatig onderhoud. Eens per 18 maanden is gedurende een vaste periode een vakman aanwezig in elk complex om niet-spoedeisende reparatieverzoeken te verhelpen. Tegelijkertijd worden andere werkzaamheden uitgevoerd. De woning blijft hierdoor "up-to-date".

Van de onderhoudswerkzaamheden gaat ook een preventieve werking uit: grotere problemen in of aan de woning worden voorkomen doordat zaken tijdens de PION-werkzaamheden al worden aangepakt. De meerwaarde voor de huurder is evident; de PION-werkzaamheden worden veelal op een door de klant gekozen tijdstip uitgevoerd en de kans op onverwachte mankementen in de woning wordt kleiner. Tijdens de PION-beurt worden ook eventuele sociale aandachtspunten door de vakman gesignaleerd.

Vanaf 1 januari 2013 is het uitvoeren van huurdersonderhoud - dat is het onderhoud dat normaal gesproken voor rekening van de huurder komt - tijdens PION alleen nog maar mogelijk in combinatie met een serviceabonnement. De implementatie van dit uniforme serviceabonnement is gestart in het najaar van 2012. Alle bestaande serviceabonnementen in de regio's Amersfoort, Almere en Gooi en Vechtstreek zijn omgezet naar dit nieuwe abonnement. In Amsterdam bestond deze dienst nog niet. Hier is het serviceabonnement vanaf 1 januari 2013 ingevoerd. Eind 2013 is het totale aantal huurders met het nieuwe serviceabonnement 23.891, een stijging van 36% ten opzichte van eind 2012.

Binnen alle regio's is er veel aandacht besteed aan het verkleinen van de zogenoemde "no-shows" bij PION (huurder is niet aanwezig op tijdstip afspraak) en het verhogen van de participatiegraad. De deelnamegraad is dan ook gestegen van 79% in 2012 naar 85 % in 2013.

In 2014 wordt binnen de Alliantie verder gekeken hoe het proces van PION geoptimaliseerd kan worden. Een eerste stap daarin is de digitalisering van het proces; de start hiervan is in januari 2014. Hierdoor kan er efficiënter en sneller gewerkt worden in het belang van de huurder.

PION in 2013		
	Aantal aangeschreven huurders	% woningen waar een PION is uitgevoerd
regio Almere	3.969	85%
regio Amersfoort	10.645	90%
regio Amsterdam	11.960	78%
regio Gooi en Vechtstreek	11.278	90%
De Alliantie	37.852	79%

Almere

In de eerste maanden van 2013 heeft PION vertraging opgelopen door een fout bij het aanschrijven van complexen. Verder hebben twee technisch medewerkers uit Amsterdam zich ingewerkt in Almere. Medio april 2013 zijn alle technisch medewerkers ingedeeld in hun eigen wijk en is de volledige uitrol van PION gerealiseerd. Maar liefst 86% van de huurders heeft in 2013 een bezoek gehad van de PION-vakman. De doelstelling om bij zoveel mogelijk huurders een PION-bezoek te kunnen brengen is hiermee bijna behaald. Naar verwachting wordt in 2014 de doelstelling volledig behaald.

Amersfoort

In Amersfoort is begin 2013 PION van start gegaan. Elf vaklieden zijn sindsdien dagelijks in de weer met het bezoeken van woningen en gedurende het jaar zijn er ruim 9500 inspecties uitgevoerd. Huurders waarderen PION tot nog toe met een 6,9. De verwachting is dat voor de zomer van 2014 alle huurders van de regio Amersfoort een aanbod voor een PION-inspectie hebben ontvangen en dat meer dan 80% daarvan gebruik gaat maken.

Amsterdam

In Amsterdam is in 2013 aandacht besteed aan het verhogen van de deelnamegraad aan PION en dat heeft geleid tot een stijging. Die stijging wordt mede veroorzaakt door het nabellen van de huurders door het klantcontactcentrum. Ook is er verder aandacht besteed aan het afhandelen van sociale meldingen en is er gestart met een andere werkwijze van de inventarisatie van complexgebonden zaken. Hierdoor is nog beter inzichtelijk wat de uitkomsten zijn op complexniveau.

Gooi en Vechtstreek

In Gooi en Vechtstreek is in 2013 de derde uitrol van PION in Hilversum en de vierde uitrol in Huizen gestart. Het deelnamepercentage is gemiddeld 90%. Het hoge percentage wordt mede bereikt door het nog steeds structureel nabellen van de huurders.

10.5. Omgaan met klachten

Huurders - individueel of in georganiseerd verband – kunnen, wanneer zij niet tevreden zijn over de dienstverlening van de Alliantie een klacht indienen.

Meestal worden ingediende klachten in behandeling genomen door de betreffende afdeling en direct in de organisatie opgelost. Wanneer de klacht niet (naar tevredenheid) is opgelost, wordt deze in eerste instantie behandeld door de klachtcoördinator/-meldpunt.

De klachtencoördinator registreert en beoordeelt binnengekomen klachten en coördineert de afhandeling van klachten binnen de organisatie. Daarnaast zorgt de klachtencoördinator voor de procesbewaking tijdens de interne behandeling van de klacht. 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. De Alliantie heeft een klachtenreglement waarin de samenstelling en werkwijze van de klachtencommissie is geregeld.

Hieronder volgt een overzicht van het aantal klachten per regio.

Aantal klachten	Almere	Amersfoort	Amsterdam	Gooi en Vechtstreek	Totaal
Gemelde klachten bij					
de klachtencoördinator	73	183	314	261	831
Hiervan behandeld door					
de klachtencommissie	1	5	8	4	18
- Waarvan niet ontvankelijk	0	1	2	0	3
- Ongegrond verklaard door					
de klachtencommissie	0	0	3	3	6
- Gedeeltelijk ongegrond					
verklaard door de klachtencommissie	0	0	1	1	2

Almere

Bij de Alliantie regio Almere zijn in 2013 in totaal 73 klachten behandeld door de klachtencoördinator. Het aantal klachten dat door de klachtencoördinator is behandeld, is ten opzichte van voorgaande jaren sterk gestegen doordat het interne proces van klachtenafhandeling is geoptimaliseerd. Hierdoor komen meer klachten bij de klachtencoördinator terecht. Voor de regio Almere houdt dit in dat klachten die eerst vooral bij medewerkers zelf terecht kwamen, nu door de klachtencoördinator behandeld worden. Hierdoor is beter inzichtelijk hoeveel klachten er binnen komen en kan er beter gestuurd worden op het leereffect van de klachten. De aard van de klachten was zeer divers en ging onder andere over onderhoud, overlast, communicatie vanuit de Alliantie en vertreknota's.

De klachtencommissie regio Almere heeft in 2013 één klacht in behandeling genomen. Deze klacht ging over onvolledige voorlichting door de Alliantie aan een toekomstige huurder.

De klacht is door de klachtencommissie gegrond verklaard. De directie van de regio Almere heeft het advies van de klachtencommissie over afhandeling van deze klacht overgenomen.

Amersfoort

In Amersfoort heeft de klachtencoördinator 183 klachten behandeld. Het merendeel van deze klachten betreft het reparatieonderhoud (100 klachten). De meest voorkomende klachten betreffen het onderhoudsbeleid, de wijziging in het serviceabonnement en de PION-inspectie. Veelal ontstaan klachten doordat de bereikbaarheid niet optimaal is of doordat er geen juiste opvolging is na gemaakte afspraken. Van de 183 klachten zijn er uiteindelijk 5 behandeld door de klachtencommissie.

De klacht die niet ontvankelijk is verklaard betreft een huurder die inmiddels naar een andere woning was verhuisd. In 1 zaak is geen uitspraak gedaan omdat tijdens de zitting is besloten dat de Alliantie en huurder opnieuw met elkaar in gesprek gaan.

De 3 zaken die gegrond zijn verklaard, betroffen de kosten voor de huurder voortvloeiend uit een ontruiming. In deze zaak had de Alliantie correct gehandeld, maar is toch een schikking getroffen omdat geen voorinspectie had plaatsgevonden. De tweede zaak betreft een asbestrapportage. De Alliantie heeft besloten om alleen inzage te geven in de rapportage en de commissie was van mening dat zij ook de rapportage aan huurder had moeten verstrekken. De laatste betrof een toekenning van een schadevergoeding omdat er onvoldoende gebruik kon worden gemaakt van de woning in verband met de asbestsanering.

Amsterdam

Bij de Alliantie regio Amsterdam zijn in 2013 in totaal 314 klachten behandeld door de klachtencoördinator. Hiervan hebben 149 klachten (dus bijna 50% van de klachten) betrekking op de Servicedienst. Daarnaast valt op dat klachten in VvE's veelal een langere doorlooptijd hebben, dan klachten in regulier huurcomplexen. Dit komt doordat hier vaak een offertetraject moet worden doorlopen. Daarnaast ontstaan hier klachten doordat niet goed belegd is wie de communicatie naar de huurder verzorgt bij de afhandeling van technische meldingen in VvE's. Dit is gemeld bij de proceseigenaar en -manager om te komen tot goede afspraken hierover.

De klachtencommissie heeft in 2013 acht klachten in behandeling genomen. Twee klachten zijn niet ontvankelijk verklaard, drie klachten zijn ongegrond en één is gedeeltelijk ongegrond verklaard. De klachten waren divers en gingen onder andere over het afwijzen van het vergoeden van kosten en gevolgschade, burenoverlast en bejegening.

Gooi en Vechtstreek

Het aantal klachten dat is aangemeld en in behandeling genomen, bedraagt 261 klachten. Hiervan hebben 135 klachten betrekking op de Servicedienst en 65 klachten hebben betrekking op de afdeling Klantbeheer (Klant- en Woonadvies).

In 60 gevallen zijn de huurders niet tevreden met de door de Alliantie aangereikte oplossing/beslissing. In 25 gevallen zijn de klagers van mening dat de afhandeling te lang op zich laat wachten en in 21 gevallen heeft de klacht betrekking op het klantcontact (bejegening) of (ook bij 21 klachten) op de opvolging van de klacht.

Van de 261 klachten zijn er uiteindelijk 4 behandeld door de klachtencommissie.

10.6. Verantwoord huren

Bij de Alliantie staat de klant centraal. Dat geldt ook als huurders – tijdelijk – niet aan hun betalingsverplichtingen kunnen voldoen. Wij proberen dan samen met de huurder tot een oplossing te komen. Als dat na veel inspanning uiteindelijk niet lukt, rest veelal geen andere mogelijkheid dan ontruiming. Daarbij zijn wij zorgvuldig: voor de daadwerkelijke uitzetting vindt er nog altijd een laatste toets plaats. Ons streven is dan ook om zoveel mogelijk huisuitzettingen te voorkomen.

Niet vrijwillige ontruimingen Sociale huurwoningen*	Almere	Amersfoort	Amsterdam	Gooi en Vecht- streek	Totaal
Huurachterstand	30	27	28	16	101
Wietplantage	0	0	0	1	1
Woonfraude	0	1	5	1	7
Overlast	1	1	1	1	4
Totaal	31	29	34	19	113

* Exclusief geliberaliseerde en tijdelijke contracten

Niet vrijwillige ontruimingen Vrije sector huurwoningen*	Almere	Amersfoort	Amsterdam	Gooi en Vecht- streek	Totaal
Huurachterstand	9	6	4	2	21
Wietplantage	0	0	0	0	0
Woonfraude	1	0	0	0	1
Overlast	0	0	0	0	0
Totaal	10	6	4	2	22

* Exclusief sociale en tijdelijke contracten

Ontruimingen en huurachterstand

Almere

In de cijfers valt op dat Almere een relatief hoog aandeel niet-vrijwillige ontruimingen op basis van een huurachterstand kent ten opzichte van de overige regio's. De totale huurachterstand van Almeerse huurders stijgt jaar op jaar en in 2013 is voor het eerst ook het aantal huuraanzeggingen weer gestegen. We zien vooral dat het aantal huishoudens met een huurachterstand van meer dan 3 maanden oploopt. Wel zien we bij de andere twee Almeerse corporaties dezelfde tendens in huisuitzettingen als gevolg van huurachterstand, wat er op duidt dat het een typisch Almeers probleem is.

We zien op meerdere vlakken terug dat huurders in Almere het financieel moeilijk hebben. Deels heeft dit te maken met de gemiddelde Almeerse huurder die vaker dan in andere regio's in aanmerking komt met betalingsproblemen. Door de crisis worden deze bewoners extra geraakt. Anderzijds heeft de gemeente een nieuwe organisatiestructuur opgezet voor de schuldhulpverlening, waarbij niet voor alle huishoudens wordt gestreefd naar een schuldevrije situatie.

Amersfoort

Het aantal ontruimingen door huurachterstand is weer gedaald ondanks de economische omstandigheden waardoor veel huurders moeite hebben met de huurbetaling. Door in een vroeger stadium contact te leggen en beter door te verwijzen naar hulpverlenende instanties proberen we ontruimingen te voorkomen. In de vrije sector woningen zien we een toename van problematiek vooral door terugval in inkomen. Ook daar biedt "vroeg erbij zijn" een goede oplossing om ontruiming te voorkomen. Amersfoort heeft al enkele jaren een "Tweede kans"-beleid waar onder coördinatie van de GGD huurders aangemeld kunnen worden. Dit geldt voor huurders waar meervoudige problematiek speelt. Zo krijgen onze huurders indien nodig tijdig de juiste hulp en wordt ontruiming voorkomen.

Amsterdam

Het aantal ontruimingen wegens huurachterstand is in Amsterdam, net als voorgaande jaren, gering. Huurders die willen meewerken aan een oplossing krijgen daartoe ruim de gelegenheid. We participeren in het stedelijke "Vroeg erop af"-project dat huurders bij een recent ontstane huurachterstand helpt een oplossing te vinden.

Gooi en Vechtstreek

Bij ontruiming in verband met huurschuld wordt nauwkeurig gekeken of hier sprake is van huurders die niet kunnen of huurders die niet willen.

Gooi en Vechtstreek werkt met het "Tweede Kans"-beleid. Huurders die met hulpverlening een kans van slagen maken, krijgen een tweede-kans-contract aangeboden.

In dit contract worden harde afspraken gemaakt over het accepteren van hulpverlening en aanvullende afspraken over huurdersverplichtingen. Hierdoor kan het aantal ontruiming worden beperkt en dakloosheid worden voorkomen.

Woonfraude

Almere

In Almere zijn 16 woningen beschikbaar gekomen na constatering van Woonfraude en 4 woningen als gevolg van ontruiming van een wietplantage. Van deze woningen is slechts één woning vrij gekomen als gevolg van een niet-vrijwillige ontruiming. In de overige gevallen is het gelukt om afspraken te maken met de hoofdhuurder.

Amersfoort

Ondanks onze intensieve aanpak van woonfraude in 2013 hebben wij op deze grond maar 1 ontruiming gehad. In vrijwel alle gevallen leidt de intensieve aanpak van woonfraude tot vrijwillige opzegging van de huurovereenkomst. In 2013 hebben we geen ontruiming gehad vanwege hennepcultuur.

Amsterdam

In totaal zijn er door de inspanningen van het woonfraudeteam in de regio Amsterdam 73 woningen beschikbaar gekomen, waaronder relatief veel "hennepwoningen". Voor het actief opsporen van woonfraude werken we nauw samen met de gemeente en bureau Zoeklicht. Er zijn ook in 2013 weer in een aantal wijken "zoeklichtprojecten" uitgevoerd (opsporen woonfraude in samenwerking met de gemeente).

Gooi en Vechtstreek

Bij woonfraude kiezen veel huurders voor een vrijwillige huuropzegging om een gang naar de rechtbank (en bijkomende kosten) te ontlopen. Hierdoor komen veel meer woningen vrij dankzij aanpak woonfraude en kunnen ontruiming met vonnis veelal voorkomen worden. In 2013 kwamen in totaal 14 woningen weer beschikbaar voor verhuur.

Overlast

Almere

We hebben het afgelopen jaar gemerkt dat bewoners ons steeds vaker weten te vinden als zij overlast ervaren. Meer dan voorheen wordt naar de Alliantie gekeken om een oplossing te zoeken voor de ervaren overlast. Als Alliantie zullen we nog scherper dan voorheen onderscheid moeten maken tussen woonoverlast en overlast als gevolg van onenigheid tussen burens. De scheidslijn tussen deze twee vormen van overlast is niet altijd even scherp.

Verder zien we dat nieuw gevestigde huurders steeds vaker van aanvang af kampen met sociaaleconomische problemen. Dit legt extra druk op de medewerkers die verantwoordelijk zijn voor de aanpak van overlast.

Amersfoort

Naast geregistreerde overlastmeldingen zijn er nog vele meldingen gedaan waarbij bewoners last ondervinden van elkaars leefgewoonten. Voor die laatste groep geldt dat wij ze wijzen op eigen verantwoordelijkheid. We stimuleren melders om met de veroorzaker in gesprek te gaan en zetten daar eventueel Buurtbemiddeling voor in. Wij werken al enkele jaren naar tevredenheid samen, de resultaten van hun bemiddeling zijn positief. Complexe overlastmeldingen proberen wij op te lossen in samenwerking met onze netwerkpartners zoals o.a. gemeente, politie, GGD en Welzijn. Hiervoor is een speciaal casusoverleg ingericht waarin alle partijen vertegenwoordigd zijn. In een enkel geval wordt er voor gekozen één van de partijen te verhuizen door middel van een urgentie op basis van beheerproblematiek. Door de gekozen vormen van aanpak komen gedwongen huisuitzettingen door overlast in Amersfoort zelden voor.

Amsterdam

Bij de aanpak van woonoverlast werken we nauw samen met "Beter Buren" (buurtbemiddeling) en de meldpunten Overlast en Zorg. In specifieke gevallen hebben we voor de aanpak van hardnekkige overlastproblematiek waarbij een zorgbehoevende is betrokken, HVO-Querido ingeschakeld. Ontruimen is de ultieme sanctie, die we zoveel mogelijk proberen te voorkomen. In 2013 heeft er slechts 1 uitzetting wegens extreme overlast plaatsgevonden.

Gooi en Vechtstreek

In Gooi en vechtstreek is 1 woning ontruimd op grond van overlast. Net als bij ontruiming op grond van huurachterstand geldt ook bij overlast dat er een tweede kansbeleid ingezet kan worden. Hiermee kunnen huurders, onder voorwaarde van het accepteren van woonbegeleiding, een nieuwe start.

11. Regionale verbinding (belanghouders)

11.1. Inleiding

Steeds vaker zien we verschuivingen in de geografische schaal waarop woningmarktprocessen zich manifesteren. Die overschrijden dikwijls de - min of meer toevallige - gemeentegrenzen. Ook volkshuisvestelijke afspraken en prestaties krijgen in toenemende mate een regionale dimensie. Dit betekent dat we als de Alliantie verder moeten kijken dan de gemeentegrenzen bij onze maatschappelijke taak. Lokaal wordt in toenemende mate regionaal. Onze regiobedrijven hebben een spilfunctie. In onze regiobedrijven leggen we de contacten met onze huurders en kopers, onze samenwerkingspartners en de lokale overheid. Deze groepen zijn onze belanghouders. Met hen werken we samen aan het bereiken van onze doelstellingen.

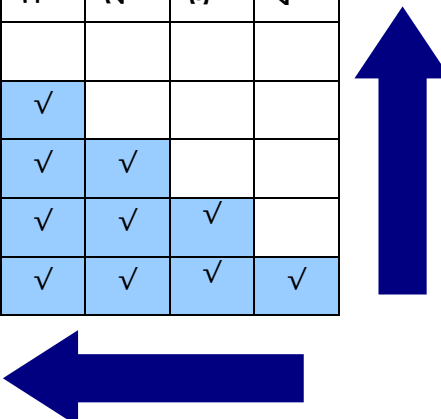
11.2. Belanghoudersparticipatie

Sinds 2010 werken we met een belanghoudersparticipatiemodel. Dit model is vooral een hulpmiddel voor onszelf. Het helpt ons om het karakter van een bepaald overleg of bijeenkomst vooraf te typeren. Daarmee geven we ons rekenschap van de belangen die bij een bepaald onderwerp spelen, bij de Alliantie en bij onze gespreks- of samenwerkingspartners. In dit participatiemodel zijn de belanghoudersgroepen ingedeeld in vier categorieën (primair, secundair, tertiair en quartair). De mate van invloed die de belanghouder heeft op ons beleid en de impact van ons beleid op de belanghouder bepaalt tot welke categorie een belanghouder behoort. Zo rekenen we overheden en huurdersorganisaties tot de *primaire categorie* belanghouders omdat met hen een gemeenschappelijk en wederkerig (maatschappelijk) belang bestaat op nagenoeg alle thema's. Onze maatschappelijke partners in de regio rekenen we tot de *secundaire categorie*, belanghouders zoals opinieleiders tot de *tertiaire categorie* en leveranciers of afnemers tot de *quartaire categorie*.

Naarmate de impact toeneemt, neemt in de regel ook de mate van invloed (of participatiegraad) die we voorstaan toe. Dit is geen natuurwet, want het belang van het specifieke onderwerp voor de Alliantie en de betrokken samenwerkingspartner(s) is doorslaggevend. De ladder gaat omhoog met de volgende treden: informeren, consulteren, adviseren, coproduceren, produceren. Produceren staat niet aangevinkt, omdat dit een mogelijkheid is die zich in de praktijk niet voordoet. Het zou betekenen dat we ons natuurlijk belang geheel afstaan aan een andere partij.

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

	1. Primaire	2. Secundaire	3. Tertiaire	4. Quartair
1. Producersen				
2. Coproduceren	✓			
3. Adviseren	✓	✓		
4. Consulteren	✓	✓	✓	
5. Informeren	✓	✓	✓	✓



De bijeenkomsten en belangrijkste overleggen worden vastgelegd in de tertierrapportages en het jaarverslag. We leggen hierover intern ook verantwoording af. We vinden het belangrijk dat de diverse belanghoudersgroepen positief denken over onze prestaties en de manier waarop zij op het beleid invloed kunnen uitoefenen. Wij hechten veel gewicht aan het vierjaarlijkse rapport 'Maatschappelijke visitatie' en aan onze scores in de Building Business Reputatie Monitor (BBRM). Uit beide blijkt dat de belanghouders positief over ons oordelen. Het gemiddeld rapportcijfer in de Maatschappelijke visitatie 2011 bedraagt 7,2 waarmee wij tot de beste corporaties behoren. In de BBRM 2012 staan wij op de tweede plaats. De gegevens over BBRM 2013 waren bij het opstellen van dit jaarverslag nog niet bekend. Zie ook hoofdstuk 14 'Communicatie en reputatie'.

11.3. Bijeenkomsten en overleggen

In elk regiobedrijf organiseren we jaarlijks een belanghoudersbijeenkomst en houden we op lokaal/regionaal niveau regelmatig overleggen met onze primaire belanghouders waarbij wederzijdse belangen worden besproken.

In 2013 hebben we op meerdere niveaus en op verschillende manieren contact gelegd en onderhouden met onze belanghouders. In bijlage 6 staan de belangrijkste bijeenkomsten en overleggen van 2013 in een schema. Sommige bijeenkomsten en overleggen waren thematisch van aard, andere hadden meer de vorm van een al dan niet regulier overleg. Het betreft overleg met collega-corporaties, de politiek, ontwikkelaars, zorgpartijen en andere belanghouders. Ook het overleg met de diverse huurdersorganisaties is een belangrijk onderdeel hierin (zie paragraaf 11.5). Overleggen met primaire belanghouders – maar ook met andere maatschappelijke partners - leiden vaak tot prestatieafspraken en convenanten (zie paragraaf 11.4).

Amsterdam

De Alliantie is verder gegaan met de vernieuwing in Nieuw-West. In de verschillende deelgebieden zijn plannen uitgewerkt in samenspraak met bewoners. Ook zijn gedurende het jaar bestuurlijke overleggen geweest met de stadsdelen. In Amsterdam zijn diverse belanghoudersbijeenkomsten van andere partijen bijgewoond, waaronder de WMO Winterconferentie. De Alliantie wordt hierbij als externe relatie gevraagd om over het beleid van de betreffende partij van gedachten te wisselen.

Binnen het Directieoverleg Woningnet van woningcorporaties in en rond Amsterdam en woningcorporaties in Almere worden thema's besproken in relatie tot de woonruimteverdeling. Er worden regionaal afspraken gemaakt met de Stadsregio Amsterdam en Almere.

Amersfoort

De Alliantie zet zich in voor een betere regionale samenwerking tussen gemeenten, corporaties en andere partijen. Woonruimteverdeling en maatschappelijke huisvesting zijn daarbij de belangrijkste onderwerpen. Binnen het regionale SWEV-verband worden hierover afspraken gemaakt.

Almere

De Alliantie heeft in Almere Haven veel bezit en omdat dit het oudste stadsdeel is, doen zich hier ook de eerste problemen voor. Een belangrijk punt is de vergrijzing. Er komen meer ouderen die door de ontwikkelingen in de zorg langer zelfstandig moeten wonen. Actieve woningtoewijzing en nieuwbouw zijn belangrijke instrumenten om een andere doelgroep aan te trekken waarmee een evenwichtige bevolkingsopbouw kan worden bereikt. Het draagvlak voor voorzieningen zal hierdoor toenemen. In 2013 is de Tweede Havenconferentie gehouden. Gesproken is over de gewenste bevolkingsopbouw en het bijbehorende voorzieningenniveau in 2035. De stappen die partijen moeten nemen om dat te realiseren, zijn daarbij geconcretiseerd. Veranderingen in de zorg zal een terugkomend agendapunt zijn.

Gooi en Vechtstreek

In 2013 is in het kader van het RAP (Regionaal Actieprogramma) onderzoek gedaan naar de betaalbaarheid van het wonen in Gooi en Vechtstreek. Daarbij is gekeken naar de gehele woningvoorraad en alle (inkomens)groepen. Uit het onderzoek blijkt dat er voor de laagste inkomens (bijstandsniveau) en de middeninkomens in Gooi en Vechtstreek nauwelijks woningen beschikbaar komen. De wethouders Wonen en de corporatiedirecteuren in de regio hebben het rapport gezamenlijk besproken en naar aanleiding daarvan een brandbrief richting minister en Tweede Kamer gestuurd. In 2014 zal mede op basis van het betaalbaarheidsonderzoek worden gekeken of de Regionale Woonvisie moet worden herijkt voor wat betreft de geformuleerde acties/middelen. In andere opzichten is de visie volgens de bestuurders in de regio nog steeds actueel.

Heermalezing

Naast de regionale bijeenkomsten organiseert de Alliantie jaarlijks de Enneüs Heermalezing. Met deze lezing wil de Alliantie een bijdrage leveren aan de maatschappelijke discussie over hoe om te gaan met de corporatie als hybride organisatie.

De lezing wordt jaarlijks druk bezocht door een brede groep belanghouders. In 2013 vond de 12e editie plaats. Het thema 'leiderschap en de paradox van het gezag' werd vanuit verschillende perspectieven belicht.

11.4. Prestatieafspraken en convenanten

In de verschillende regio's waarin we werkzaam zijn maken we prestatieafspraken over de lokale of regionale opgave. Voornamelijk met gemeenten, al dan niet samen met collega-corporaties, maar in sommige gevallen ook met projectontwikkelaars, beleggers en andere belanghouders in de vorm van convenanten.

Gemeenten zijn met onze huurders de belangrijkste belanghouders met wie we afspraken maken. Essentieel bij deze afspraken is de wederkerigheid. In het verleden verplichtte de Alliantie zich tot het leveren van bepaalde prestaties, maar werd de noodzakelijke inzet van de gemeente niet zelden onderbelicht. In het afgelopen jaar is de wederkerigheid beklemtoond bij het maken van nieuwe prestatieafspraken.

Amsterdam

Aanbiedingsafspraken

In 2013 zijn in Amsterdam nieuwe aanbiedingsafspraken gemaakt voor de periode 2013-2014.

Afgesproken is dat:

- ✦ 50% van alle verhuringen onder de hoge aftoppingsgrens (€ 574) zijn;
- ✦ maximaal 25% van alle verhuringen boven de liberalisatiegrens (€ 681) uitkomen;
- ✦ boven de liberalisatiegrens wordt ten minste de helft in het middensegment (huur tussen € 681 en € 930) aangeboden. Daarbij zijn corporaties niet gehouden deze woningen marktcontrair (onder de marktprijs) te verhuren;
- ✦ corporaties wijzen woningen in het middensegment tot € 930 zoveel mogelijk met voorrang toe aan huishoudens met een inkomen tot € 43.000.

Het gaat om monitorafspraken (met marges) over alle verhuringen van zelfstandige en onzelfstandige woningen (incl. jongeren- en studentenwoningen, excl. tijdelijke verhuur), voor geheel Amsterdam en marktgebied 1. Wanneer bijstelling nodig is, treden partijen in overleg.

Loting

In het nieuwe convenant Woonruimteverdeling (afgesloten door gemeenten en corporaties in de stadsregio) is de afspraak gemaakt dat een deel van de woningen verloot wordt. Afspraak is dat gestreefd wordt jaarlijks gemiddeld 15% van het beschikbare woningaanbod aan te bieden met de lotingmodule (en maximaal 20%).

10% is via loting toegankelijk voor alle woningzoekenden (zullen vooral starters zijn);

5% is via loting alleen toegankelijk voor doorstromers.

Corporaties kunnen zelf kiezen welke woningen men via loting wil aanbieden. Woningen waarbij passendheidseisen gelden (zoals jongerenwoningen) kunnen met loting worden aangeboden; de passendheidseisen blijven dan gelden. Woningen waarvoor voorrangregels gelden (zoals voorrang voor voorrangskandidaten) kunnen niet worden verloot.

Convenant Treiteraankpak

In januari 2013 hebben de partners in de Treiteraankpak - gemeente Amsterdam, politie, Openbaar Ministerie, woningcorporaties, Bureau Jeugdzorg Agglomeratie Amsterdam, William Schrikker Groep – het stedelijk Convenant Treiteraankpak ondertekend. De Treiteraankpak is een nieuwe werkwijze om gevallen van intimidatie in de woonomgeving tegen te gaan. Het gaat daarbij om structurele treiterijen, bedreigingen en overlast gericht tegen een specifiek persoon of huishouden. De aanpak moet ervoor zorgen dat slachtoffers zich beschermd weten door de overheid en dat daders worden aangepakt. Als andere oplossingen niet werken, moet het uiteindelijk de dader zijn die (gedwongen) verhuist in plaats van het slachtoffer.

Amersfoort

Amersfoort

In 2013 is gewerkt aan een nieuw convenant tussen huurdersorganisaties, verhuurders en de gemeente Amersfoort, waarin afspraken rondom herstructurering en herhuisvesting zijn vastgelegd. Dit sociaal statuut wordt begin 2014 door partijen ondertekend. Nieuwe prestatieafspraken met de gemeente zullen waarschijnlijk in de loop van 2014 worden gemaakt.

Nijkerk

In Nijkerk bestaat het Convenant Wonen 2011-2015, waarin de Alliantie met de gemeente Nijkerk, De Woningstichting Nijkerk, Stichting De Goede Woning, Portaal Eemland en Mooiland basisafspraken heeft gemaakt voor de periode 2011-2015. Vanuit de basisafspraken in het Convenant Wonen zijn concrete prestatieafspraken voor de jaren 2013 en 2014 geformuleerd.

Eemnes

Met de gemeente Eemnes zijn prestatieafspraken opgesteld over betaalbaarheid, de kwaliteit van de woningvoorraad en nieuwbouw. De afspraken worden begin 2014 getekend.

Almere

In 2013 is voor het eerst sinds 12 jaar weer gesproken over het opstellen van prestatieafspraken tussen de corporaties en de gemeente. Op ambtelijk niveau is de laatste 3 maanden van het jaar hard gewerkt aan afspraken over de toegankelijkheid en bereikbaarheid van de sociale huurwoningvoorraad, het vitaal houden van wijken, de opgave in wonen en zorg en duurzaamheid. De afspraken zijn in concept gereed en deze zullen medio januari 2014 getekend worden. De afspraken spreken vooral intenties uit en richten zich vaak op het proces. De komende jaren zal dit nog vragen om aanscherping. Belangrijker dan de inhoudelijke afspraken is de enorme stap die gemeente en corporaties hebben gezet in de samenwerking. In gelijkwaardigheid en met gevoel voor wederkerigheid is richting gegeven aan de genoemde onderwerpen.

Naast de prestatieafspraken is gewerkt aan een uitvoeringsagenda voor wonen en zorg. In deze uitvoeringsagenda wordt ingezet op zes punten die samenhangen met de toekomstige vraag naar huisvesting voor inwoners die wonen met zorg. Het gaat in eerste instantie om het in kaart brengen van de toekomstige vraagontwikkeling in relatie tot het bestaande aanbod.

Vervolgens worden gerichte afspraken gemaakt met zowel corporaties als zorginstellingen en worden enkele experimenten voorgesteld. De corporaties en zorginstellingen zullen in januari 2014 hun akkoord geven op de uitvoeringsagenda.

Gooi en Vechtstreek

In 2013 zijn de volgende overeenkomsten gesloten:

- ✧ samenwerkingsovereenkomst met de gemeente Huizen;
- ✧ prestatieafspraken met de gemeente Bussum en de collega-corporaties het Gooi en Omstreken, Dudok Wonen;
- ✧ prestatieafspraken met de gemeente Blaricum en collega-corporaties het Gooi en Omstreken en Vestia.

In alle overeenkomsten zijn afspraken gemaakt over het monitoren van de sociale woningvoorraad in relatie tot de omvang van de doelgroep, leefbaarheid en investeringen in duurzaamheid.

11.5. Bewonersparticipatie

De Alliantie ondersteunt, faciliteert en stimuleert in alle werkgebieden huurdersverenigingen en bewonerscommissies.

Huurdersverenigingen

Het betreft de volgende huurdersverenigingen:

- ✧ Huurdersplatform Palladion (regio Amsterdam)
- ✧ Vereniging Huurdersbelangen [VHB] (regio Amersfoort)
- ✧ Huurdersbelangenvereniging [HBV] (regio Almere)
- ✧ Huurdersvereniging Atrium [HVA] (regio Gooi en Vechtstreek)

Deze huurdersverenigingen overleggen met de directie van het betreffende regiobedrijf over lokale beleidskwesties. De wijze waarop dat gebeurt, is in samenwerkingsovereenkomsten vastgelegd. De vier huurdersorganisaties hebben zich op Alliantieniveau verenigd in Huurdersplatform de Alliantie (HPdA). Het bestuur van HPdA overlegt met de bestuurder van de Alliantie over Alliantiebrede beleidskwesties. De overlegstructuur en de onderwerpen waarover HPdA wordt geconsulteerd, zijn ook vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst.

De belangrijkste onderwerpen van gesprek en advies voor zowel de lokale huurdersverenigingen als de overkoepelende huurdersvereniging HPdA zijn opgenomen in het overzicht van bijeenkomsten en overleggen met belanghouders in bijlage 6.

Bewonerscommissies

De lokale huurdersverenigingen ondersteunen de bewonerscommissies. Daarnaast voert de Alliantie ook rechtstreeks overleg met bewonerscommissies. Hieronder volgt per regiobedrijf een overzicht van de belangrijkste overleggen die in 2012 met actieve bewonerscommissies zijn gevoerd.

Amsterdam

De bewonerscommissies worden in Amsterdam twee keer per jaar uitgenodigd voor het zogenoemde voorjaars- en najaarsoverleg. In het voorjaarsoverleg komen aan de orde de afrekening van de servicekosten en het planmatig onderhoud. Beide overleggen staan in het teken van leefbaarheid en het onderhoud aan een complex. Daarbij wordt gecontroleerd of actiepunten zijn afgehandeld. Enkele bewonerscommissies brengen op verzoek een advies uit op het voornemen tot verkoop in het complex. De bewonerscommissies zijn lid van Huurdersplatform Palladion.

Amersfoort

In de regio Amersfoort zijn 42 bewonerscommissies actief. De gebiedscoördinatoren voeren in ieder geval tweemaal per jaar, maar zonodig vaker, overleg met de commissies. Daarnaast zijn alle commissies uitgenodigd voor het voorjaarsoverleg over de inkomensafhankelijke huurverhoging. Vanuit de afspraken over Amersfoort Vernieuwt zijn huurders actief betrokken bij de planvorming voor de wijk Jeruzalem en de Ganskuijl.

Almere

Almere kent geen historie van bewonerscommissies. Sinds 2012 faciliteert de lokale huurderskoepel (HBV) bewoners die een commissie willen vormen. In 2013 is een bewonerscommissie opgeheven, waardoor Almere nog maar één bewonerscommissie telt. Met deze commissie is twee keer een overleg gevoerd over uiteenlopende onderwerpen die speelden in het complex. Daarnaast worden steeds vaker gesprekken gevoerd met sleutelfiguren. Deze sleutelfiguren zijn voor de Alliantie aanspreekpunten voor zaken die spelen in het complex, de buurt of de wijk.

Gooi en Vechtstreek

In Gooi en Vechtstreek zijn 42 bewonerscommissies en -panels actief. Eind 2013 organiseerde de Alliantie (in samenwerking met de huurdersvereniging) de tweejaarlijkse bijeenkomst voor bewonerscommissies en bewonerspanels in het vernieuwde wijkcentrum Lopes Dias in Hilversum. Het thema was 'burgerkracht'. Hoe kan de Alliantie initiatieven van bewoners benutten en stimuleren? Het tuin- en schoonmaakonderhoud kan bijvoorbeeld ook door bewoners zelf worden geregeld. En ook bij VvE's liggen mogelijkheden voor huurders. In 2013 zijn twee pilots gedaan waarbij de VvE een structuur biedt waardoor huurders en eigenaren gemakkelijker nauwer kunnen samenwerken. Op basis van de positieve resultaten is besloten om in 2014 het aantal pilots verder uit te breiden.

12. Portefeuille met toekomstwaarde

12.1. Inleiding

De maatschappelijk doelstellingen van de Alliantie worden verwezenlijkt met de vastgoedportefeuille. In deze portefeuille is het vermogen van de Alliantie belegd. In het Drie Kamer model wordt dat vermogen onder verdeeld naar een maatschappelijk deel en een commercieel deel. In theoretische zin kun je het vermogen op deze wijze alloceren, echter de combinatie van maatschappelijk en commercieel heeft juist een meerwaarde. Aan de ene kant kan worden gesteld dat het gedifferentieerde vastgoed een daadwerkelijke bijdrage heeft aan de ontwikkeling van wijken en buurten. Aan de andere kant moet worden vastgesteld dat maatschappelijk en commercieel elkaar prima aanvullen, mits op juiste wijze ingezet. Het integraal benaderen van deze materie in de praktijk verdient de voorkeur. De sturing op de vastgoedportefeuille moet dit, onder andere, waarborgen. Dat heeft te maken met de samenstelling van de portefeuille en de waardeontwikkeling van de portefeuille. Beide ontwikkelingen worden hierna beschreven.

Opvallend daarbij is dat niet alleen de marktwerking een effect heeft op de portefeuille. De veranderende regelgeving heeft een minstens even belangrijk aandeel in deze verandering. De verhuurdersheffing en wijzigingen in huurprijsvorming hebben een duidelijk effect. Hoewel de Alliantie daar als organisatie een zeer beperkte invloed op heeft worden deze effecten wel meegenomen in de sturing, zeker daar waar het gaat om projecties naar de toekomst toe.

12.2. Waardeontwikkeling

Taxatiemanagementsysteem

De vastgoedportefeuille van de Alliantie wordt modelmatig getaxeerd door middel van Reaturn TM. Aanvankelijk betrof het hier alleen de woningen, maar in de loop der tijd hebben ook bedrijfsmatige objecten en vastgoed in verbindingen een plaats gekregen. Uiteindelijk zal al het vastgoed van de Alliantie opgenomen zijn in dit systeem zodat de waarde daarvan nauwlettend kan worden gevolgd.

De markt

In de Nederlandse woningmarkt is een trendbreuk te zien, die zich ook doorvertaalt naar de portefeuille van de Alliantie. In de koopwoningmarkt waren er in 2013 voor kopers gunstige ontwikkelingen. De gedaalde huizenprijzen en lage hypotheekrente zorgden voor een betere betaalbaarheid. Sinds 1 januari 2013 zijn nieuwe hypotheekregels van kracht. Hierdoor is de onzekerheid over de hypotheekrenteaftrek volgens Vereniging Eigen Huis afgenomen en het vertrouwen in de woningmarkt toegenomen. Daarnaast is het afgelopen jaar een inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast in de sociale huursector. Hierdoor is kopen eveneens voor veel huurders aantrekkelijker geworden in verhouding tot doorhuren. De monitor koopwoningmarkt van het vierde kwartaal 2013 schets een beeld van aanhoudend herstel van de woningmarkt. Het aantal nieuw hypotheekleningen en transacties laten een stijgende lijn zien. De verkoopprijzen en Prijsindex Bestaand Koopwoningen laten de laatste maanden van 2013 een stabilisatie zien.

In vergelijking tot voorgaande jaren kunnen we dus duidelijk spreken over een trendbreuk. In 2013 is de woningwaarde nog wel gedaald, maar vanaf 2014 wordt een herstel van de woningwaarden verwacht.

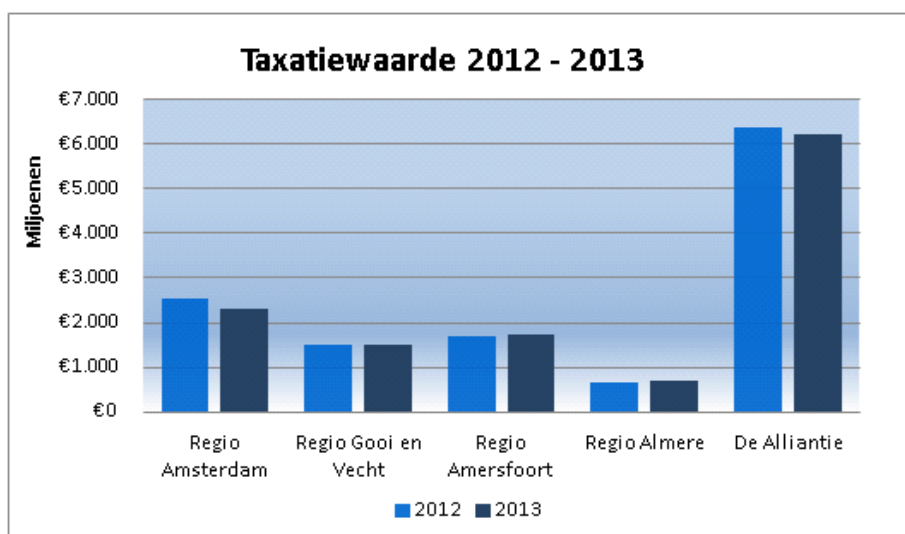
Onderzoek van ABF Research laat zien dat het woningtekort naar verwachting tot 2020 sterk zal toenemen, van 160.000 tot 290.000 woningen. Sinds het begin van de crisis in 2009 ligt de productie aanmerkelijk lager dan de jaren daarvoor. Een verminderd consumentenvertrouwen, toegenomen werkloosheid, negatieve inkomensvooruitzichten en de aanscherping van de regels voor hypotheekverstrekking zijn hiervoor de drijfveer. Mede doordat het aantal huishoudens blijft groeien, zal de druk op de woningmarkt verder toenemen. In de Randstad zullen de gevolgen hiervan naar verwachting het grootst zijn.

De verwachting van de prijsontwikkeling van de koop -en huurmarkt is dat deze verder uit elkaar gaan lopen. Volgens de NVM zullen de huurprijzen tot en met 2015 met 15% toenemen, vanwege de toegestane huurverhogingen en een toenemende vraag. De geringe leegstand, de positieve huurprijsontwikkeling, de groei van het aantal huishoudens en de afname van de bouwproductie zorgen voor een verdere druk op de huurmarkt. Naar verwachting zal dit positieve gevolgen hebben voor de waardeontwikkeling van de Nederlandse huurwoningen en dus de portefeuille van de Alliantie.

De wet- en regelgeving met betrekking tot de Nederlandse woningmarkt en woningcorporaties in het bijzonder is onderhevig aan grote wijzigingen. De precieze gevolgen van bijvoorbeeld een verhuurderheffing op woningcorporaties is nog onduidelijk. De heffing die vanaf 2013 van kracht is en verder oploopt tot 2017 kan gevolgen hebben voor onderhoud en investeringen in de huidige portefeuille, de bedrijfsvoering van corporaties en op de omvang van de portefeuille.

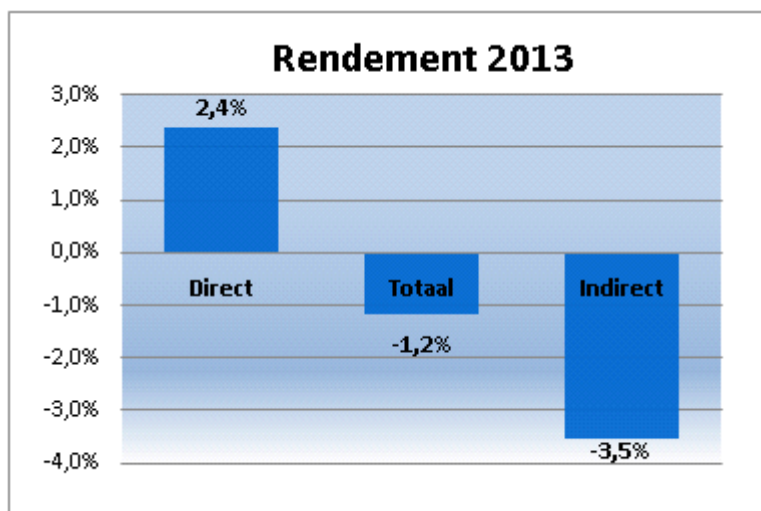
De Alliantie woning portefeuille

De taxatiewaarde van het vastgoed van de Alliantie is ten opzichte van ultimo 2012 gedaald met 2,3% naar € 6,2 miljard (alle objecten niveau). Een aandeel van -0,3% valt toe schrijven aan nieuwbouw toevoeging en verkopen uit de bestaande voorraad. De taxatiewaarde ontwikkeling zonder deze mutaties is -1,9%, ofwel standing investments.



Rendement

In het figuur hieronder zijn zowel het directe, als het indirecte rendement zichtbaar. Deze zijn een resultaat van de exploitatieresultaten die voortkomen uit de financiële administratie en het waardeverloop van de portefeuille. De gepresenteerde rendementscijfers zijn een totaal van de gehele Alliantie, exclusief de verbindingen.



Het indirecte rendement van -3,5% is opgebouwd uit een aantal factoren. Als onderdeel van het indirecte rendement is -0,3% toe te wijzen aan toevoeging en onttrekking aan portefeuille. Hetgeen resteert is een indirect rendement van -3,2% op de standing investements.

Voorgestelde aanpassingen op generiek niveau ten gevolge van het herzien van markthuren, de verhuurderheffing (-1,7%) en indexaties hebben per saldo geresulteerd in een effect van +1,9%, daar waar dit gecompenseerd is door een beweging van -4,2% op het totaal van de individuele waarderingen. Het saldo van deze aanpassingen is -2,5%, de resterende 1% is hoofdzakelijk toe te schrijven aan de kapitaalsuitgaven, zoals renovaties, afkoop erfpacht.

12.3. Vastgoedsamenstelling

In de Alliantiebrede vastgoedstrategie is het streven naar een portefeuille met toekomstwaarde uitgewerkt in vier concrete portefeuilledoelstellingen. Hiermee is in 2011 de beoogde ontwikkelingsrichting van onze vastgoedportefeuille vastgelegd.

Thema	Alliantie Vastgoedstrategie (10 jaar)	Stand ultimo 2013	Stand ultimo 2018
Aandeel woningen jonger dan 1970	van 55,0% naar 65%	55,1%	58,0%
Aandeel woningen groter dan 80 m ²	van 42,0% naar 52%	41,1%	42,4%
Aandeel woningen met Label B of hoger	van 25,0% naar 55%	23,8%	36,1%
Aandeel grondgebonden woningen	handhaven op 33%	33,8%	34,0%

Ten aanzien van de verjonging van de voorraad liggen we in meerjarig perspectief op koers. Met betrekking tot de toename van het aandeel grotere woningen is dit minder het geval, maar voor dit onderdeel sturen we feitelijk op toename van de gemiddelde woninggrootte per regio. En uit de meer gedetailleerde vastgoedprogrammering weten we dat de portefeuille op dit punt in een hoger tempo de juiste richting op beweegt.

Met de energetische verbetering van de voorraad wordt de komende jaren een forse slag gemaakt. In de huidige programmering is een maximale inzet opgenomen, maar om de tienjaarsdoelstelling te realiseren zou het verduurzamingstempo omhoog moeten.

De Alliantiebrede vastgoedstrategie en de vier maatschappelijke doelstellingen uit Koers op 10 vormen het kader waarbinnen op de vastgoedprogrammering tot stand komt.

Op dit moment wordt Koers op 10 (het ondernemingsplan) geactualiseerd; daarop volgend zal dit jaar ook de vastgoedstrategie worden geactualiseerd. Dat betekent dat beoogde ontwikkelrichting en concrete portefeuilledoelstellingen komend jaar tegen het licht zullen worden gehouden.

Om de portefeuille de gewenste beweging te laten maken, investeren we via nieuwbouw en renovatie in vastgoed dat past binnen het beoogde portefeuilleprofiel en desinvesteren we in vastgoed dat hierin minder goed past. De inkomsten die gegenereerd worden door het afstoten van bezit dat niet aansluit op de portefeuilledoelstellingen, worden geïnvesteerd in producten die hier wel op aansluiten. Hierdoor verbetert de kwaliteit van de portefeuille maar neemt het aantal woningen (licht) af.

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

Samenstelling vastgoed op 31 december 2013						
	Almere	Amersfoort	Amsterdam	Gooi en Vechtstreek	Totaal 2013	Totaal 2012
Wooneenheden:						
Zelfstandige woningen	6.388	15.404	19.481	12.852	54.125	54.640
Onzelfstandige woningen	55	106	463	22	646	664
Standplaatsen	0	120	0	0	120	125
Bijzondere woonvormen	18	198	18	179	413	418
Spaceboxen	0	60	0	0	60	60
Subtotaal	6.461	15.888	19.962	13.053	55.364	55.907
Overige verhuureenheden:						
Garages/parkeerplaatsen	138	1.331	3.558	814	5.841	6.054
Bedrijfsruimten	141	301	767	171	1.380	1.156
Overig	43	64	98	3	208	201
Subtotaal	322	1.696	4.423	988	7.429	7.411
Totaal eenheden	6.783	17.584	24.385	14.041	62.793	63.318

De Alliantieportefeuille is in 2013 als gevolg van een behoorlijk aantal verkopen en een kleiner aantal nieuwbouwwoningen licht gekrompen. In lijn met de vastgoedstrategie bestaat de verkooplijst in belangrijke mate uit woningen die minder in de beoogde portefeuille passen. Dispositie van deze woningen en de realisatie van nieuwe woningen met de gewenste kenmerken hebben er toe bijgedragen dat de Alliantieportefeuille zich ook in 2013 in de gewenste richting heeft ontwikkeld.

Als we kijken naar de regio's kunnen we vaststellen dat de portefeuillebeweging in 2013 in Amsterdam en Almere met name het gevolg is van verkoop. In Gooi en Vechtstreek en met name Amersfoort levert de nieuwbouwproductie een bijdrage aan de kwalitatieve verbetering van de Alliantieportefeuille.

De vastgoedprogrammering van de voor komende jaren is er op gericht om de gewenste portefeuillebeweging verder door te zetten. Het vigerende meerjarenprogramma – waarvan de uitvoering natuurlijk afhankelijk is van zowel de economische als de politieke ontwikkeling – voorziet voor de komende vijf jaar eveneens een licht krimpende portefeuille. De kwalitatieve verbetering wordt daarbij gerealiseerd door een fors verduurzamingsprogramma in de bestaande voorraad, in combinatie met een nieuwbouwprogramma waarin de nadruk ligt op afbouw van reeds verworven locaties en een gerichte en beperkte inzet op nieuwe locaties.

12.3.1 Nieuwbouw door aankopen of ontwikkelen

Nieuwbouw is een belangrijk middel om de vastgoedportefeuille te vernieuwen en absoluut noodzakelijk voor de dynamiek van de woningmarkt. Die woningmarkt bevindt zich in een dip. Op landelijk niveau is de crisis van 2008 vanaf 2010 zichtbaar in de nieuwbouwproductie. In 2009 werden er nog 83.000 woningen opgeleverd, in 2013 bedraagt de productie circa 48.000 woningen (EIB). Landelijk zal de productie ook het komende jaar nog licht krimpen; gezien de forse vraag naar (nieuwbouw)woningen wordt vanaf 2015 een aantrekkende nieuwbouwproductie voorzien. Bij de Alliantie is de daling van het aantal nieuwbouwopleveringen later ingezet: 2010 was met 1.600 woningen een topjaar. In 2011 was dit aantal al afgenomen tot 1.000 woningen en in 2012 zagen we een verdere forse afname naar 433 woningen.

Met 604 woningen (huur en koop) in 2013 is de Alliantieproductie tegen de landelijke trend in toegenomen. Met deze productie heeft de Alliantie een meer dan evenredig aandeel in de landelijke nieuwbouwproductie: de Alliantie bezit 0,75% van de nationale woningvoorraad en lever 1,5% van de landelijke nieuwbouwproductie.

De gerealiseerde productie ligt boven de beoogde productie, met name in de regio's Amersfoort en Gooi en Vechtstreek zijn meer woningen opgeleverd dan voorzien (en dit is vooral het gevolg van verschoven oplevertermijnen en niet door aankopen). Daarbij zien we ook dat er minder koopwoningen gerealiseerd zijn dan voorzien en juist meer huurwoningen dan begroot; circa 62% van de productie is voor eigen portefeuille. Dit beeld sluit aan bij de trend van de laatste jaren waarbij een steeds groter deel van de Alliantieproductie betrekking heeft op huurwoningen.

Nieuwbouwwoningen opgeleverd in 2013						
	Almere	Amersfoort	Amsterdam	Gooi en Vechtstreek	Totaal	Totaal pro rata
Door de Alliantie:						
Huurwoningen	0	231	43	92	366	366
Koopwoningen	17	97	107	0	221	221
Subtotaal	17	328	150	92	587	587
Door derden & samenwerkingsverbanden:						
Huurwoningen	0	0	0	0	0	0
Koopwoningen	0	0	0	33	33	17
Subtotaal	0	0	0	33	33	17
Totaal gereed	17	328	150	125	620	604
Koopwoningen						
< € 200.000	17	24	25	6	72	65
> € 200.000	0	73	82	27	182	173
Waarvan Koopgarant	17	0	0	0	17	17

Nieuwbouwprojecten zijn doelbewust veelal gemengde projecten, zeker in onze vitale wijken en in de in nieuwe woongebieden. De afzet van nieuwbouwoopwoningen is nog steeds moeilijk, al lijkt de markt aan te trekken. Om risico's te beperken en slaagkans te vergroten ontwikkelen we in kleine aantallen en tegen scherpe prijzen.

Amsterdam

In 2013 hebben we één nieuwbouwproject opgeleverd. Dit betreft het complex West Avenue in Nieuw West met sociale huurwoningen en huur- en koopwoningen in het middensegment. De huurwoningen in het middensegment hebben we verkocht aan Syntrus Achmea. Met de voltooiing van West Avenue is de bijdrage van de Alliantie aan de fysieke vernieuwing van de wijk Overtoomse Veld Noord na circa vijftien jaar afgerond.

We hebben een nieuwbouwproject in aanbouw genomen, in een van onze prioriteitswijken in Nieuw West. Het betreft fase 1 van het Hoefijzer in de Staalmanpleinbuurt met 183 woningen, waarvan 132 huurwoningen en 51 koopwoningen. De verkoop van met name de eengezinswoningen is voorspoed verlopen, hetgeen een signaal is dat de buurt in de lift zit. De gefaseerde fysieke vernieuwing van de buurt zijn we gestart in 2007 en zal nog zeker vijf jaar duren.

Na een dip in de afgelopen paar jaar hebben we in Amsterdam in 2013 weer een fors volume nieuwbouw in voorbereiding. De komende vijf jaar beogen we in Amsterdam meer dan 1000 huurwoningen in aanbouw te nemen, met oog op dynamiek en doorstroming.

Amersfoort

Het afgelopen jaar heeft een forse verschuiving plaatsgevonden naar opleveringen in de stad Amersfoort, waar we vorig jaar nog in met name Hoevelaken en Vathorst woningen opleverden. Totaal zijn er in 2013 ruim 230 huurwoningen opgeleverd. Het gaat dan om de projecten Lemaire, Orion en Randenbroek Zuid, die onderdeel zijn van Amersfoort Vernieuwt en het Eemplein in het hart van de stad.

In 2013 is gestart met het project Waterhart en hebben we Buitengewoon Zorgzaam aangekocht (wordt nog gebouwd). Daarmee blijven we de komende jaren ook bouwen in Vathorst.

Verder start het komende jaar de bouw van een aantal nieuwe projecten in Amersfoort Vernieuwt. De eerste fase van het Hogekwartier, de Weberstraat in Randenbroek en de Liendertseweg en de Grasboom in Liendert. Daarmee blijven we de komende jaren vernieuwen in de bestaande stad en realiseren we voldoende woningen voor onze doelgroep.

Almere

In Almere (haven) is het oude kantoorgebouw "De Hulk" verbouwd. Er zijn 27 woningen gerealiseerd van circa 60m² met een maximale huur prijs van 575,-. Tevens zijn er in de plint twee bedrijfsruimten gerealiseerd van elk circa 300m². Een van deze ruimtes is in gebruik als maatschappelijke dagvoorziening.

Op de bovenste etage is ook nog een atelier voor een kunstenaar gerealiseerd.

De warmte voorziening is voorzien van zonneboilers en er is vloerverwarming toegepast.

In eerste opzet is het complex gelabeld voor 55-plussers. Hiervoor bleek op deze locatie niet voldoende belangstelling zodat het project na toewijzing via Woningnet voornamelijk is verhuurd aan (her)starters op de woningmarkt.

Op deze wijze heeft een van de oudste gebouwen van Almere een mooie nieuwe bestemming gekregen en is door het toegepaste materiaal gebruik en de nieuwe uitstraling een verrijking voor het centrum gebied.

Gooi en Vechtstreek

In 2013 leverde de Alliantie in Gooi en Vechtstreek aan 92 huurders hun nieuwbouwwoning op. Ze betrokken hun woning in het project de 3Maten in Huizen. In dit project zijn zonnepanelen geplaatst, een warmteterugwininstallatie en een sedumdak dat CO₂ opneemt. Verder is een start gemaakt met de bouw van 113 sociale huurwoningen in het plan Villa Industria in Hilversum, die in 2014 worden opgeleverd.

Stichtingskostenanalyse

In 2008 is een analyse gemaakt over de gerealiseerde nieuwbouwprojecten in de periode 2003-2008 met een doorkijk naar de programmering in 2009 en 2010. Uit deze analyse zijn een aantal optimalisatie naar voren gekomen die hun weerslag in de toekomstige productie moest hebben. Naast kwalitatieve zaken ook een resultaatsverplichting voor 20% lagere stichtingskosten. Met de diverse zaken zijn we de afgelopen jaren aan het werk gegaan.

In 2013 hebben we de peilstok in de rivier gestoken en gekeken waar we staan met de optimalisatie. Eindconclusie is dat de doelstelling van 20% bezuiniging gehaald is. Maar, deels ook door de crisis die tot goede aanbestedresultaten heeft geleid. Want op de onderdelen terugdringen aandeel gebouwd parkeren, grondkosten onder sociale huurwoningen en betere bruto/netto verhoudingen is de target niet gehaald. Op de overige punten is de target gehaald of zelfs meer dan dat. Voor de komende tijd hebben we dan ook de drie genoemde actiepunten op de agenda gezet en worden voorstellen gedaan om de optimalisaties te realiseren.

12.3.2 Beheren en verbeteren door in stand houden

In 2013 zijn grote stappen gemaakt in de integrale visie, sturing en uitvoering van het onderhoud. Door de integrale sturing en nauwe samenwerking tussen de assetmanagers en de afdeling Prognosticeren van het productiehuis Onderhoud & Renoveren is een meer professionele invulling gegeven aan de rol opdrachtgever, opdrachtnemer. Kosten, kwaliteit en techniek zijn hierbij samengekomen. Verbetering van stuurinformatie is hier nog een aandachtspunt.

De onderhoudskosten van de Alliantie bestaan grofweg uit niet-planmatig onderhoud (mutatie en reparatie onderhoud) en planmatig onderhoud. Aan de hand van quickscan inspecties waarbij gekeken werd naar de urgentie van ingrijpen, is de begroting voor 2014 opgesteld. De komende drie jaar zijn intensieve inspecties gepland waarmee duidelijk wordt wanneer onderhoud noodzakelijk is. Daarnaast is veel geïnvesteerd in het planmatig verwijderen van asbest om aan de asbest-afspraken te voldoen. Deze worden in 2014 afgerond. Verder zijn er enkele grote onderzoeken gestart, zoals bestrijding van legionella en brandoverslag.

Aan het verder implementeren van het onderhoudsbeleidskader zijn de volgende acties ingang gezet:

- ✧ Een geoperationaliseerd uitgewerkt kader wat is onderhoud en wat zijn investeringen.
- ✧ Het eenduidig maken van het technisch kwaliteitniveau van bestaand bezit.
- ✧ Het uitwerken van complexstrategieën.
- ✧ Opstellen van kaders waarmee de verduurzamingsopgave in het bestaande bezit gerealiseerd kan worden.

Deze aangrijpingspunten vormen de basis voor het verbeteren van de integrale sturing op onderhoud.

Samenwerken

De manier waarop we omgaan met onze onderhouds- en renovatieopgave verandert. We adopteren de gedachte dat intensievere samenwerking tot beter resultaat leidt. Meer uniform en gestandaardiseerd werken levert efficiency en kwaliteit op. Het projectmatig denken waarbij we elk project vanuit een uniek karakter benaderden ruilen we in voor meer geüniformeerde/gestandaardiseerde onderhoudsproductiestromen. Daarmee verschuiven we de uniciteit van sommige projecten niet onder de tafel.

Vanuit deze gedachte zijn wij in 2013 gestart met de ontwikkeling van een nieuwe samenwerkingsvorm met een aantal marktpartijen. Binnen de afdeling Verduurzamen en Verbeteren is het E-Sequent model ontwikkeld. Belangrijkste doel is het realiseren van kostenbesparing, zodat deze middelen binnen onze organisatie ergens anders ingezet kunnen worden. Consistente kwaliteit in onze verduurzamingsprojecten en een mogelijkheid tot klantkeuzes zijn ook gerealiseerde doelen. De eerste projecten worden in 2014 afgerond en geëvalueerd.

Eind 2013 is dit model gebruikt om ook voor het planmatige onderhoud een duurzame samenwerkingsvorm met enkele marktpartijen op te zetten. De ontwikkeling hiervan is momenteel gaande.

Parallel hieraan wordt ook voor het mutatie onderhoud het E-Sequent model doorontwikkeld. De verbetermogelijkheden op de vlakken: tijd, kwaliteit, geld en innovatie, zijn hier immers ook haalbaar.

Onderhoud begroot en realisatie

Het afgelopen jaar was er voor Onderhoud € 68,5 miljoen gepland. In 2013 is het gehele planmatig onderhoudsprogramma uitgevoerd. Ook is het PION programma Alliantie breed uitgerold. Er zijn minder kosten uitgegeven aan reparatiekosten dan in 2012. Daarentegen zijn de mutatiekosten gestegen, terwijl het aantal mutaties niet gestegen is ten opzichte van 2012. Een van de oorzaken is het terug laten zakken van verkoopwoningen naar de verhuurvijver.

Op totaalniveau is ten opzichte van de begroting 2013 een overschrijding van € 2,5 miljoen. De grootste overschrijding zit in het reparatie- en mutatieonderhoud, contractonderhoud en VvE-fondsstortingen.

De begroting van het reparatie onderhoud was behoorlijk naar beneden bijgesteld. Hierdoor lijkt een overschrijding te ontstaan, terwijl er ten opzichte van 2012 € 2 miljoen minder uitgegeven is. Binnen het mutatieonderhoud is de prijs van de mutaties significant gestegen, hier zijn diverse inhoudelijke analyse voor gemaakt. Het aantal mutaties is ten opzichte van 2012 niet gestegen. Door grootschalige onderzoeken naar o.a. legionella en kosten die buiten cv/lift contracten vallen is het contractonderhoud gestegen.

Als gevolg van het inlopen van vergaderplanningen zijn de kosten de fondsstortingen voor zowel het NPO als het PO substantieel opgelopen.

Door het inkoopvoordeel bij het planmatig onderhoud, waar een onderschrijding zichtbaar is, is de overschrijding voor een groot deel gecompenseerd.

12.3.3 Beheren en verbeteren door herpositioneren

Grootschalige renovaties zijn dikwijls maatwerk. Door grootschalige ingrepen verwachten we de woningen weer volledig geschikt te kunnen maken, zodat deze voldoen aan de vraag. Daarmee realiseren we wooncomfort voor de klant en voegen we een waardevol product toe aan de portefeuille.

Amsterdam

In onze prioriteitswijk de Indische Buurt hebben we in 2013 twee bijzondere projecten opgeleverd. In de Gorontalostraat/Makassarplein het 'groene ster'-project, waar we met extra maatregelen en investeringen label A hebben gerealiseerd, als proeftuin voor zeer duurzame renovatie op hoog niveau. In de Molukkenstraat een renovatieproject met woningen voor jongeren die begeleid wonen in de combinatie wonen-leren-werken. Op 6 december 2013 was koningin Maxima als beschermvrouw van het Oranje Fonds op bezoek bij dit Kamers met Kansenproject in de Indische Buurt.

In de Pijp hebben we ons laatste renovatieproject voltooid in de Quellijnstraat, waarmee het investeringsprogramma van de Alliantie in de bestaande, vooroorlogse voorraad in deze wijk na ruim twintig jaar is afgerond.

Amersfoort

De koers die in 2012 is ingezet is in 2013 blijven staan. In totaal zijn in 2013 bijna 240 woningen oplevert. Deze woningen zijn allemaal verbeterd naar energielabel B of beter. Daarnaast is er daar waar noodzaak was of kansen lagen geïnvesteerd in het verbeteren van plattegronden en entrees. Dit draagt direct bij aan de leefbaarheid en woonkwaliteit voor zowel de huidige als de toekomstige klant. Daarnaast zorgt dit voor de Alliantie voor een beter rendement op termijn en meer flexibiliteit. Een voorbeeld is het opgeleverde complex aan de Surinamelaan. Daar zijn 55 jaren '50 portiekflats energetisch verbeterd tot label B, hebben huurders geïnvesteerd in zonnepanelen en plattegrondwijzigingen en zijn de algemene portieken aangepast. Dit is een voor ons een voorbeeld waar zowel de huidige als de toekomstige klant voordeel

Bij dit soort projecten is het essentieel dat de huidige klant meegenomen in de ontwikkelingen van de plannen wordt meegenomen alleen al omdat voor de doorgang 70% van de klanten akkoord moet zijn met de ingrepen. Op dit risico is in de programmering geanticipeerd. Dat heeft ervoor gezorgd dat ondanks het uitvallen van een project (Arendhorst) toch het aantal oplevering is gehaald doordat een ander project naar voren kon worden gehaald.

Gooi en Vechtstreek

Drie bestaande portiekflats in Hilversum Noord zijn na renovatie opgeleverd, waarvan twee hierdoor opnieuw zijn gepositioneerd. Eén flat heeft een maatschappelijke huurder en heeft cliënten met een stoornis in het autistische spectrum. Eén flat is verkocht aan met name starters en één flat bleef sociale huur.

12.3.4 Verkoop

Conform verwachting is 2013 een uitdagend jaar gebleken voor woningverkoop. Doorlooptijden blijven lang en de prijzen blijven onder druk staan. Hierbij laat de regio Amsterdam een positief beeld zien, doordat in de tweede helft van het jaar een stijgende lijn waarneembaar is. Dit wordt onderschreven door de NVM die in het laatste kwartaal van 2013 een stijging van 20% van het aantal verkopen ten opzichte van het laatste kwartaal van 2012 laat zien. De sterkste stijging is zichtbaar bij de categorie appartementen, met ruim 22%¹⁸. Voor de Alliantie gold in 2013 dat 69% van de voor verkoop aangewezen voorraad binnen deze categorie valt.

De Alliantie

In 2013 heeft de Alliantie 728 woningen uit het bestaande bezit verkocht. Bij het gereedkomen van de begroting voor 2013 is een totaal aantal verkopen van 799 voorzien. Daarmee is het aantal verkopen 9% lager uitgevallen dan begroot. Gedurende de eerste helft van 2013 is rekening gehouden met een realisatiepercentage van 86% van de begroting. Een forse vlucht in het aantal verkopen in de regio Amsterdam heeft er voor gezorgd dat het achterblijven van de regio's Amersfoort en Gooi en Vechtstreek voor een substantieel deel is gecompenseerd. De regio Almere heeft, conform de prognose begin 2013, het begroot aantal verkopen gerealiseerd.

¹⁸ Bron www.nvm.nl NVM thema

In alle regio's is meer aandacht besteed aan het opleverniveau van te verkopen woningen. Hiermee wordt ingespeeld op de huidige tendens waarin het lastig is om een verbouwing mee te financieren en kopers steeds meer op zoek zijn naar een woning die direct kan worden betrokken. De verhouding tussen de investeringen en meeropbrengst bij verkoop krijgt hierbij toenemende aandacht waarbij het belangrijk is om oog te houden voor het verschil tussen kosten die worden gemaakt om onderhoud uit te voeren en te voldoen aan regionale afspraken en investeringen die worden gedaan vanuit marketing perspectief.

De inzet van Koopgarant wordt teruggebracht. In 2012 is tot doel gesteld om niet meer dan 10% van het aantal verkopen middels dit instrument te laten plaatsvinden. In 2013 is dit aandeel uitgekomen op 15%. Hierbij is een regionale differentiatie wenselijk om zo veel mogelijk in te spelen op lokale markten en behoeften. Dit heeft er in geresulteerd dat de inzet van Koopgarant in Amsterdam, ondanks de recente mogelijkheid om dit toe te passen, minmaal is ingezet (1%). Daar staat tegenover dat in regio Almere een meer dan evenredig aandeel (43%) in Koopgarant is gerealiseerd. Naast Koopgarant wordt de Starterslening meer toegepast, in 2013 bedrijft het aandeel hiervan 18%. De Starterslening wordt gezien als een beter alternatief voor zowel kopers als de Alliantie.

Amsterdam

In 2013 hebben we met verkoop van ons bestaand bezit opnieuw qua woningaantallen en omzet een goed resultaat gerealiseerd. Met 366 woningen hebben we 20% meer verkocht dan we hadden begroot. Met dit verkoopresultaat constateren we dat de kunnen woningmarkt zich aan het stabiliseren is. De druk op de stedelijke woningmarkt is groot en Amsterdam heeft bij uitstek een startersmarkt van jonge mensen die in de stad komen wonen. De starterslening droeg substantieel bij aan ons verkoop succes en 25% van de woningen is verkocht met een starterlening.

Amersfoort

In 2013 is er een flinke stap gezet in het opleverniveau van de voor verkoop bestemde woningen. Volgens het concept Kant en klaar wonen is het merendeel van de voor verkoop bestemde woningen voorzien van een afgewerkte vloer, wanden, keuken en badkamer. Vooral voor starters die eigen investeringen niet meer gefinancierd krijgen, bleek dit een gewild product. De investeringen voor verkoopgereed maken zijn hierdoor gestegen, de doorlooptijden van deze woningen zijn echter significant korter dan voor woningen die op 'basisniveau' voor verkoop werden aangeboden. En doordat een groot deel van de investeringen zich vertaalt in een hogere verkoopprijs lag de gemiddelde opbrengst hoger. Een aantal woningen is niet volgens het 'reguliere' proces verkocht, deze zijn middels twee veilingen aangeboden. Eén volgens het principe van afslag, één volgens het principe van opbieden. Het totaal aantal verkopen lag desondanks met 178 stuks in 2013 lager dan in 2012.

De markt in Amersfoort liet in 2013 nog geen tekenen van herstel zien. De daling van de huizenprijzen zette door maar door een verdere aanscherping van de hypotheekregels nam de betaalbaarheid af. Daarnaast leidde de eind 2012 vastgestelde verkooplijst (oud, gestapeld en klein bezit op de verkooplijst) tot een sterke afname in het aantal verkopen van eengezinswoningen.

De koopgarantverkopen lagen in 2013 op een redelijk hoog niveau met name als gevolg van politiek bestuurlijk afspraken over de inzet van Koopgarant als voorwaarde voor de toestemming om te mogen verkopen in de gemeente Soest. In 2014 zal dit percentage in ieder geval niet boven de 10% uitkomen.

In 2013 is een flink aantal voor verkoop bestemde complexen gesplitst. Vanaf eind 2013 worden deze aan zittende huurders aangeboden. Dit traject zal in 2014 doorlopen.

Almere

In 2013 zijn in Almere 91 woningen verkocht, net iets boven het begrootte aantal van 88. Het aandeel gestapelde bouw is 74% (84% 2012) en het aandeel eengezinswoningen is 26% (16% 2012).

Koopgarant wordt verder afgebouwd en dit is zichtbaar in de resultaten. Er wordt verkocht met maximaal 15% korting en dit alleen bij de verkoop van appartementen in prioriteitswijken. In 2013 zijn 39 woningen verkocht met Koopgarant (42%) ten opzichte van 74% in 2012.

De totale koopgarantkorting ten opzichte van de totale bruto verkoopopbrengst is 6,5%.

Voorts zijn 30 woningen verkocht met een Starterslening, het bedrag dat hiermee gemoeid is bedraagt 6,8% van de totale bruto verkoopopbrengst. Verder zijn 22 reguliere verkopen gerealiseerd.

Ondanks de slechte marktomstandigheden in 2013 zijn de prijzen gemiddeld nauwelijks gedaald. De prijzen van eengezinswoningen zijn gelijk gebleven met het prijsniveau van 2012. De meergezinswoningen zijn 1,8% in prijs gezakt. Dat nagenoeg gelijke opbrengsten worden gerealiseerd komt door de inzet van het 'kant en klaar' concept met goedafgewerkte woningen. Het opleverniveau voorziet in een behoefte in de markt, waar de klant steeds minder financieringsruimte heeft.

De slechte marktomstandigheden en het verder afbouwen van koopgarant zorgen er wel voor dat de leegstandduur is opgelopen, waarmee de verkoopopbrengsten worden uitgesteld. Het duurt langer om een klant voor een woning te vinden. Er is een substantieel aantal woningen als gevolg van bovenstaande terug gezet in de huur.

De verkoopvijver is in 2013 bewust niet vergroot. Zo is complex Noordeinde niet in verkoop genomen, om overaanbod en prijsdaling in het goedkope segment in Almere Buiten te voorkomen.

Almere kenmerkt zich door veel aanbod in het goedkope segment (<€ 150.000) met een groot deel 'kwetsbare' kopers. Dit blijkt uit het hoge aantal terugkopen waar zich financiële problemen voordoen.

In de regio Almere verkoopt onze collega-corporatie nog woningen met 25% Koopgarant korting en is daarmee onze grootste 'concurrent'. Ook afgelopen zijn met alle belanghebbende Almeerse partijen twee Starterscafe's georganiseerd. Ook is de afstemming met de overige regio's van de Alliantie geoptimaliseerd op het gebied van verkoopacties en marketing.

Gooi en Vechtstreek

In het vierde kwartaal nam het aantal verkopen in Gooi en Vechtstreek toe. Dat kwam door een oplevende markt in het werkgebied, gecombineerd met de meer structurele inzet van 'klaar om te wonen'. De verkopen in de regio Gooi en Vechtstreek 2013 bleven desalniettemin enigszins achter bij de begroting.

Van de verkoopwoningen werd 18% verkocht met Koopgarant. De gemiddelde korting bij Koopgarantwoningen daalde van 23% in 2012 naar 21% in 2013.

In Gooi en Vechtstreek was ook in 2013 de doorlooptijd van de Alliantie woningverkopen significant korter dan die van de (particuliere) marktverkopen. Het prijsniveau beweegt gelijk aan de markt.

Uit het onderzoek onder kopers die kochten in 2013 is gebleken dat in de Gooi en Vechtstreek:

- ✧ 60% is verkocht aan mensen met een inkomen < € 34.085
- ✧ 22% een inkomen had van tussen € 34.085 en € 44.413
- ✧ 15% is verkocht aan mensen met een inkomen > € 44.413
- ✧ (2% gaf geen inkomen op)

Van alle kopers zocht 73% ook via Woningnet naar een huurwoning.

13. Betrokken medewerkers

Zonder betrokken medewerkers geen vitale wijken en tevreden klanten. Onze medewerkers zijn de Alliantie vanuit het perspectief van de klanten. Voortdurend wordt binnen de bedrijfsvoering aandacht geschonken aan de ontwikkeling van het P&O-beleid, het management, de medewerkers en het leren van de organisatie. Aandacht die zich concreet vertaalt in investeringen in functiegebonden opleidingen, persoonlijke ontwikkeling door gebruik te maken van individuele loopbaanbudgetten, potentieelontwikkeling bij talentvolle medewerkers en een dynamische interne arbeidsmarkt. Op vele manieren, gebruikmakend van diverse instrumenten en methoden, wordt het beste uit de Alliantie-medewerkers gehaald.

Alliantie 3.0

In 2013 zijn de resterende actiepunten vanuit Alliantie 3.0 afgewikkeld. Het betrof voornamelijk het afronden van de inwerkperiode van medewerkers die in een nieuwe functie zijn geplaatst. Daarnaast zijn er enkele arbeidsvoorwaardelijke regelingen geharmoniseerd, heeft er een evaluatie naar 3.0 plaatsgevonden en zijn de laatste bedrijfsonderdelen (het SSC, VvE-diensten, concern en Ontwikkeling) ondergebracht in het nieuwe generieke functiegebouw. Daarmee zijn alle oude functiebeschrijvingen komen te vervallen en zijn alle functies binnen de Alliantie gekoppeld aan een generiek functieprofiel.

ARBO

Op het vlak van arbeidsomstandigheden was er sprake van een behoorlijk 'achterstallig onderhoud'. In 2013 is er een project van start gegaan onder de titel ARBO 2013. In dit project hebben diverse leidinggevenden, de afdelingen P&O en Facilitaire zaken en de ondernemingsraad samen gewerkt aan het updaten van het arbobeleid en de uitvoering ervan. In dat kader kon eind 2013 een nieuw arbobeleidsplan worden opgeleverd. In dit plan is een nieuwe arbozorgstructuur opgenomen waarmee de benodigde duurzame arbozorg kan worden gegarandeerd. Dit heeft onder meer geleid tot: een nieuw en geharmoniseerd agressieprotocol (dat begin 2014 zal worden geïntroduceerd en waar veel medewerkers op getraind gaan worden), is de registratie van agressiemeldingen verbeterd, is de BHV-structuur aangepast aan de nieuwe organisatiestructuur en aan de nieuwe inrichting van (ook nieuwe) locaties, is er een instrument aangeschaft waarmee de wettelijk verplichte risico-inventarisatie en -evaluatie (RI&E) kan worden uitgevoerd (begin 2014), is het beleid voor de vertrouwenspersonen aangepast, is er een alcohol, drugs, en medicijnprotocol opgesteld en is er een nieuwe procedure voor beeldscherm- en veiligheidsbrillen van kracht geworden. De update van het arbobeleid was hoogst noodzakelijk. Dat bleek ook uit het onderzoek dat door de inspectie SZW eind 2013 bij de Alliantie is uitgevoerd.

Functionele mobiliteit

Loopbaanontwikkeling, vacaturevervulling, interne detacheringen, verzoeken tot het inhuren van externe deskundigheid of arbeidscapaciteit; binnen de Alliantie verloopt dit via Matchpoint. Steeds meer medewerkers schrijven zich vrijwillig in bij Matchpoint om in beeld te zijn bij de diverse vormen van vraag naar arbeid. In 2013 is het aantal partners waarmee de Alliantie samenwerkt voor de inhuur van tijdelijk arbeid vergaand teruggebracht.

Met een klein aantal leveranciers zijn zeer scherpe tariefafspraken gemaakt en zijn de kwalitatieve eisen opgeschroefd. De Alliantie voldoet sinds de zomer van 2013 volledig aan de nieuwe wet- en regelgeving op het gebied van inhuur van tijdelijke arbeidskrachten. Ook zijn we volledig voorbereid op de invoering van de BeZaVa¹⁹. Wetgeving die per 1 januari 2014 van kracht wordt en die grote financiële consequenties voor de Alliantie kan hebben indien medewerkers met een tijdelijk dienstverband ziek uit de dienst gaan.

Medewerkeronderzoek (MO)

Eind 2013 is bij de Alliantie een medewerkeronderzoek uitgevoerd in samenwerking met het bureau Effectory. Bij de Alliantie wordt een dergelijk onderzoek sinds 2006 tweejaarlijks uitgevoerd. Omdat de stichting Woonbench, de organisatie waarmee we de voorgaande drie onderzoeken hebben uitgevoerd, opgehouden is te bestaan en omdat het najaar 2012 vanwege het feit dat toen veel mensen net een nieuwe functie hadden gekregen als gevolg van Alliantie 3.0 niet het juiste moment was om een nieuw MO uit te voeren, is dat naar het laatste kwartaal 2013 verschoven. De presentatie van de resultaten heeft in december nog plaatsgevonden bij de directieraad. Ook hebben alle medewerkers in de laatste weken van 2013 nog kennis kunnen nemen van de resultaten. Direct in januari 2014 zal het management en de medewerkers per afdeling gedetailleerder over de uitkomsten worden geïnformeerd en hiermee aan de slag gaan. Verbeterplannen zullen in maart 2014 opgeleverd gaan worden.

Afscheid van medewerkers

Gedurende 2013 is er van ruim 20 medewerkers, op initiatief van de Alliantie, afscheid genomen. Dat is veel meer dan in voorgaande jaren. Uit dit feit valt af te lezen dat de Alliantie steeds duidelijker eisen aan de performance van management en medewerkers stelt, hierover met medewerkers in gesprek gaat en consequenties verbindt aan het niet presteren conform de gestelde normen. Deze lijn zal de komende tijd doorgezet worden. Managers worden hierin zo optimaal mogelijk gefaciliteerd maar ook medewerkers krijgen alle mogelijke faciliteiten geboden om aan de gestelde eisen te kunnen voldoen.

Medezeggenschap

Gedurende 2013 is er door de bestuurder samen met de medezeggenschap binnen de Alliantie (ondernemingsraad en onderdeelcommissies) gewerkt aan een nieuwe medezeggenschapsstructuur die per 1 april 2014 in moet gaan. De nieuwe structuur was benodigd omdat de organisatiestructuur met de implementatie van 3.0 is gewijzigd maar ook omdat de Alliantie zich als een bedrijf wil manifesteren. De consequentie daarvan is onder meer dat op het niveau van het bedrijfsonderdeel steeds minder zaken tussen directeur en OC af te stemmen is.

¹⁹ De wet BeZaVa heeft als doel het terugdringen van verzuim en arbeidsongeschiktheid van vangnetters. Vangnetters zijn ex-werknemers die ziek zijn en daarom een ziektebewaking ontvangen. De wet is er op gericht om de schade te verhalen bij de werkgever waar de schade is ontstaan, ongeacht of de werkgever hier invloed op uit heeft kunnen oefenen.

Ziekteverzuim

Het verzuim over 2013 is voor de gehele Alliantie uitgekomen op gemiddeld 4,85%. Vooral de maand februari 2013 was met een gemiddeld verzuimpercentage van ruim 7% van invloed op het jaargemiddelde. De meldingsfrequenties over 2013 is 0,9%. Beide verzuimratio's liggen ruim binnen de gestelde normen van Koers op 10. Het verzuimpercentage vertoont wel een grote spreiding binnen de Alliantie. Het bedrijfsonderdeel: regiobedrijf Amersfoort heeft het laagste verzuimpercentage namelijk: 2,17%. Het regiobedrijf Almere heeft het hoogste verzuimpercentage: 9,23%.

Leren en ontwikkelen

De Alliantie beschikt over een eigen academie, de Alliantie Academie. De Academie ondersteunt het behalen van de gestelde doelen met leeractiviteiten op vier terreinen: organisatieontwikkeling, management- en stafontwikkeling, ontwikkeling langs de lijn van functies&processen en individuele ontwikkeling.

Leeractiviteiten worden ontworpen op basis van de volgende uitgangspunten:

- ✧ Leren is meer dan een cursus volgen.
- ✧ Leren is werken, werken is leren.
- ✧ Leren voegt waarde toe.
- ✧ Leren is maatwerk.
- ✧ Leren doe je samen (horizontaal en vertikaal).
- ✧ Leren is persoonlijk.

Organisatieontwikkeling

Het nieuwe werken en samenwerken waren belangrijke thema's bij de organisatieontwikkeling in 2013. Rond deze thema's is aanbod ontwikkeld voor leidinggevenden en teams. Het thema 'samenwerken' is ook verwerkt in andere collectieve leeractiviteiten zoals leerlijnen. Uit de evaluatie van de leerlijnen blijkt dat dat waardevol is. De workshops voor leidinggevende en teams zijn beperkt afgenomen omdat de uitwerking van de in 2012 doorgevoerde reorganisatie nog veel tijd vroeg.

Management- en stafontwikkeling

Alle nieuw aangestelde leidinggevenden doorlopen een intern programma rond leidinggeven bij de Alliantie. In 2013 hebben zestien mensen daaraan deelgenomen. Daarnaast zijn er Masterclasses Succesvol veranderen aangeboden, daar hebben vijftien personen gebruik gemaakt. Omdat doorgroeien naar een expertrol ook een carrièrepad is, is er in 2013 een leergang adviseren ontwikkeld. Omdat adviseren een vak is doorlopen alle medewerkers met een adviesfunctie deze leergang in 2014. Het programma voor potentieel leidinggevenden is niet aangeboden in 2013 omdat dat niet paste bij de fase waarin de Alliantie zich bevond.

Leren langs functies en processen

Om de professionaliteit te waarborgen en de persoonlijke ontwikkeling te stimuleren organiseert de Alliantie Academie leerlijnen voor functies. Sinds 2010 biedt de Alliantie leerlijnen aan voor de functies Woonadviseur, Klantadviseur en Gebiedscoördinator. Voor het uitvoeren van deze functies is het Alliantiecertificaat een vereiste. In 2013 hebben dertig Klantadviseurs en Gebiedscoördinatoren medewerkers deelgenomen aan een leerlijn.

Daarnaast hebben drieëndertig Woonadviseurs een verkorte leerlijn rond 'samenwerken' doorlopen. In 2013 is een leerlijn ontworpen voor de functie van projectleider voor planmatig onderhoud en verduurzamen. Deze leerlijn ondersteunt de overgang naar ketensamenwerking wat een andere rol vraagt van de projectleider. Hieraan nemen vijftien mensen deel.

Goed samenwerken is een belangrijke succesfactor is voor het behalen van goede resultaten. Daarom is in 2013 gestart om het leren rond een werkproces te ondersteunen met een leerwerktraject. Het leren rond het proces Gebiedsontwikkeling is als eerste opgepakt, dat proces loopt door drie verschillende organisatieonderdelen. Het leren wordt voor een groot deel door de deelnemers zelf vormgegeven op basis van drie leidende principes: samen verantwoordelijk voor het resultaat, samen efficiënter en samen innovatiever.

Individuele ontwikkeling

Medewerkers zijn zelf verantwoordelijk voor hun ontwikkeling. Zij kunnen daarvoor gebruik maken van trainingen. Om hen daarin te faciliteren biedt de Alliantie Academie een basis-aanbod aan. In 2013 hebben zich twee ontwikkelingen daarin voorgedaan. De eerste is dat het aanbod is uitgebreid met e-learning. Alle medewerkers van de Alliantie kunnen daar 'gratis' onbeperkt gebruik van maken. De tweede is dat de voor een functie vereiste trainingen worden vastgelegd in een Leermanagementsysteem, daarmee is in 2013 een begin gemaakt. Met dat systeem hebben medewerkers goed zicht op de te volgen trainingen en kunnen die ook efficiënter georganiseerd worden. De Alliantie neemt deel aan de Corporatie Academie, die biedt een groot deel van het basispakket aan. Door deelname wordt inkoopvoordeel behaald. De Alliantie zet samen met een aantal andere corporaties en de Corporatie Academie in op het vergroten van (inkoop)voordeel door samenwerking rond leeractiviteiten in de sector.

De Alliantie vindt het belangrijk dat mensen zich blijven ontwikkelen. Zij stimuleert daarom het gebruik van het persoonlijk loopbaanbudget. Dat vertaalt zich in een stijgende lijn in de uitgaven daaraan, van € 90.000 in 2011 naar € 150.000 in 2013.

14. Communicatie en reputatie

14.1. Inleiding

Interne en externe communicatie zijn van eminent belang voor onze reputatie en daarmee kritische succesfactoren bij het behalen van onze doelstellingen. We willen dat onze medewerkers, overheden, zakelijke partners en klanten weten en begrijpen dat de Alliantie agendastellend, ondernemend en solidair is. In externe en eigen media en middelen laten we zien waar we voor staan en waar we voor gaan en hoe we onze beloftes waarmaken. We bouwen daarmee aan vertrouwen. Degenen met wie wij samenwerken of voor wie wij ons werk verrichten, moeten op ons kunnen rekenen. Wij zijn in ons gedrag en in onze communicatie consistent en consequent. Onze communicatie is afgestemd op onze doelgroepen; we houden rekening met hun belangen en specifieke informatiebehoeften. We bevorderen daarmee een duidelijke en positieve beeldvorming die strookt met onze identiteit. Onze identiteit en reputatie voeden de 'trots' van onze medewerkers en geven onze belanghouders vertrouwen.

Klant aan het woord

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

In 2011 zijn we een traject gestart om de website www.de-alliantie.nl beter aan te laten sluiten op de informatiebehoefte en het zoekgedrag van onze huurders en stakeholders. De nieuwe website is in oktober 2012 'live' gegaan. In 2013 hebben we vele verbeteringen aangebracht op grond van reacties van huurders, (potentiële) kopers en stakeholders.

Ons internetgebruik gaat verder dan het uitbouwen en bijhouden van de eigen sites. In toenemende mate laten we de klant/stakeholder niet zoeken op onze sites, maar zoeken wij de klant op internet zelf op. We plaatsen berichten en filmpjes op social media als Twitter, YouTube en Facebook, waarna verdere verspreiding naar diverse fora en media vaak razendsnel plaatsvindt. Om kennis van nut en reikwijdte van social media te vergroten, worden van tijd tot tijd zogenoemde 'awareness'-bijeenkomsten voor medewerkers gehouden. Intern zijn er afspraken gemaakt over hoe wij als de Alliantie reageren op vragen, klachten en kwesties die ons via social media bereiken. In 2013 is een plan opgesteld om de service te verbeteren via het huurdersportaal 'Mijn Alliantie'. Huurders moeten in staat worden gesteld om veel meer zaken digitaal en snel te regelen. In oktober 2012 is een nieuw intranet geïntroduceerd dat past bij onze gewijzigde organisatie. In 2013 is nagedacht over hoe het nieuwe intranet ingezet kan worden als middel om slimmer en efficiënter samen te werken. Die ideeën zullen in 2014 worden uitgewerkt en gerealiseerd.

Zichtbaarheid maatschappelijke doelen

Hoe we onze maatschappelijke doelen realiseren maken we zichtbaar in allerlei korte, aansprekende filmpjes die we op internet verspreiden. De opmars van de digitale media zet zich onverminderd voort. Het gaat hier vaak om relatief goedkope en effectieve middelen. Onze maandelijkse nieuwsbrief kent bijvoorbeeld een ruime verspreiding en wordt gewaardeerd door onze stakeholders en andere geïnteresseerden.

Wij sturen deze nieuwsbrief aan meer dan 3.000 personen –gevraagd- toe. Printmedia blijven echter belangrijk. Papier leest en werkt nu eenmaal anders. Ons bewonersblad 'Buurten' blijven we in een papieren versie verspreiden.

14.2. Uitkomsten Building Business Reputatie Monitor

Sterke reputatie onder belanghouders

De Alliantie heeft een sterke reputatie. Onze reputatiescores in de Building Business Reputatie Monitor (BBRM) zijn al jaren relatief hoog. De doelen die we in 'Koers op 10' voor communicatie en reputatie voor ogen hadden, zijn ruimschoots bereikt. In 2011 stonden we met een score van 71,6 op de eerste plaats, in 2012 op de tweede plaats, met een totaalscore die echter hoger was dan het jaar ervoor: 71,9. Een reputatie score van 70 of hoger, krijgt binnen de systematiek van de monitor het predicaat 'goed'.

Op de resultaten van de BBRM 2013 kunnen we hier niet ingaan, aangezien ze niet op tijd beschikbaar waren. Op onze website zullen we de belangrijkste uitkomsten te zijner tijd bekendmaken.

Algemene publiek en landelijke politiek

We zijn blij met de hoge scores die belanghouders ons al jaren geven, maar maken ons grote zorgen over de reputatie van corporaties bij het algemene publiek en de landelijke politiek. De vele incidenten hebben het aanzien van de corporatiebranche grote schade toegebracht. Corporaties moeten hun bestaansrecht opnieuw bewijzen. Het moeten kostenbewuste organisaties worden die uitstekende prestaties leveren op hun kerntaak. Wij zijn het daarmee eens. Wij denken daarbij ook dat een nauwere samenwerking met andere corporaties kan leiden tot betere resultaten. De Alliantie ondersteunt mede hierom het Aedes-meerjarenprogramma 'Samen bouwen aan vertrouwen' dat in oktober 2013 gestart is. Ook bij uitstekende prestaties zal het jaren duren voordat het vertrouwen van het algemene publiek en de landelijke politiek enigszins hersteld is.

Reputatie, houding en gedrag

We laten steeds nadrukkelijker zien dat de 'klant centraal' ons vertrekpunt is bij alles wat we doen. Dit doen we in allerlei communicatiemiddelen. Maar veel belangrijker dan het uiterlijk vertoon is onze innerlijke gesteldheid, onze houding en gedrag in onze directe contacten, want een sterke reputatie verdien je niet door excellent te communiceren of te adverteren, maar vooral door goede producten en diensten te leveren en het juiste gedrag te vertonen in de dagelijkse contacten met klanten en stakeholders. Een gedrag dat voorspelbaar en consistent is en klopt met gedane beloften en verwachtingen.

De belofte die we in onze communicatiemiddelen doen, moeten we in de praktijk waarmaken. In 2014 blijven we aandacht besteden aan het verder verbeteren van onze service in onze directe contacten met huurders, kopers en stakeholders (en dan met name de overheid), want het kan beter en het moet ook beter. Gelukkig kunnen we van een positieve basishouding van klanten en stakeholders uitgaan. Dat mogen we gerust op grond van de reputatiecijfers van de afgelopen jaren concluderen.

14.3. Sponsoractiviteiten

Corporaties mogen van de minister in beperkte mate activiteiten sponsoren, maar we hebben ons de vraag gesteld of we met sponsoring moeten blijven doorgaan. Corporaties behoren een kostenbewust beleid te voeren en sponsoring wordt door velen gezien als een onnodige, luxe activiteit. Een activiteit die op de weg kan liggen van een commerciële partij, maar niet passend is voor een maatschappelijke organisatie of instelling. Het bezorgt ons eerder een slechte, dan een goede naam. Eind 2013 hebben we besloten om met sponsoring te stoppen. Het Havenfestival in Almere zullen we in 2014 nog wel sponsoren vanwege een contractuele verplichting.

Overzicht sponsoractiviteiten 2013

Totale uitgaven in 2013 circa € 168.000.

Amsterdam

De Alliantie Roots on the Road 2013 (ad € 22.000)

De Alliantie was enkele jaren sponsor van het Alliantie Roots Open Air festival. Een gratis festival in het Oosterpark in Amsterdam dat met een breed spectrum aan muziek, zang, dans en culinaire variëteiten een bijdrage levert aan de culturele ontwikkeling. In de aanverwante talentenjachten met de titel Alliantie Roots on the Road, kreeg lokaal talent een podium. In samenwerking met lokale culturele en jongeren-netwerken en het Rootsfestival werd in de prioriteitswijken van de Alliantie gezocht naar muzikaal talent. Met de sponsoring van talentontwikkeling droeg de Alliantie positief bij aan de leefbaarheid en vitalisering van de wijken waarin zij actief is. (Einde sponsoring: Roots Open Air festival in 2012, Roots on the Road in 2013.)

Open Monumentendagen (ad € 18.000)

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: 2013.)

Amersfoort

Sofie aan tafel (ad € 12.000)

Samen eten en elkaar ontmoeten. Inwoners nodigen andere Amersfoorters uit die ze nog niet zo goed kennen, bijvoorbeeld mensen uit de straat of van de sportclub. Door samen te eten, leer je elkaar kennen. Dit initiatief bevordert de sociale cohesie en wordt al enkele jaren mede door de Alliantie mogelijk gemaakt. (Einde sponsoring: 2013.)

Marathon Amersfoort en Spoffin (ad € 24.000)

De 'Marathon' is een hardloopevenement rondom het historische stadscentrum van Amersfoort. De Alliantie is de hoofdsponsor van de 10 km. Aan het evenement gaan loopclinics vooraf. Deze trainingen zijn georganiseerd in onze prioriteitswijken en een middel om de sociale cohesie te verbeteren, daarom wordt dit door ons gesponsord. De snelst lopende wijk werd tijdens 'Spoffin' – een festival voor straat- en locatietheater- getrakteerd op een straatoptreden in de wijk zelf. (Einde sponsoring: 2013.)

Almere

Havenfestival Almere Haven (ad € 31.000)

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.)

Gooi en Vechtstreek

De Stichting Huizer Dag (ad € 8.000)

Deze stichting organiseert jaarlijks in september een groot feest voor de inwoners van Huizen en de regio met optredens, marktkramen en vele activiteiten. Wij benutten dit festival om aandacht te vragen voor nieuwbouwprojecten en huurders en andere bewoners te informeren over allerlei activiteiten in buurt of wijk. De Huizer Dag versterkt de band met de woon- en leefomgeving. (Einde sponsoring: 2013.)

Hilversum Alive (ad € 9.000)

De Alliantie zet zich in voor een 'vitale regio', specifiek daar waar zij veel woningen bezit. Het festival biedt gelegenheid tot ontmoeting voor een breed publiek, voor jong en oud, en levert daarmee een goede bijdrage aan de vitaliteit van de wijken binnen ons werkgebied. Door onze sponsoring hadden onze huurders overal gratis entree. (Einde sponsoring: 2013)

15. Financiële continuïteit

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. In hoofdstuk 17 is de jaarrekening over 2013 opgenomen.

15.1 Streven naar sluitende kasstromen en additionele ruimte

(Des)investeringsstroom is nul

Investerings in sociale huurwoningen hebben een relatief laag rendement omdat onze doelgroep geen marktconforme huur kan betalen. Investerings kunnen dus slechts in beperkte mate met leningen worden gefinancierd omdat de jaarlijkse rentelasten niet uit de huuropbrengsten kunnen worden betaald. Het deel van de investeringen dat niet met leningen kan worden gefinancierd, wordt gedekt met de verkoopopbrengsten uit de bestaande portefeuille. Als vuistregel geldt hierbij dat investeringen in de nieuwbouw voor 50% en investeringen in de bestaande voorraad volledig dienen te worden gefinancierd met de opbrengsten uit verkopen uit de bestaande vastgoedportefeuille. De investeringen, onder aftrek van de aan te trekken leningen en verkoopopbrengsten, vormen de (des)investeringskasstroom.

In de periode tot en met 2017 heeft de Alliantie een (des)investeringskasstroom van nagenoeg nihil. Hieruit kan worden afgeleid dat de Alliantie alle beschikbare middelen gebruikt om te investeren in de buurten en wijken. De Alliantie investeert en presteert hiermee naar vermogen, afgestemd op haar risicoprofiel.

Aanvullende maatregelen nodig

De afgelopen jaren zijn de toegenomen exploitatie-uitgaven van de vastgoedportefeuille en de overige organisatiekosten gefinancierd met een sterke daling van de gemiddelde vermogenskostenvoet van de leningenportefeuille. De structurele stijging van deze lasten is gefinancierd met de op langere termijn mogelijke incidentele daling van de markttrente. Deze geconstateerde afhankelijkheid past binnen het door de Alliantie gehanteerde principe jaarlijks te komen tot een sluitende operationele kasstroom, waarbij de netto exploitatie van de vastgoedportefeuille de overige organisatiekosten en de financieringslasten van de vastgoedportefeuille dienen te dekken. Om de ongewenste afhankelijkheid tussen incidentele lage kapitaalrente en de structurele omvang van de organisatiekosten te doorbreken, worden maatregelen getroffen om in de periode 2011-2016 20% op de apparaatskosten te bezuinigen.

Additionele ruimte creëren

Om een beter inzicht te krijgen in de ontwikkeling van de uitgaven van de Alliantie worden de ingerekende exploitatielasten en organisatiekosten toegerekend aan de te onderscheiden activiteiten binnen de Alliantie. Aan de hand van deze systematiek kunnen de lasten adequater worden bewaakt.

Op deze wijze ontstaat een duidelijker beeld van de aan de directe activiteiten gerelateerde kosten en de overige organisatiekosten, zoals overhead en interne projecten. Doelstelling is het beheersen van de lastenontwikkeling met een positieve operationele kasstroom.

15.2 Treasurybeleid

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

15.3 Deelnemingen

De kapitaalparticipaties en overige verbindingen van de Alliantie hebben een volkshuisvestelijk doel. In bijlage 4 is van deze deelnemingen een overzicht opgenomen. Zoals blijkt uit dit overzicht van verbindingen, groepsmaatschappijen, dochtermaatschappijen, deelnemingen en overige kapitaalbelangen, lopen de doelstellingen uiteen. Veelal is het doel de risico's te beperken. Zo voert de Alliantie het beleid om grootschalige projecten zoals in IJburg (in Amsterdam) en in Vathorst (in Amersfoort), in verbindingen te ontwikkelen door middel van een vennootschap onder firma of een commanditaire vennootschap.

15.4 Herkenbaar profiel

Het besturen van een organisatie als de Alliantie vindt plaats op basis van de doelstellingen en de hierop gebaseerde beleidsplannen, gecombineerd met een dosis gezond verstand van de directies en de bestuurder van de Alliantie. De organisatieveranderingen hebben in 2013 niet stil gestaan. De één organisatie gedachte krijgt steeds vorm. Hoewel dit proces nog niet is afgerond zijn we goed op weg en worden er in 2014 belangrijke stappen vooruit gezet. Het is daarbij nadrukkelijk ons doel om ruime aandacht en zorg te besteden aan regio specifieke onderwerpen, de Alliantie blijft verbonden met de regio's waar wij actief zijn en willen daar onze verantwoordelijkheden waarmaken. De bestuurder en de directies van de verschillende bedrijfsonderdelen proberen met hun medewerkers constant het juiste antwoord te bieden op de veranderende vragen en de verhoudingen in de samenleving en de sector.

Met de ambitie om met de medewerkers de voorgenomen activiteiten te realiseren en zich extern agendastellend te profileren, schaakt de Alliantie op diverse borden tegelijk. De directieraad is van mening dat de Alliantie als één van de grootste corporaties van Nederland de kracht én de verantwoordelijkheid heeft om invloed uit te oefenen op de voorwaarden en de ordening waarbinnen de Alliantie als hybride organisatie moet functioneren in een dynamische omgeving. We willen een zorgvuldig werkende organisatie met een solide basis zijn.

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

15.5 Credit Rating de Alliantie

In 2012 hebben wij aan Moody's Investors Service gevraagd om de Alliantie te beoordelen en te voorzien van een rating. Ons voornaamste doel hierbij was om te ervaren hoe een kritische buitenstaande naar onze organisatie, ons management, ons (financieel) beleid en onze vermogenskosten kijkt. De uitkomst van deze beoordeling wordt uitgedrukt in een credit rating. Moody's heeft de Alliantie voorzien van een Aa2 rating. De Alliantie is trots op dit resultaat. Naar onze mening weerspiegelt deze uitkomst onze positie in de sector, solide financiële positie en de relatief sterke woningmarkt waarin de Alliantie opereert. In 2013 heeft Moody's de bestaande rating beoordeeld en deze herbevestigd. Voor deze beoordeling heeft de Alliantie geactualiseerde prognoses en verwachtingen met een team van Moody's besproken.

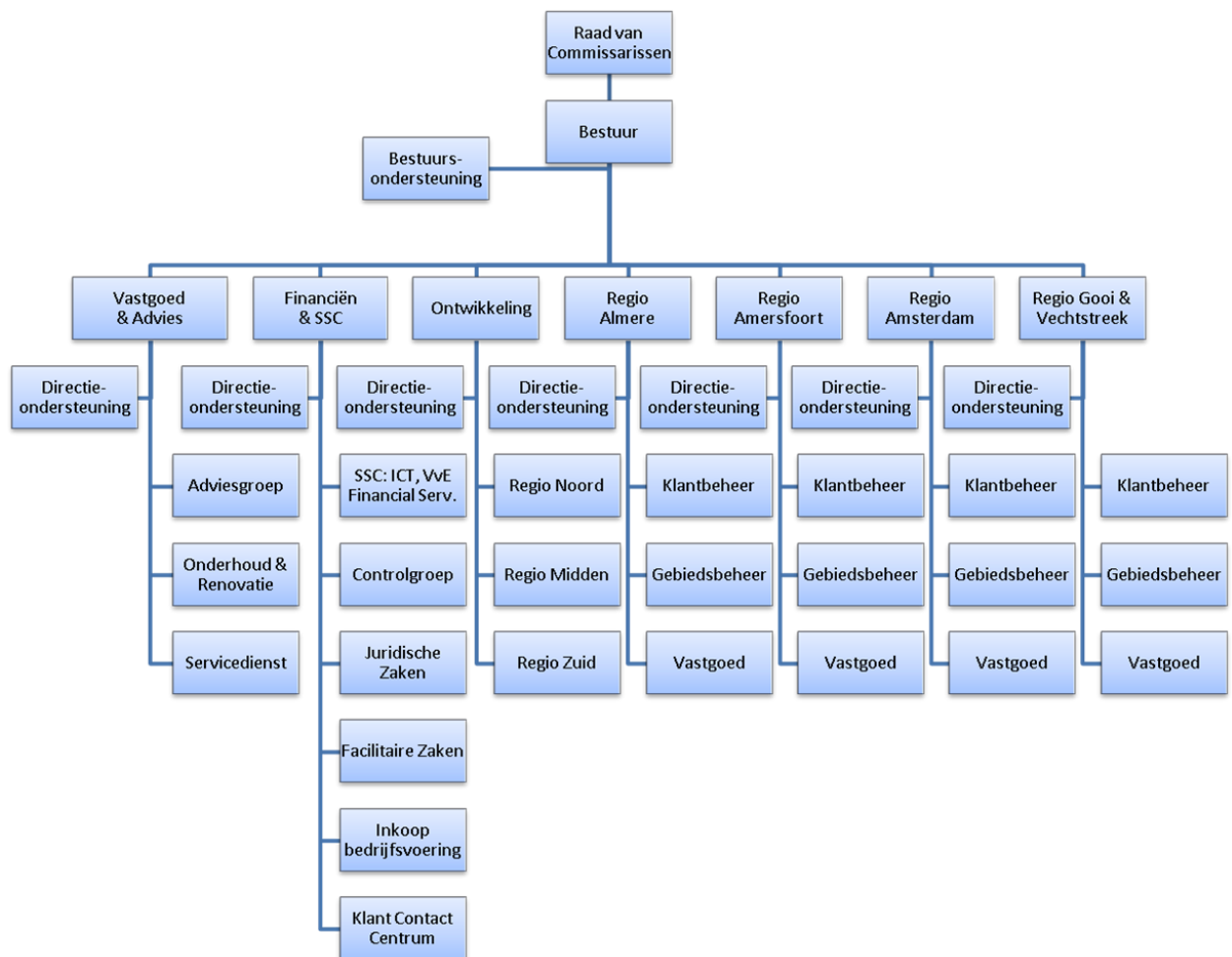
Maar de rating die Moody's heeft toegekend, stelt de Alliantie ook in staat om tegen aantrekkelijke tarieven geld te lenen voor activiteiten die niet door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw geborgd worden. Het gaat daarbij vooral om investeringen in de bouw van middeldure huurwoningen voor huishoudens met een laag middeninkomen in herstructureringswijken. Zonder deze activiteiten komt de wijkaanpak niet van de grond.

16. Alliantie in Bedrijf

De Alliantie is op veel terreinen actief. We leveren inspanningen voor het vitaliseren van wijken, zorgen voor kwalitatief goed en betaalbaar wonen, voorzien in maatschappelijke huisvesting en investeren in energetische maatregelen. Het 'bedrijf' is het vehikel waarmee we dat alles proberen te realiseren. Soms doen we dat in samenwerking met andere partijen die actief zijn in de wijken, soms werken we via deelnemingen. Dit hoofdstuk gaat over het bedrijf de Alliantie. Interne organisatie- en managementontwikkelingen spelen daarbij uiteraard een belangrijke rol. Ook beschrijven we in dit hoofdstuk de ontwikkeling van drie verbindingen van de Alliantie en staan we stil bij de voortgang van enkele projecten die de Alliantie ondersteunt in het buitenland. Ten slotte besteden we uiteraard aandacht aan een bestaansvoorwaarde voor alle bedrijven: de financiële continuïteit.

16.1. Interne organisatie

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



Op 31 december 2013 was de samenstelling van de directieraad als volgt:

- ✦ de heer R.C. Haans, bestuurder van de Alliantie
- ✦ de heer A. Pureveen, directeur Financiën en Shared Service Centre
- ✦ de heer A. van den Bosch, directeur Vastgoed en Advies
- ✦ de heer J. Koolstra, directeur de Alliantie Amersfoort
- ✦ mevrouw J. van der Burgt, directeur de Alliantie Gooi en Vechtstreek
- ✦ de heer M. Pel, directeur de Alliantie Almere
- ✦ mevrouw A.J.P.M. Wilbers, directeur de Alliantie Amsterdam
- ✦ de heer J. W. van Barneveld, directeur de Alliantie Ontwikkeling

Tegenstrijdige belangen

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

In 2013 zijn er geen transacties gerealiseerd waarbij sprake was van een tegenstrijdig belang tussen de Alliantie en de leden van de directie en/of de leden van de Raad van Commissarissen.

16.2. Organisatieontwikkeling

Inleiding

De Alliantie kan efficiënter en professioneler opereren. Om dit te kunnen bereiken is het noodzakelijk samen te werken en de bestaande kennis en expertise binnen de Alliantie te bundelen. In 2010 is de beweging om dit te bereiken ingezet onder de noemer: Alliantie 3.0. In 2011 heeft Alliantie 3.0 inhoudelijk vorm gekregen. In 2012 is Alliantie 3.0 geïmplementeerd.

In 2013 is er vervolg geven aan dit traject. Enerzijds is er hard gewerkt om de zaken die na de implementatie van Alliantie 3.0 nog verder verbeterd konden worden op te pakken. De Alliantie staat net als de wereld om ons heen niet stil. Eind 2013 is onder leiding van de nieuwe bestuurder een traject gestart, onder de naam Qbiks, om de Alliantie ook voor de toekomst vitaal te houden en klaar voor de toekomst te maken.

Doelstelling

De doelstelling van Qbiks is het realiseren van een vitale organisatie die klaar is voor de toekomst. Kwaliteit van dienstverlening, terug naar de basis, de klant, digitalisering en slimmer en slanker zijn kernwoorden van dit traject dat in 2014 verder vorm zal krijgen.

Gevolgen

Het Qbiks traject bestaat uit een aantal bouwstenen: actualisering strategie (wat eveneens leidt tot een actualisatie van de vastgoedstrategie, herijking organisatiestructuur, optimalisatie informatisering en automatisering en digitalisering. Qbiks zal gevolgen hebben voor de organisatie. Het streven is om zowel de personeelslasten als de overige apparaatkosten te reduceren.

Implementatie Qbiks

Naar verwachting zal Qbiks in Q1 en Q2 van 2014 vorm krijgen en zal de implementatie starten vanaf eind Q2.

16.3. Verbindingen

Bezit eenheden in verbindingen op 31 december 2013			
	Amersfoort	Gooi en Vechtstreek	Totaal
Stadsherstel Midden Nederland N.V.	269	0	269
Landgoed Zonnestraal B.V.	0	36	36
Stichting BEL (Blaricum, Eemnes en Laren)	0	38	38
Subtotaal	269	74	343

Stadsherstel Midden Nederland NV

Op 30 december 2009 is NV Amersfoortse Maatschappij tot Stadsherstel omgevormd tot Stadsherstel Midden Nederland NV. Stadsherstel Midden-Nederland is een samenwerking van de Alliantie en Mitros op het gebied van beheer en exploitatie van hun monumentenbezit. Stadsherstel Amersfoort en Mitros Monumenten maken onderdeel uit van Stadsherstel Midden-Nederland. Lokaal opereren beide organisaties onder eigen naam.

De missie van Stadsherstel Midden Nederland is het optimaal beheren en exploiteren van het monumentenbezit van de Alliantie en Mitros, zodanig dat er een goede balans is tussen de cultuurhistorische en maatschappelijke waarde van een monument en het financieel rendement. Stadsherstel Midden Nederland zetelt in Amersfoort in de voormalige vestiging van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, dat Stadsherstel Amersfoort in 2009 heeft verworven.

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 behelst, naast het voormalig sanatorium Zonnestraal uit 1928, diverse woonegelegenheden en instellingen in zorg en gezondheid. Het hoofdgebouw dient voornamelijk voor bijeenkomsten en congressen.

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 en de stichting BEL een overeenkomst aangegaan met samenwerkingsafspraken.

16.4. Buitenlandse projecten

Wij geven invulling aan onze kernwaarde Solidariteit door enkele projecten in het buitenland te steunen die tot doel hebben om mensen die niet op eigen kracht hun weg kunnen vinden op de lokale woningmarkt te ondersteunen. We doen dat in nauwe samenwerking met de stichting Dutch International Guarantees for Housing (DIGH). Deze stichting speelt een belangrijke rol bij de financiering van volkshuisvestingsprojecten in derdewereldlanden en landen in een economische transitie. DIGH vraagt corporaties om garant te staan voor leningen die DIGH verstrekt voor deze projecten. DIGH werkt aan het opzetten van een fonds waar woningcorporaties aan deelnemen. Vanuit dat fonds worden projecten met garantieverstreking gesteund.

De Alliantie staat voor de hieronder beschreven projecten garant (en verstrekt dus zelf geen leningen voor dergelijke projecten). Elk jaar brengt DIGH een tot twee monitoringsbezoeken aan de door de Alliantie geborgde projecten en informeert de Alliantie hierover. Dankzij de garanties en de capaciteitsondersteuning van de Alliantie (en een aantal collega corporaties) krijgen de mensen de kans om in een goede en betaalbare woning te wonen. Meer informatie over DIGH is te vinden op www.digh.nl.

Montenegro

Vanaf 2005 staan wij garant voor leningen van DIGH die bijdragen de volkshuisvesting in Podgorica, Berane en Kolasin. Daarnaast ook voor een nationaal huisvestingsprogramma. De leningnemer in Kolasin heeft per balansdatum een achterstand van ruim € 75.000. Er is geen beroep gedaan om de garantie die de Alliantie heeft gesteld. De hoofdsom van de leningen aan diverse partijen in Montenegro bedraagt in totaal € 1.059.220 (exclusief de achterstand), de problematische lening bedraagt ongeveer € 400.000.

Het nationale huisvestingprogramma wordt ter plaatse uitgevoerd door het Montenegrin Fund for Solidarity Housing Development', oftewel het CFSSI. Het CFSSI is een samenwerking tussen de overheid, werkgeversorganisaties en de vakbond in Montenegro. Voor het eerst sinds de val van het communisme in Oost Europa participeert een overheid hier weer in een grootschalig sociaal huurwoningenprogramma. Doel hiervan is om gedurende de komende jaren 10.000 betaalbare woningen aan te bieden aan starters op de woningmarkt en andere sociale doelgroepen in de lagere en modale inkomensgroepen. Dit is een nieuwe aanpak in de Balkanregio waar vooralsnog alleen de allerarmste onderlaag in sociale woningen gehuisvest wordt, en daarvan zelfs maar enkelen. Het streven is ook om hogere huur en koop inkomsten in rijkere regio's (kust & hoofdstad Podgorica) te balanceren met lagere inkomsten van de armere binnenlanden. Per eind 2013 zal het CFSSI ongeveer 2000 appartementen hebben opgeleverd, vooral koopwoningen. DIGH-financiering is belangrijk voor de groei van dit programma omdat lokale banken alleen relatief dure en kortetermijnleningen verstrekken voor vastgoedontwikkeling. Vooralsnog is het moeilijk gebleken een sociale huursector op te zetten in Montenegro. Vandaar dat het CFSSI nu haar woningen vooral via een huurkoopconstructie aanbiedt.

Zuid-Afrika

Met Zuid Afrika heeft Nederland inmiddels een lange samenwerking rond het thema Social housing. Het is een samenwerking tussen de Rijksoverheden, de VNG en gemeenten hier en daar, en AEDS en woningcorporaties hier en daar. De Alliantie is een van de Nederlandse corporaties die actief hierbij betrokken is en twee corporaties steunt in Kaapstad.

Cape Town Community Housing Company

Achter de bekende Tafelberg ligt de Kaapse vlakke, de Cape Flats. Aangrenzend aan de Westgate Mall te Mitchell's Plain, ontwikkelde Cape Town Community Housing Company (CTCHC) het project Morgan's Village. Het project is gestart in 2004 en in vijf fasen zijn een kleine 2700 woningen gebouwd voor de onderkant van de inkomensladder. Via een twaalfjarig huurkoopcontract worden de bewoners eigenaar van de woning. Was na de eerste oplevering het aanzicht vooral dat van nette woningen in een voorts zanderige vlakke, met de voltooiing van de laatste fase is een echte gemeenschap ontstaan. Bewoners beginnen eigen activiteiten te ontplooiën, tuintjes aan te leggen, verbouwingen en uitbreiding toe te voegen en kleinschalige bedrijvigheid te ontwikkelen. Morgan's Village voldoet duidelijk aan een vraag en is een noodzakelijke bijdrage aan de nog steeds schrijnende woningnood, zeker in Kaapstad. Met de garantie voor de lening voor de eerste fase, stond De Alliantie aan de wieg van dit project.

Inmiddels is het project al 8 jaar in exploitatie en zijn de eerste groot onderhoudsactiviteiten afgerond. Van de oorspronkelijke hoofdsom van € 440.000 staat nog € 135.000 open. De aflossing verloopt op schema.

Communicare

Woningcorporatie Communicare is de oudste woningcorporatie van Zuid Afrika en begon haar werkzaamheden al in 1929. Het 80-jarige bestaan is vier jaar geleden gevierd.

Inmiddels heeft Communicare veel huur en koopwoningen gebouwd en nu 3700 woningen in beheer. Was Communicare in het verleden vooral betrokken bij huisvesting voor ouderen en minder validen, met het project Drommedaris is in 2009 een nieuwe richting ingeslagen op het gebied van sociale huurwoningen. De lening waarvoor de Alliantie garant staat luidt ook een tijdperk in waarin Communicare van externe financiering gebruik maakt. De lening vormt een hefboom voor de ontwikkelcapaciteit. De bouw van 231 nieuwe woningen is inmiddels klaar en opgeleverd. In het voorjaar van 2011 is het project feestelijk geopend met diverse hoogwaardigheidsbekleders, waaronder de Minister van Human Settlements, de heer Sexwale, de burgemeester van Kaapstad en de eerste minister van de Western Cape. Het project heeft inmiddels prijzen gewonnen. De Nederlandse ondersteunende partijen, de Alliantie en DIGH, zijn in de toespraken in het zonnetje gezet. De laatste fase is wederom feestelijk opgeleverd in november 2012. Van de oorspronkelijke, door de Alliantie gegarandeerde, hoofdsom van € 2,9 miljoen staat nog ongeveer € 2,4 miljoen open. De aflossing verloopt volgens plan.

17. Geconsolideerde jaarrekening

17.1. Geconsolideerde balans per 31 december 2013

(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

	Ref.	31 december 2013	31 december 2012
Vaste activa			
<i>Materiële vaste activa</i>			
(On-)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	17.10.1	22.037	23.659
<i>Vastgoedbeleggingen</i>	17.10.2		
Commercieel vastgoed in exploitatie		797.993	734.034
Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging		5.747.130	6.024.633
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		215.212	188.334
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		177.045	215.388
		6.937.380	7.162.389
<i>Financiële vaste activa</i>			
Deelnemingen	17.10.3	760	760
Latente belastingvordering	17.10.4	153.975	160.505
Te vorderen BWS-subsidies	17.10.5	306	924
Overige financiële vaste activa	17.10.6	19.630	15.575
		174.671	177.764
Som der vaste activa		7.134.088	7.363.812
Vlottende activa			
<i>Vorraden</i>			
Vastgoed bestemd voor de verkoop	17.10.7	9.736	14.294
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	17.10.8	54.362	51.302
Onderhoudsmaterialen		335	335
		64.433	65.931
<i>Onderhanden projecten</i>	17.10.9	7.598	9.234
<i>Vorderingen</i>			
Huurdebiteuren	17.10.10	3.695	3.165
Gemeenten	17.10.11	10.513	11.342
Belastingen en premies sociale verzekeringen	17.10.12	3.977	34.676
Overige vorderingen	17.10.13	43.880	65.305
Overlopende activa	17.10.14	1.389	4.017
		63.454	118.505
<i>Liquide middelen</i>	17.10.15	66.723	92.147
Som der vlottende activa		202.208	285.817
TOTAAL ACTIVA		7.336.296	7.649.629

	Ref.	31 december 2013	31 december 2012
Groepsvermogen	17.10.16	4.816.907	5.021.503
Voorzieningen	17.10.17		
Onrendabele investeringen nieuwbouw		6.738	6.433
Toekomstige herstructurering		8.286	38.945
Latente belastingverplichtingen		2.271	2.778
Verlieslatende contracten V.o.V.		0	144
Reorganisatiekosten		9.422	0
		26.717	48.300
Langlopende schulden			
Leningen overheid	17.10.18	72.626	99.743
Leningen kredietinstellingen	17.10.18	1.845.634	1.897.060
Verplichtingen uit hoofde van derivaten-contracten	17.10.19	27.071	34.728
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	17.10.20	223.415	193.280
Waarborgsommen	17.10.21	2.735	2.777
Overige schulden	17.10.22	17.321	16.264
		2.188.802	2.243.852
Kortlopende schulden			
Schulden aan kredietinstellingen	17.10.23	199.268	234.094
Schulden aan leveranciers		4.896	9.215
Onderhanden projecten	17.10.9	6.971	7.836
Belastingen en premies sociale verzekeringen	17.10.24	11.516	10.925
Overige schulden	17.10.25	14.489	13.031
Overlopende passiva	17.10.26	66.730	60.873
		303.870	335.974
TOTAAL PASSIVA		7.336.296	7.649.629

17.2. Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2013

(x € 1.000)

	Ref.	2013	2012
Bedrijfsopbrengsten			
Huuropbrengsten	17.11.1	340.830	329.448
Opbrengsten servicecontracten	17.11.2	17.081	17.086
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	17.11.3	-59	-3.354
Geactiveerde productie eigen bedrijf	17.11.4	7.823	9.972
Overige bedrijfsopbrengsten	17.11.5	13.871	13.738
		379.546	366.890
Bedrijfslasten			
Afschrijvingen op materiële vaste activa		4.330	4.279
Erfpacht		2.523	2.869
Lonen en salarissen	17.11.6	39.122	39.312
Sociale lasten		5.415	5.579
Pensioenlasten		7.667	7.491
Onderhoudskosten	17.11.7	71.549	78.139
Leefbaarheid		4.604	5.301
Lasten servicecontracten		17.308	17.106
Overige bedrijfslasten	17.11.8	75.972	53.688
		228.490	213.764
Bedrijfsresultaat		151.056	153.126
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.11.9	-263.244	-408.555
Financiële baten en lasten			
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	17.11.10	4.908	1.208
Opbrengsten van financiële vaste activa en effecten	17.11.11	570	382
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	17.11.12	6.269	8.795
Rentelasten en soortgelijke kosten	17.11.13	-91.799	-94.469
		-80.052	-84.084
Resultaten uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		-192.240	-339.513
Belastingen	17.11.14	-12.356	16.341
Resultaat na belastingen		-204.596	-323.172

17.3. Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2013

(indirecte methode) (x € 1.000)

	Ref.	31 december 2013	31 december 2012
Kasstroom uit operationele activiteiten			
Bedrijfsresultaat	17.2	151.056	153.126
<i>Aanpassingen voor:</i>			
Afschrijvingen	17.2	4.330	4.279
Geactiveerde productie eigen bedrijf vaste activa	17.2	-7.823	-9.972
Doorberekende kosten aan activa	17.11.5	-2.344	-2.521
Dotatie voorziening vorderingen		-74	641
Dotatie voorziening reorganisatiekosten	17.11.8	9.422	0
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	17.11.3	-59	3.354
		3.452	-4.219
<i>Veranderingen in werkkapitaal:</i>			
Voorraad onderhoudsmaterialen	17.1	0	-55
Vorderingen	17.9	-3.220	1.686
Kortlopende schulden (excl. kredietinstellingen)	17.9	4.132	8.802
		912	10.433
Kasstroom uit bedrijfsoperaties		155.420	159.340
Ontvangen interest		8.805	15.651
Ontvangen/betaalde vennootschapsbelasting		24.366	-5.227
Betaalde interest		-91.231	-92.878
		-58.060	-82.454
Kasstroom uit operationele activiteiten		97.360	76.886
Kasstroom uit investeringsactiviteiten			
Investerings in materiële vaste activa	17.10.1	-3.708	-9.465
Investerings in vastgoedbeleggingen	17.9	-128.506	-127.356
Investerings financiële vaste activa	17.10.6	-4.284	-31.235
Investerings koopwoningen	17.9	-54.323	-64.221
Desinvesteringen in vastgoedbeleggingen	17.9	101.381	113.800
Desinvesteringen in financiële vaste activa	17.9	26.527	13.870
Desinvesteringen koopwoningen	17.9	53.596	67.501
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-9.317	-37.106
Kasstroom uit financieringsactiviteiten			
Ontvangsten uit langlopende schulden	17.10.18	122.833	253.000
Aflossingen langlopende schulden	17.9	-236.202	-220.600
Mutatie waarborgsommen	17.10.21	-98	179
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-113.467	32.579
Mutatie in geldmiddelen		-25.424	72.359
		2013	2012
Saldo geldmiddelen per 1 januari		92.147	19.788
Mutatie in saldo geldmiddelen		-25.424	72.359
Saldo geldmiddelen per 31 december		66.723	92.147

17.4. Algemene toelichting

17.4.1 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.

17.4.2 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.

17.4.3 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 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%
Beheersmaatschappij de Groene Stad B.V.	Almere	100%
N.V. Wonen Boven Winkels Amersfoort	Amersfoort	100%
Holding DAPO Huizen B.V.	Huizen	100%
3R Projectontwikkeling B.V.	Almere	100%
Ontwikkelingsmaatschappij Eem & Vallei B.V.	Amersfoort	100%
De Bun Huizen Projectontwikkeling B.V.	Huizen	100%
Seinhorst II Hilversum B.V.	Hilversum	100%
Seinhorst II Hilversum Beheer B.V.	Hilversum	100%
Seinhorst II C.V.	Hilversum	100%
De Alliantie Gebiedsontwikkeling Zeewolde B.V.	Huizen	100%
Financieringsmaatschappij DAPO B.V.	Huizen	100%
Sluishuis Beheer Amsterdam 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 Ontwikkellocaties B.V.	Huizen	100%
De Alliantie Vastgoedexploitatie met derden B.V.	Huizen	100%
De Alliantie Vastgoedfinanciering 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 Eemvallei	Amersfoort	100,0%
Stichting Beheer gebouwen Huizen	Hilversum	100,0%
Stichting IJburg PWV	Amsterdam	100,0%
Stichting Bestevaer	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.

17.4.4 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.

17.5. Grondslagen voor waardering van activa en passiva

Regelgeving

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van het BBSH, 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 waarden 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.

Bovenstaande waardebepalingen zijn uitgevoerd door externe taxateurs van taxatie-validatie instituten welke zijn erkend door de Stichting Taxaties en Validaties (STenV). Jaarlijks wordt 33 1/3 van het bezit getaxeerd hetgeen betekent dat elk bezit minimaal eens per drie jaren getaxeerd wordt.

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. Voor het merendeel van het sociale vastgoed vindt optimalisatie van het financiële rendement plaats. 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 basiskenmerken 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).

Gehanteerde werkwijze taxaties

Waarderingen worden uitgevoerd door interne taxateurs op basis van het Taxatie Management Systeem van de stichting Taxatie Management Instituut. Voor alle hierbij gehanteerde aannames en uitgangspunten (inclusief de disconteringsvoet) wordt door een externe taxateur een aannemelijkheidsverklaring met betrekking tot de marktconformiteit afgegeven.

Gehanteerde werkwijze validaties

Jaarlijks wordt de waardering van 35% 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 25% per kwartaal.

Gehanteerde scenario's en variabelen

Het inschatten van kosten en opbrengsten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's; doorexploiteren en uitponden. Bij doorexploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuurgeschiedt 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 Vastgoed Exploitatiewijzer (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. Zonodig 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 uitpanden 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 2013 bedraagt de basis IRS 1,98% (2012: 2,65%);
- ✧ 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 2013 bedraagt de sector specifieke risico opslag 4,52% (2012: 3,85%);
- ✧ een opslag voor de verschillende typen vastgoed en locaties (wijken). Voor 2013 bedraagt dit gemiddeld 1,2% (2012: 1,1%).

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 uitpanding 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 2013 intern geformaliseerde meerjaren begroting 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 2014 wordt rekening gehouden met een huurverhoging bestaande uit inflatie van 2,5% en een inkomensafhankelijke huurverhoging van 1,5%, 2% of 4%;
- ✧ Voor de jaren na 2014 is rekening gehouden met huursombenadering;
- ✧ Jaarlijkse huurderiving van 1,8% (voorgaand jaar: 1,8%);
- ✧ Mutatiegraad van 5,8% en huurharmonisatie tot 100% van de maximaal redelijke huur (voorgaand jaar: 5,7% en 100%);
- ✧ 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 € 1.125 per verhuureenheid (voorgaand jaar: € 1.170);
- ✧ Kosten van planmatig groot onderhoud, conform de Aedex/IpD richtlijnen per type vastgoed (voorgaand jaar: conform de Aedex/IpD richtlijnen per type vastgoed);
- ✧ Een restwaarde op basis van geschatte grondwaarde aan het einde van de exploitatieperiode of de verwachte opbrengstwaarde bij verkoop van ruim € 11.000 voor de regio Amsterdam en ruim € 15.000 voor de overige regio's (voorgaand jaar: € 10.000 regio Amsterdam en € 15.000 overige regio's);
- ✧ 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 nog geen wettelijke kader. De minister heeft het wetsvoorstel voorbereid. In het wetsvoorstel zijn de tarieven voor 2014 t/m 2017 opgenomen. Deze bedragen respectievelijk 0,381%, 0,449%, 0,491% en 0,536% van de WOZ-waarde voor alle woongelegenheden met een huurprijs onder de liberalisatiegrens. De looptijd die voor de verhuurdersheffing wordt aangehouden dient te worden ontleend aan de wet. Omdat deze oneindig is, dient de heffing oneindig te worden betrokken in de vastgoedwaardering. Voor de jaren 2018 en verder is het tarief van het voorgaande jaar gehanteerd;
- ✧ 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 3.475 woningen. Dit aantal is gebaseerd op het verkoopplan 2014-2018 (2012: 3.919 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 herbestemming 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 waardeverminderingsverlies;
 - 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 waardeverminderingsverlies;
- ✧ 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 17.6). 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; € 18.500 voor eengezinswoning en € 13.000 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 waardeverminderingverlies 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 17.6).

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 17.6). 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 3,09% (2012: 3,03%) 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. Deze worden tegen geamortiseerde kostprijs opgenomen. 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. 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.

17.6. 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 2013 bedroeg dit inflatie +1,5% (4,0%) op woningniveau voor huishoudens met een inkomen van maximaal € 33.614. Voor huishoudens met een inkomen van € 34.614 tot € 43.000 bedroeg dit inflatie +2,0% (4,5%) en voor huishoudens met een inkomen boven € 43.000 bedroeg dit inflatie +4,0% (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) danwel 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 voorzover 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 2013 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 114%. In 2014 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 terugstorting 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 verkoopbaar 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 belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief. Deze last is in de geconsolideerde resultatenrekening opgenomen.

17.7. Financiële instrumenten en risicobeheersing

In het treasurystatuut 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 treasurystatuut 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.

Marktrisiko

De Alliantie beheerst het marktrisiko 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.

Valutarisiko

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

Renterisiko

De Alliantie loopt renterisiko 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 treasurystatuut 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 betaaldaten, 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 2012 en 2013 is geen extra niet-DAEB financiering aangetrokken. De verwachting is dat de Alliantie in 2014 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.

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 waarderingmodellen 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.

17.8. 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 17.5.

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 op 8,1%.

Verhuurdersheffing

In 2013 is de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II in werking getreden. In de wet zijn de tarieven voor 2014 t/m 2017 opgenomen. Deze bedragen respectievelijk 0,381%, 0,449%, 0,491% en 0,536% van de WOZ-waarde voor alle woongelegenheden met een huurprijs onder de liberalisatiegrens. In de waardering van de vastgoedbeleggingen is rekening gehouden met deze tarieven. Dit heeft een negatieve impact op de reële waarde van € 107,2 miljoen op de vastgoedbeleggingen.

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 ondermeer wijzigingen in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie.

17.9. Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. Bij deze methode wordt het bedrijfsresultaat aangepast voor posten van de winst- en verliesrekening die geen invloed hebben op ontvangsten en uitgaven in het verslagjaar, mutaties in de balansposten en posten van de winst- en verliesrekening waarvan de ontvangsten en uitgaven niet worden beschouwd als behorende tot de operationele activiteiten.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen. 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 van de aankoopprijs in aftrek gebracht.

17.9.1 Toelichting op het kasstroomoverzicht

Bedragen x € 1.000, tenzij anders vermeld

Voor zover de kasstromen niet direct herleidbaar zijn uit de balansposten worden deze nader gespecificeerd.

Veranderingen in vorderingen	Ref.	31-12-2013
Huurdebiteuren	17.10.10	-530
Gemeenten	17.10.11	829
Belastingen en premies sociale verzekeringen	17.10.12	30.699
Overige vorderingen	17.10.13	21.425
Overlopende activa	17.10.14	2.628
Subtotaal		55.051
af: (des)investeringen in financiële vaste activa		-25.000
af: ontvangen/betaalde vennootschapsbelasting		-30.699
af: ontvangen interest		-2.048
af: overige		-524
Totaal veranderingen in vorderingen		-3.220

Onder de overige vorderingen is ultimo 2012 een kortlopende financiering opgenomen op woningcorporaties. In 2013 is deze financiering ad € 25,0 miljoen ontvangen. De ontvangst is onder de investeringsactiviteiten verantwoord. Daarnaast zijn de mutaties uit hoofde van interest en belastingen apart gepresenteerd onder de operationele kasstroom.

Veranderingen in kortlopende schulden	Ref.	31-12-2013
Schulden aan kredietinstellingen	17.10.23	-34.826
Schulden aan leveranciers		-4.319
Onderhanden projecten	17.10.9	-865
Belastingen en premies sociale verzekeringen	17.10.24	591
Overige schulden	17.10.25	1.458
Overlopende passiva	17.10.26	5.857
Subtotaal		-32.104
af: aflossingen, ontvangsten langlopende schulden		34.826
af: (des)investeringen koopwoningen		865
af: betaalde interest		545
Totaal veranderingen in kortlopende schulden		4.132

De mutaties uit hoofde van schulden aan kredietinstellingen zijn onder de financieringsactiviteiten gepresenteerd. De (des)investeringen in onderhanden projecten, zijnde verkochte woningen in ontwikkeling, zijn onder de investeringskasstromen gepresenteerd. Daarnaast is de mutatie uit hoofde van interest apart gepresenteerd onder de operationele kasstroom.

Investerings vastgoedbeleggingen	Ref.	31-12-2013
Investerings in vastgoedbeleggingen	17.10.2	-136.507
af: geactiveerde productie	17.11.4	7.823
af: geactiveerde rente	17.11.12	0
af: overige		178
Totaal investeringen in vastgoedbeleggingen		-128.506

Desinvesteringen in vastgoedbeleggingen	Ref.	31-12-2013
Desinvesteringen in commercieel vastgoed in exploitatie	17.10.2	16.961
Desinvesteringen in sociaal vastgoed in exploitatie	17.10.2	61.438
Desinvesteringen in vastgoed in ontwikkeling	17.10.2	9.266
Transacties onder verkopen onder verwaarden	17.10.2	13.032
bij: netto verkoopresultaat bestaand bezit	17.11.3	684
Totaal desinvesteringen in vastgoedbeleggingen		101.381

(Des)investeringen koopwoningen	Ref.	31-12-2013
Vastgoed bestemd voor de verkoop	17.10.7	4.558
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	17.10.8	-3.060
Onderhanden projecten, actiefzijde	17.10.9	1.636
Onderhanden projecten, passiefzijde	17.10.9	-865
Subtotaal		2.269
af: doorberekende kosten activa	17.11.5	2.344
bij: waardeverandering projecten	17.11.9	-4.537
bij: verkoopresultaat onderhanden projecten	17.11.3	-625
bij: overige		-178
Totaal (des)investeringen koopwoningen		-727
Verantwoord onder:		
Investerings in koopwoningen		-54.323
(Des)investeringen in koopwoningen		53.596
Totaal (des)investeringen koopwoningen		-727

Desinvesteringen in financiële vaste activa	Ref.	31-12-2013
Ontvangen BWS-subsidies	17.10.5	1.378
Aflossing startersleningen	17.10.6	149
Aflossing verstrekte deposito	18.4.15	25.000
Totaal desinvesteringen in financiële vaste activa		26.527

Onder de desinvesteringen in financiële vaste activa is een bedrag van € 25,0 miljoen opgenomen betreffende een ontvangst van een in 2012 uitgegeven kortlopende financiering aan enkele woningcorporaties.

Aflossingen langlopende leningen	Ref.	31-12-2013
Aflossingen leningen overheid	17.10.18	-8.895
Aflossingen leningen kredietinstelling	17.10.18	-131.371
Aflossing kasgeldfaciliteit ABN AMRO	17.10.23	-50.000
Aflossing rekening-courant bankier	17.10.23	-45.936
Totaal aflossingen langlopende leningen		-236.202

17.10. Toelichting op de geconsolideerde balans

Bedragen x € 1.000, tenzij anders vermeld

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

Het verloop in boekwaarden is als volgt:

	2013	2012
Stand per 1 januari		
Verkrijgingsprijzen	51.200	42.409
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-27.541	-23.836
Boekwaarden per 1 januari	23.659	18.573
Mutaties:		
Investerings	3.708	9.465
Afschrijvingen	-4.330	-4.279
Waardeverminderingen	-1.000	-100
<i>Totaal mutaties</i>	<i>-1.622</i>	<i>5.086</i>
Stand per 31 december		
Verkrijgingsprijzen	43.577	51.200
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-21.540	-27.541
Boekwaarden per 31 december	22.037	23.659

Onder investeringen in 2012 zijn voor € 4,5 miljoen aan verbouwkosten opgenomen als gevolg van de verhuizing van de vestigingen Amsterdam en Almere.

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

17.10.2 Vastgoedbeleggingen

Het verloop van de boekwaarden is als volgt:

	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 2013					
Verkrijgingsprijzen	394.797	3.014.712	77.386	351.954	3.838.849
Herwaarderingen	339.237	3.009.921	110.948	-181.944	3.278.162
Verantwoord onder voorzieningen	0	0	0	45.378	45.378
Boekwaarden	734.034	6.024.633	188.334	215.388	7.162.389
Mutaties 2013:					
Investerings	6.708	25.927	0	103.872	136.507
Desinvesteringen	-16.961	-61.438	-7.027	-9.266	-94.692
Overboeking gereedgekomen activa	13.424	93.638	0	-107.062	0
Overboeking verkocht onder voorwaarden	-2.368	-10.664	34.592	0	21.560
Overboeking voorzieningen	0	0	0	-30.246	-30.246
Mutatie actuele waarde	-51.200	-209.354	-687	3.456	-257.785
Overige overboekingen	114.356	-115.612	0	903	-353
<i>Totaal mutaties 2013</i>	<i>63.959</i>	<i>-277.503</i>	<i>26.878</i>	<i>-38.343</i>	<i>-225.009</i>
Stand per 31 december 2013					
Verkrijgingsprijzen	481.101	3.055.638	102.813	261.512	3.901.064
Herwaarderingen	316.892	2.691.492	112.399	-99.491	3.021.292
Verantwoord onder voorzieningen	0	0	0	15.024	15.024
Boekwaarden	797.993	5.747.130	215.212	177.045	6.937.380

De belangrijkste uitgangspunten welke bij de bepaling van de reële waarde van de op actuele waarde gewaardeerde vastgoedbeleggingen zijn gehanteerd zijn uiteengezet in paragraaf 17.5.

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 55.577 wooneenheden, 5.843 parkeerplaatsen/garages en 1.709 bedrijfsruimten en overige bezit opgenomen. De geschatte WOZ-waarde gebaseerd op de meest recente beschikkingen bedraagt € 10,33 miljard.

Verhuurdersheffing

In 2013 is de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II in werking getreden. In de wet zijn de tarieven voor 2014 t/m 2017 opgenomen. Deze bedragen respectievelijk 0,381%, 0,449%, 0,491% en 0,536% van de WOZ-waarde voor alle woongelegenheden met een huurprijs onder de liberalisatiegrens. In de waardering van de vastgoedbeleggingen is rekening gehouden met deze tarieven. Dit heeft een negatieve impact op de reële waarde van € 107,2 miljoen op de vastgoedbeleggingen.

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 een commerciële lening aangetrokken van € 17,2 miljoen waarvoor hypothecaire zekerheid is gesteld op drie complexen. Daarnaast heeft de Alliantie een positieve/negatieve hypotheekverklaring getekend met het WSW voor het daar ingebrachte bezit.

De Alliantie is in 2014 voornemens om het WSW een volmacht te verstrekken om, in voorkomende gevallen, een hypotheek te vestigen op het gehele bezit.

Taxatieparameters en kengetallen woningen

Taxatieparameters en kengetallen, woningportefeuille	31-12-2013	31-12-2012	relatief verschil
Financiële leegstand	2,8%	3,1%	-9,7%
Verkoopwaarde per m ²	€ 2.119	€ 2.309	-8,2%
Disconteringsvoet	7,7%	7,6%	1,3%
Mutatiegraad taxatie	8,1%	8,2%	-1,2%
Exit yield uitponden na 15 jaar	5,9%	5,4%	9,3%
Exit yield doorexploiteren na 15 jaar	6,8%	6,2%	9,7%
Ratio contracthuur / markthuur	66,0%	69,6%	-5,2%
Huurkapitalisatiefactor	19,2	20,8	-7,7%
Contracthuur per woning per maand	€ 508	€ 471	7,9%
Markthuur per woning per maand	€ 770	€ 677	13,7%

Taxatieparameters en kengetallen bedrijfsonroerendgoed

Taxatieparameters en kengetallen, BOG-portefeuille	31-12-2013	31-12-2012	relatief verschil
Financiële leegstand	13,8%	13,9%	-0,7%
Disconteringsvoet	9,1%	9,0%	1,1%
Exit yield (VON)	10,9%	10,6%	2,8%
Resterende contractduur (in maanden)	41	40	2,5%
Ratio contracthuur / markthuur	100,9%	96,4%	4,7%
Contracthuur per m ² per jaar	€ 112	€ 106	5,7%
Markthuur per m ² per jaar	€ 111	€ 110	0,9%

Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde van het Sociaal vastgoed in exploitatie gebaseerd op de WSW parameters bedraagt ultimo 2013 € 2,81 miljard (2012: € 3,31 miljard). Van deze bedrijfswaarde heeft € 0 betrekking op vastgoed dat is ondergebracht in groepsmaatschappijen. Deze bedrijfswaarde is gebaseerd op de uitgangspunten zoals beschreven in paragraaf 17.5 van deze jaarrekening.

De bedrijfswaarde van het Commercieel vastgoed in exploitatie gebaseerd op de WSW parameters bedraagt ultimo 2013 € 0,88 miljard (2012: € 0,74 miljard). Van deze bedrijfswaarde heeft € 38 miljoen (2012: € 38 miljoen) betrekking op vastgoed dat is ondergebracht in groepsmaatschappijen. Deze bedrijfswaarde is gebaseerd op de uitgangspunten zoals beschreven in paragraaf 17.5 van deze jaarrekening.

De totale bedrijfswaarde is ten opzichte van voorgaand jaar gedaald met ruim € 350 miljoen. Enerzijds is door het inrekenen van de verhuurdersheffing voor de gehele resterende levensduur de bedrijfswaarde gedaald met ruim € 700 miljoen, dit wordt voor ruim € 330 miljoen gecompenseerd door het ingerekende nieuwe huurbeleid. De overige € 20 miljoen wordt veroorzaakt door wijzigingen in het exploitatiebeleid.

Verkoopplan

De Alliantie heeft een verkoopplan opgesteld waarin circa 16.000 onroerende zaken voor verkoop zijn geormerkt, dit betreft 32% van de totale portefeuille. Naar verwachting zullen 705 woningen binnen een jaar worden verkocht. De verwachte opbrengstwaarde van deze onroerende zaken bedraagt € 113,6 miljoen. De boekwaarde bedraagt ultimo het verslagjaar € 72,1 miljoen. Per 31 december 2013 zijn 557 leegstaande woningen in de verkoop met een boekwaarde van circa € 57,0 miljoen.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onder de post onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn per balansdatum 1.683 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:

	31-12-2013	31-12-2012
Grondposities	59.662	66.449
Ontwikkellocaties	67.022	69.269
Huurwoningen in ontwikkeling	50.361	79.670
Totaal	177.045	215.388

Geactiveerde rente

In het boekjaar werd terzake van vastgoed in ontwikkeling een bedrag van € 3,8 miljoen (2012: € 4,9 miljoen) aan rente geactiveerd. Bij niet-specifiek gefinancierde nieuwbouwprojecten werd een gemiddelde rentevoet gehanteerd van 3,5% (2012: 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 2013	Totaal 2012
<i>Stand per 1 januari</i>				
Aanschafwaarde	34.372	39.905	74.277	91.694
Bij: geactiveerde kosten	8.247	6.849	15.096	17.846
Af: cumulatieve afwaarderingen	-21.737	-1.187	-22.924	-18.734
Totaal boekwaarde	20.882	45.567	66.449	90.806
<i>Mutaties:</i>				
Aankopen	318	0	318	3.460
Verkopen	0	-6.099	-6.099	-965
Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	-3.880
Overboeking naar vlottende activa	0	-16	-16	-12.325
Toegerekende rente en kosten	402	718	1.120	1.922
Mutatie waardevermindering	-2.110	0	-2.110	-12.569
Totaal mutaties	-1.390	-5.397	-6.787	-24.357
<i>Stand per 31 december</i>				
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

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 130,1 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 2013 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	6.701	-2.284	16.747	54.85	€ 31
Hoevelaken Middelaar Oost	369	657	-798	228	3.26	€ 7
Eemnes Zuidpolder	5.962	4.319	-7.095	3.186	26.28	€ 12
Zeewolde Spiegelhout	40.375	2.192	-8.525	34.042	186.29	€ 18
Nijkerkerveen	1.512	593	-1.515	590	8.43	€ 7
Achternveld	3.448	245	-1.530	2.163	13.46	€ 16
subtotaal	63.996	14.707	-21.747	56.956	292.57	€ 19
Grondposities bij deelnemingen (aandeel de Alliantie)						
Vathorst	2.316	0	-1.100	1.216	3.91	€ 31
Zeewolde	2.490	0	-1.000	1.490	8.07	€ 18
subtotaal	4.806	0	-2.100	2.706	11.98	€ 23
Stand per 31 december 2013	68.802	14.707	-23.847	59.662	304.55	€ 20

In 2013 is de positie Maarsbergen verkocht. Als gevolg van veranderde marktomstandigheden zijn de plan- en bouwontwikkelingen vertraagd voor de positie Achternveld Kok. De gevolgen van deze vertraging zijn onder andere doorgerekend. Op basis hiervan is de positie Achternveld Kok afgewaardeerd tot € 16 per m².

Het verloop van de boekwaarde ontwikkellocaties:

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

	2013	2012
Stand per 1 januari		
Aanschafwaarde	104.761	102.039
Af: herwaardering	-35.492	-32.683
Totaal boekwaarde	69.269	69.356
Mutaties:		
Investeringen	0	4.676
Desinvesteringen	-3.167	-1.077
Overboeking van onderhanden werk	3.858	0
Overboeking naar onderhanden werk	-4.333	0
Herwaardering	1.395	-3.686
Totaal mutaties	-2.247	-87
Stand per 31 december		
Aanschafwaarde	97.997	104.761
Af: herwaardering	-30.975	-35.492
Totaal boekwaarde	67.022	69.269

De samenstelling van de post ontwikkellocaties per 31 december 2013 is als volgt:

Ontwikkellocaties	Bruto jaarhuur	Aanschaf- waarde	Cumulatieve herwaardering	Boek- waarde
div. locaties Ottho Heldringstraat	1.338	19.388	-10.118	9.270
James Wattstraat	155	3.259	-3.259	0
Papaverweg	160	4.000	138	4.138
Karperweg	11	4.344	-68	4.276
ACTA gebouw	523	21.172	-8.414	12.758
Plesmanlaan	185	2.950	-2.270	680
Zeeburgerdijk	0	1.650	21	1.671
Storkpanden Bussum	61	6.366	0	6.366
J. Veltmanstraat	101	7.136	-4.035	3.101
Filterfabriek	0	1.669	-869	800
Lucent Hilversum	613	14.090	-1.100	12.990
Nedcoat Distelweg	0	11.973	-1.001	10.972
Stand per 31 december 2013	3.147	97.997	-30.975	67.022

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. Het pand aan de Oostenbrugergracht is verkocht.

17.10.3 Deelnemingen

In 2012 en 2013 hebben er geen mutaties plaatsgevonden. De samenstelling van de boekwaarde van de participaties is als volgt:

	31-12-2013	31-12-2012
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

17.10.4 Latente belastingvordering

Sinds 1 januari 2008 is de Alliantie voor al haar activiteiten onderworpen aan vennootschapsbelasting. In 2006 en 2007 was de Alliantie alleen voor haar commerciële activiteiten onderworpen aan vennootschapsbelasting. Vanwege de integrale belastingplicht zijn er in 2008 en het begin van 2009 aanvullende afspraken gemaakt met de Belastingdienst over de waardering van enkele posten op de openingsbalans per 1 januari 2008, en de berekening van het fiscaal resultaat vanaf 2008. Deze afspraken zijn in een Vaststellingsovereenkomst (VSO2) vastgelegd. De Alliantie heeft deze overeenkomst in april 2009 ondertekend en de gemaakte afspraken zijn thans nog van toepassing op de fiscale winstberekening.

De latente belastingvordering is berekend over tijdelijke verrekenbare verschillen uit hoofde van de waardering van vastgoedbeleggingen, leningen en derivaten, alsmede voorwaartse verliescompensatie. Vastgoedbeleggingen worden voor fiscale doeleinden in beginsel gewaardeerd op kostprijs. Voornoemde VSO2 heeft echter geresulteerd in een fictieve aanpassing van de fiscale kostprijs, waarbij er een koppeling is gemaakt met de WOZ-waarden. Commercieel wordt het vastgoed gewaardeerd op marktwaarde (ultimo 2013 ligt de marktwaarde gemiddeld op 70% van de WOZ-waarden). 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 waarderingverskil.

De samenstelling van de latente belastingvordering is als volgt:

	31-12-2013	31-12-2012
Compensabele verliezen	127	193
Vastgoedbeleggingen	148.904	154.822
Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	1.481	1.525
Leningen & derivatenportefeuille	3.463	3.965
	153.975	160.505
Waarvan:		
Kortlopend (realisatie te verwachten binnen 12 maanden)	7.577	11.937
Langlopend (realisatie te verwachten na 12 maanden)	146.398	148.568
	153.975	160.505

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 3,09% (2012: 3,03%). Dit percentage is afgeleid uit de voor de Alliantie geldende rente voor langlopende leningen op 31 december 2013 van 4,12% (2012: 4,04%), onder aftrek van het nominale belastingtarief van 25%. De gemiddelde looptijd is 25 jaar. De nominale waarde van deze latenties bedraagt € 222,8 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 bedraagt € 309,7 miljoen (2012: 246,3 miljoen).

Het verloop van de post latente belastingvordering is als volgt:

	2013	2012
Stand per 1 januari	160.505	140.850
Mutaties:		
Dotatie	5.407	21.691
Vrijval	-11.937	-2.036
<i>Totaal mutaties</i>	<i>-6.530</i>	<i>19.655</i>
Stand per 31 december	153.975	160.505

17.10.5 Te vorderen BWS-subsidies

	2013	2012
Stand per 1 januari		
Te vorderen BWS-subsidie	924	1.979
Bij: kortlopend deel	1.159	1.349
	2.083	3.328
Mutaties:		
Toevoeging rente	82	131
Ontvangen BWS-subsidie	-1.378	-1.469
Overige mutaties	213	93
<i>Totaal mutaties</i>	<i>-1.083</i>	<i>-1.245</i>
Stand per 31 december		
Te vorderen BWS-subsidie	1.000	2.083
Af: kortlopend deel	-694	-1.159
	306	924

17.10.6 Overige financiële vaste activa

	31-12-2013	31-12-2012
Lening u/g Woonstichting Centrada te Lelystad	5.000	5.000
Verstreckte startersleningen	14.456	10.401
Diverse	174	174
	19.630	15.575

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 2013	5.000	10.401	174
Mutaties:			
Nieuwe leningen	0	4.284	0
Aflossingen	0	-149	0
Overige mutaties	0	-80	0
<i>Totaal mutaties</i>	<i>0</i>	<i>4.055</i>	<i>0</i>
Stand per 31 december 2013	5.000	14.456	174

Lening u/g Woonstichting Centrada te Lelystad

De in 2005 verstrekte financiering aan Woonstichting Centrada te Lelystad heeft een looptijd van 20 jaar tegen een rentepercentage van 2,5% (eerste 10 jaar) en 3,5% (tweede 10 jaar). Er zijn geen zekerheden overeengekomen of gesteld. Het WSW staat borg voor het nakomen van de verplichtingen.

Startersleningen

Per 31 december 2013 heeft de Alliantie 454 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 rentevrij.

17.10.7 Vastgoed bestemd voor de verkoop

Vastgoed bestemd voor de verkoop betreft onverkochte opgeleverde woningen. Voor deze woningen heeft per 31 december 2013 geen afwaardering plaatsgevonden naar lagere opbrengstwaarde (2012: € 0,9 miljoen).

17.10.8 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Vastgoed in ontwikkeling betreft onverkochte onroerende zaken in aanbouw, welke per balansdatum nog niet verkocht zijn. De onroerende zaken in aanbouw die reeds verkocht zijn, worden gepresenteerd onder de onderhanden projecten.

Het saldo van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2013	31-12-2012
Bestede kosten voor projecten in onderhanden werk	62.228	58.027
Af: afwaardering naar lagere opbrengstwaarde	-7.866	-6.725
	54.362	51.302

De voorziening op onderhanden werk bestaat voornamelijk uit een in 2012 gevormde voorziening van € 3,9 miljoen bij Waterstad 2 C.V. Door de krimpende markt staan de verkoopprijzen onder druk waardoor aanvullende verkoopinspanningen en kortingen noodzakelijk zijn om alsnog de verkopen te realiseren.

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 € 5,1 miljoen (2012: € 5,0 miljoen).

17.10.9 Onderhanden projecten

Voor onderhanden projecten die per balansdatum niet zijn voltooid, bedraagt de cumulatieve netto-omzet € 95,3 miljoen (2012: € 99,2 miljoen). Het totaal aan ontvangen voorschotten voor deze onderhanden projecten bedraagt € 94,6 miljoen (2012: € 97,8 miljoen).

Het saldo van de projecten waarbij de gedeclareerde termijnen de gerealiseerde opbrengst overschrijden bedraagt € 7,0 miljoen (2012: € 7,8 miljoen). Dit saldo is onder de kortlopende schulden gepresenteerd. Het saldo waarbij de gerealiseerde opbrengst de gedeclareerde termijnen overschrijdt bedraagt € 7,6 miljoen (2012: € 9,2 miljoen). Dit saldo is onder de vlottende activa opgenomen.

17.10.10 Huurdebiteuren

	31-12-2013	31-12-2012
Huurdebiteuren	6.433	5.764
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-2.738	-2.599
	3.695	3.165

Een bedrag van € 1,0 miljoen (2012: € 1,0 miljoen) heeft betrekking op huurdebiteuren welke onder de Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen (WSNP) vallen. Deze debiteuren zijn 100% voorzien.

17.10.11 Gemeenten

	31-12-2013	31-12-2012
Rekening-courant Gemeente Amersfoort	7.099	8.283
Kortlopend deel van te ontvangen BWS-subsidie	694	1.159
Te vorderen eenmalige subsidie	2.696	1.728
Overige vorderingen op gemeenten	24	172
	10.513	11.342

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 € 85,2 miljoen (2012: € 99,4 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 € 7,1 miljoen (2012: € 8,3 miljoen).

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

17.10.12 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2013	31-12-2012
Omzetbelasting	288	1.753
Vennootschapsbelasting	3.689	32.923
	3.977	34.676

In 2013 is € 29,8 miljoen ontvangen inzake vennootschapsbelasting voorgaande jaren en is er € 5,4 miljoen betaald op de voorlopig aanslag vennootschapsbelasting 2013.

17.10.13 Overige vorderingen

	31-12-2013	31-12-2012
Vorderingen op partners in samenwerkingsverbanden	25.852	23.512
Vorderingen op woningcorporaties	0	25.000
Te ontvangen subsidies	0	1.013
Verkoop woningen	2.037	4.005
Overige vorderingen op huurders	1.424	1.314
Vertrokken bewoners	2.198	2.441
Af: voorziening vertrokken bewoners	-1.687	-607
Diverse vorderingen	14.327	10.885
Af: voorziening diverse vorderingen	-271	-2.258
	43.880	65.305

Alle vorderingen hebben een looptijd van korter dan een jaar.

Onder de post 'te vorderen uit samenwerkingsverbanden' is een vordering opgenomen van € 16,9 miljoen betreffende met derde partijen tussentijdse vereffening van de grondpositie Zeewolde. Het rentepercentage hierover bedraagt ultimo 2013 driemaands Euribor met een opslag van 250 basispunten. Het rentepercentage bedraagt ultimo december 2013 2,725% (2012: 2,723%). De partners hebben een concerngarantie afgegeven.

17.10.14 Overlopende activa

	31-12-2013	31-12-2012
Te ontvangen rente	63	2.111
Vooruitbetaalde erfpacht	535	467
Overige transitoria	791	1.439
	1.389	4.017

Overlopende activa hebben een looptijd van korter dan een jaar.

17.10.15 Liquide middelen

	31-12-2013	31-12-2012
Direct opvraagbaar	66.723	92.147
	66.723	92.147

Het kasstroomoverzicht dat is opgenomen onder 17.3 geeft de verklaring voor de afname van de liquide middelen van € 25,4 miljoen.

17.10.16 Groepsvermogen

De toelichting op de samenstelling en het verloop van het eigen vermogen is opgenomen onder 18.4.18 van de toelichting op de enkelvoudige balans.

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

	2013	2012
Eigen vermogen van de rechtspersoon als onderdeel van het groepsvermogen per 1 januari	5.021.503	5.344.675
Geconsolideerde netto-resultaat na belastingen	-204.596	-323.172
Totaal van rechtstreekse mutaties in het groepsvermogen	0	0
Eigen vermogen van de rechtspersoon als onderdeel van het groepsvermogen per 31 december	4.816.907	5.021.503

17.10.17 Voorzieningen

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

	Stand per 1 januari 2013	Dotaties	Vrijval	Overboek- ingen	Stand per 31 december 2013
Onrendabele investeringen nieuwbouw	6.433	0	0	305	6.738
Toekomstige herstructurering	38.945	0	0	-30.659	8.286
Latente belastingverplichtingen	2.778	0	-507	0	2.271
Verlieslatende contracten V.o.V.	144	0	0	-144	0
Reorganisatiekosten	0	9.422	0	0	9.422
	48.300	9.422	-507	-30.498	26.717

Van de voorzieningen is een bedrag van € 7,0 miljoen als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken. De looptijd van de voorzieningen is korter dan 5 jaar.

Reorganisatievoorziening

De voorziening dient ter dekking van de in 2014 te starten 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.

17.10.18 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 2013			
Leningen overheid/kredietinstellingen	99.743	1.897.060	1.996.803
Bij: aflossingsverplichting komend jaar	4.841	131.372	136.213
	104.584	2.028.432	2.133.016
Mutaties:			
Af: aflossingen	-8.895	-131.371	-140.266
Bij: nieuwe leningen	4.750	118.083	122.833
Totaal mutaties	-4.145	-13.288	-17.433
31 december 2013			
Leningen overheid/kredietinstelling	100.439	2.015.144	2.115.583
Af: aflossingsverplichting komend jaar	-27.813	-169.510	-197.323
	72.626	1.845.634	1.918.260

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	179.523	17.800	0	197.323
Looptijd langer dan 1 jaar en korter dan 5 jaar	513.054	113.678	0	626.732
Looptijd langer dan 5 jaar	517.928	569.100	204.500	1.291.528
Stand per 31 december 2013	1.210.505	700.578	204.500	2.115.583

De leningenportefeuille bestaat voor 57% uit vastrentende leningen, voor 33% uit leningen met een variabele rente en voor 10% uit basisrenteleningen.

Het volgende schema geeft de geldverstrekkers weer per ultimo balansdatum:

Geldverstrekkers	31-12-2013	31-12-2012
N.V. Bank Nederlandse Gemeenten	939.608	949.151
de Nederlandse Waterschapsbank N.V.	819.320	819.214
Gemeente Amersfoort	95.535	99.671
Overige banken	261.120	264.980
	2.115.583	2.133.016

De leningen overheid en kredietinstellingen hebben de volgende kenmerken:

	31-12-2013	31-12-2012
<i>Vastrentende leningen</i>		
Restschuld inclusief kortlopend deel	1.210.505	1.339.330
Gemiddelde rente	4,6%	4,6%
Gemiddelde looptijd	8,1	8,0
Reële waarde	1.435.782	1.642.305
<i>Leningen met variabele rente</i>		
Restschuld inclusief kortlopend deel	700.578	589.186
Gemiddelde rente (exclusief derivaten)	0,6%	0,6%
Gemiddelde rente (inclusief derivaten)	3,4%	3,4%
Gemiddelde looptijd	10,8	8,8
Reële waarde	701.801	590.559
<i>Basisrenteleningen</i>		
Restschuld inclusief kortlopend deel	204.500	204.500
Gemiddelde rente	3,7%	3,4%
Gemiddelde looptijd	44,9	45,9
Reële waarde	250.865	260.820

De reële waarde van de leningen is berekend aan de hand van de marktrente op basis van de yieldcurve per ultimo december 2013, exclusief opslagen.

De Alliantie heeft ultimo 2013 geen (2012: geen) extendibles/tijdvakleningen.

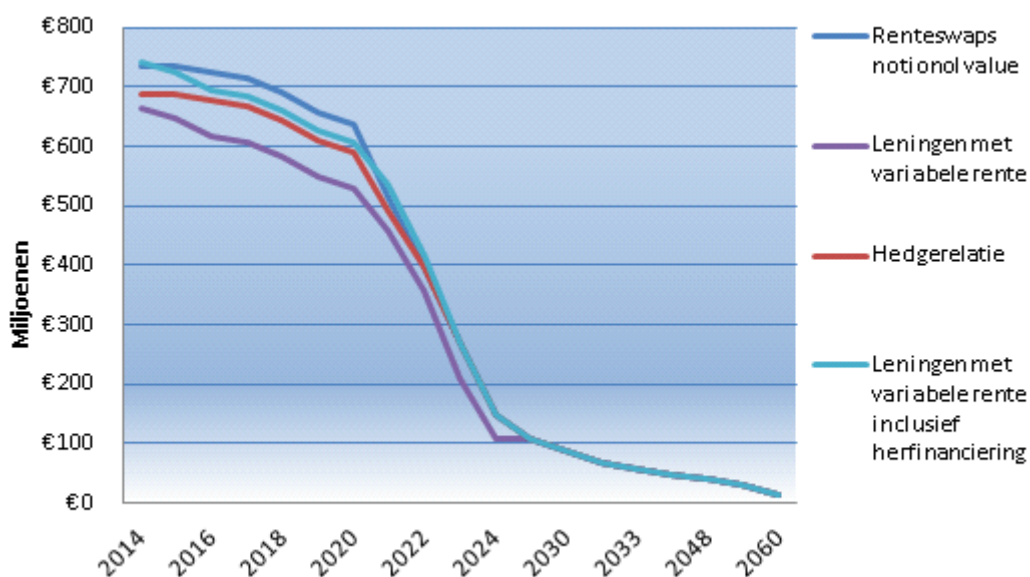
Van de leningen overheid en kredietinstellingen is een totaalbedrag van € 2,0 miljard opgenomen waarvoor WSW borging is verkregen. Daarnaast zijn er 13 leningen ad € 99 miljoen direct gewaarborgd door de gemeente Amersfoort.

De Alliantie heeft op balansdatum een commerciële lening van € 17,2 miljoen (2012: € 17,2 miljoen) waarvoor hypothecaire zekerheid is gesteld op drie complexen. Daarnaast heeft de Alliantie een positieve/negatieve hypotheekverklaring getekend met het WSW voor het daar ingebrachte bezit.

Waterstad 2 C.V. heeft voor haar schuld aan een kredietinstelling de zekerheden verstrekt die onder 17.10.8 zijn toegelicht. Het aandeel van de Alliantie in het saldo van leningen van overheid en kredietinstellingen van Waterstad 2 C.V. bedraagt € 2,4 miljoen (2012: € 2,6 miljoen).

De gemiddelde vermogenskostenvoet van de leningportefeuille, is in 2013 gedaald van 3,40% naar 3,17%. Het aandeel leningen met variabele rente in de totale portefeuille is circa 33% 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 4,12% (2012: 4,19%). De gemiddelde rente per ultimo 2013 is 3,96% (2012: 3,95%). De gemiddelde looptijd van de leningen en swaps is licht toegenomen en komt respectievelijk uit 10 jaar en 12 jaar. De bijbehorende duration komt uit op 8,3 jaar (2012: 7,8 jaar).

De relatie tussen de variabel rentende leningen en de renteswaps is hieronder weergegeven:

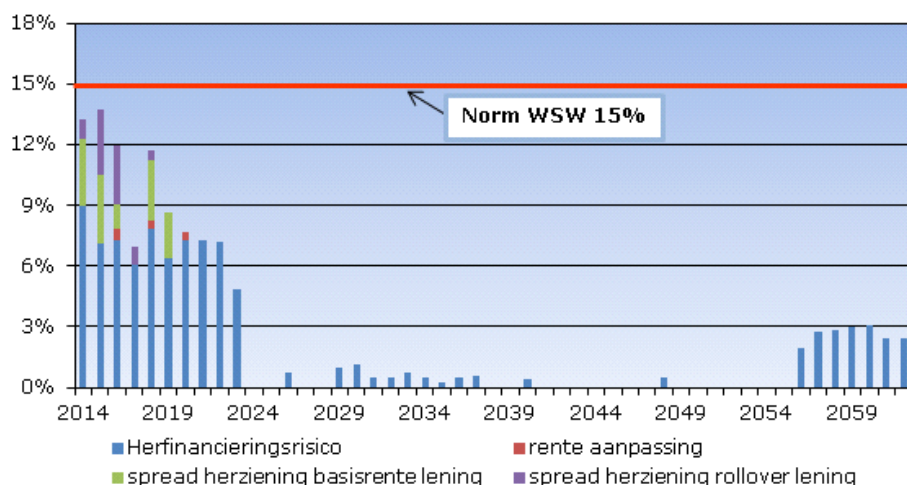


De reële waarde van de plain vanilla swaps bedraagt per 31 december 2013 € 91,0 miljoen (2012: € 124,4 miljoen) negatief. Het ineffektieve deel van de plain vanilla swaps is als schuld opgenomen.

De marktwaarden van de derivatenportefeuille is berekend aan de hand van de Bloomberg interface op basis van de yieldcurve per ultimo december 2013, exclusief opslagen.

Voor een nadere toelichting op de derivaten wordt verwezen naar 17.10.28.

**Gesaldeerd rente -en spreadherzieningsrisico
31-12-2013**



Het herfinancieringsrisico van de portefeuille bedraagt maximaal 8,9% in 2014 (2012: 8,3% in 2014) en voortschrijdend over een periode van 3 jaar (vanaf 2014) maximaal 22,3% (2012: 21,6% in 2014). Hiermee blijft het risico onder het gestelde interne maximum van 15% per jaar en voortschrijdend over een periode van 3 jaar van maximaal 40%. Wordt ook het renterisico meegenomen van de spreadherzieningen van basisrenteleningen en roll-over leningen dan blijft het maximale risico nog steeds onder de 15%.

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 3,51%. De credit spread die op deze leningen wordt betaald wordt periodiek herzien. Voor de huidige leningen is de gemiddelde credit spread 0,34% met een gemiddelde looptijd van 3 jaar. Het vervalschema van de credit spread herzieningen is hieronder weergegeven:

Intern lening nummer	Rente lening	Start-datum	Einde looptijd	Herziening credit spread	Schuld rest
563	4,17%	1-7-2009	2059	2014	30.000
576	4,10%	1-6-2011	2056	2014	40.000
574	2,74%	1-9-2010	2057	2015	25.000
567	4,14%	28-12-2009	2058	2017	10.000
568	4,37%	28-12-2009	2058	2017	10.000
954	4,31%	28-12-2009	2058	2017	10.000
575	2,91%	2-1-2012	2057	2017	33.000
570	3,93%	3-5-2010	2060	2018	30.000
573	3,85%	3-1-2011	2058	2018	16.500
	3,73%				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.

17.10.19 Verplichtingen uit hoofde van derivaten-contracten

	2013	2012
Stand per 1 januari	34.728	29.297
Mutaties:		
Dotatie	3.575	6.084
Vrijval	-11.232	-653
<i>Totaal mutaties</i>	<i>-7.657</i>	<i>5.431</i>
Stand per 31 december	27.071	34.728

17.10.20 Verplichting 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:

	2013	2012
1 januari		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	196.709	174.706
Vermeerderingen/verminderingen	-3.429	3.210
	193.280	177.916
Mutaties:		
Terugkoopverplichtingen a.g.v. overdrachten gedurende het boekjaar	34.592	30.099
Terugkopen	-7.206	-8.096
Mutatie actuele waarde	2.749	-6.639
<i>Totaal mutaties</i>	<i>30.135</i>	<i>15.364</i>
31 december		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	224.095	196.709
Vermeerderingen/verminderingen	-680	-3.429
Terugkoopverplichting woningen V.o.V.	223.415	193.280

17.10.21 Waarborgsommen

	2013	2012
Stand per 1 januari		
Ontvangen waarborgsommen	2.462	2.204
Rente waarborgsommen	315	339
	2.777	2.543
Mutaties:		
Toegevoegde rente	56	55
Toegevoegde waarborgsommen	525	794
Uitbetaalde rente	-144	-79
Uitbetaalde waarborgsommen	-479	-536
<i>Totaal mutaties</i>	-42	234
Stand per 31 december		
Ontvangen waarborgsommen	2.508	2.462
Rente waarborgsommen	227	315
	2.735	2.777

17.10.22 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:

	2013	2012
Stand per 1 januari	16.264	15.624
Mutaties:		
Bij: opgelopen rente boekjaar	674	640
Bij: overige mutaties	383	0
<i>Totaal mutaties</i>	1.057	640
Stand per 31 december	17.321	16.264

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 € 20,2 miljoen en is gebaseerd op de contante waarde van de toekomstige kasstromen uit hoofde van het contract. Hierbij is een disconteringsvoet gehanteerd van 4,19%, afgeleid van de gemiddelde vermogenskostenvoet van de Alliantie.

17.10.23 Schulden aan kredietinstellingen

	31-12-2013	31-12-2012
Kortlopend deel van de langlopende leningen	197.323	136.213
Kasgeldfaciliteit ABN AMRO	0	50.000
Rekening courant bankier	1.945	47.881
	199.268	234.094

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 € 190,0 miljoen. Op balansdatum is er niet van deze faciliteiten getrokken (2012: € 43,5 miljoen). 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 € 9,6 miljoen (2012: € 6,7 miljoen) aan langlopende leningen getrokken en voor € 1,9 miljoen (2012: € 4,4 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 2013 is een bedrag van € 30,0 miljoen (2012: € 30,0 miljoen) opgenomen. Het aandeel van de Alliantie hierin bedraagt € 5,0 miljoen.

17.10.24 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2013	31-12-2012
Omzetbelasting	9.994	8.586
Loonbelasting	1.498	1.835
Vennootschapsbelasting	24	504
	11.516	10.925

17.10.25 Overige schulden

Onder de overige schulden zijn nog te storten bijdragen in onderhoudslasten opgenomen betreffende verenigingen van eigenaren ter grootte van € 11,2 miljoen (2012: € 10,6 miljoen).

17.10.26 Overlopende passiva

	31-12-2013	31-12-2012
Nog te betalen rente	45.581	46.126
Schulden aan medeparticipanten in samenwerkingspartners	4.584	1.283
Vooruit ontvangen huren	5.959	4.662
Servicekosten	1.614	3.130
Personeelskosten	1.517	1.615
Te betalen pensioenpremies	920	926
Nog te betalen projectenkosten nieuwbouw woningen	3.818	1.350
Diversen	2.737	1.781
	66.730	60.873

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.

17.10.27 Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

Huurverplichtingen

Het jaarlijks bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen bedraagt in totaal € 15,4 miljoen (2012: € 17,2 miljoen). Een bedrag van € 13,3 miljoen heeft looptijd van meer dan een jaar, waarvan € 12,1 miljoen een looptijd van meer dan 5 jaar heeft. De huurverplichtingen lopen van 2 tot 13 jaar.

Operationele leases

De Alliantie heeft in 2013 besloten om de leaseregeling voor auto's af te bouwen hiervoor is een voorziening voor opgenomen.

Investeringsverplichtingen

Per 31 december 2013 zijn verplichtingen aangegaan ten behoeve van onroerende en roerende zaken voor een bedrag ter grootte van € 87,0 miljoen (2012: € 74,2 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 € 2,8 miljoen (2012: € 0,9 miljoen), waarvan de uitvoering nog ter hand moet worden genomen. Dit zal binnen één jaar plaatsvinden.

Verplichtingen met betrekking tot asbestsaneringen

De Alliantie heeft een inventarisatieplicht van haar vastgoedportefeuille op asbest. Eind 2014 is naar verwachting de gehele vastgoedportefeuille geïnventariseerd, de verwachte kosten hiervoor zijn circa € 2,2 miljoen. In dit bedrag zijn de kosten voor saneringen die hieruit voortvloeien en die van individuele inventarisaties en -saneringen niet verwerkt.

Erfpachtverplichtingen

Ten aanzien van onroerende zaken zijn er erfpachtverplichtingen aangegaan voor een bedrag van € 28,8 miljoen tot het jaar 2058. € 27,1 miljoen heeft een looptijd van meer dan een jaar, waarvan € 22,1 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 2013 verstrekte borgstellingen bedragen in totaal € 6,9 miljoen. Deze borgstelling betreft een aantal sociale woningbouwprojecten in Montenegro en Zuid-Afrika.

Bankgaranties

De Alliantie heeft per 31 december 2013 een aantal bankgaranties verstrekt voor een bedrag per saldo van € 0,7 miljoen (2012: € 2,9 miljoen).

Daarnaast zijn er een aantal bankgaranties verstrekt aan de Alliantie met een saldo per 31 december 2013 van € 8,8 miljoen (2012: € 8,7 miljoen). Voor een bedrag van € 2,8 miljoen betreft dit een verstrekte garantie ten behoeve van het project Hoefijzer.

Concerngaranties

De Alliantie heeft per 31 december 2013 concerngaranties ontvangen van AM B.V. en Heijmans N.V ten bedrage van € 29,8 miljoen betreffende gronden te Zeewolde (2012: € 29,8 miljoen). Deze hebben een looptijd tot ultimo 2016.

Heffing Saneringsfonds

De Alliantie zal de komende vijf jaren naar verwachting in totaal € 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 de Alliantie opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Ultimo 2013 bedraagt dit obligo € 76,1 miljoen. Indien het WSW dit obligo zou opeisen dient de Alliantie het bedrag binnen 30 dagen aan het WSW over te maken. 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 17.10.2 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 2013 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.

Vathorst C.V. en OBV C.V.

Vathorst Beheer B.V. treedt op als beherend vennoot van Vathorst C.V. en houdt een belang van 50% in OBV Beheer B.V. de Alliantie participeert in Vathorst Beheer B.V. voor 1/6 gedeelte. Ontwikkelingsmaatschappij Eem en Vallei B.V. is een 100% dochter van de Alliantie, deze besloten vennootschap is samen met vijf partners gelijkkelijk commanditair vennoot binnen Vathorst C.V. en OBV C.V.

Op 30 juni 1998 is door OBV C.V. samen met de gemeente Amersfoort en Vathorst Beheer B.V. een grondexploitatie- en realisatieovereenkomst Vathorst afgesloten.

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.

Met de gemeente Amsterdam zijn afspraken gemaakt om de boeteclausule ten aanzien tijdige van tijdige opleveringen van nieuwbouwwoningen op de Vinexlocatie IJburg tijdens de huidige economische crisis tijdelijk niet van toepassing te laten zijn.

17.10.28 Financiële instrumenten

De voorwaarden waaronder de Alliantie financiële instrumenten (derivaten) kan afsluiten zijn vastgelegd in het treasurystatuut en treasuryjaarplan. Deze instrumenten worden toegepast in het kader van beperking van renterisico's/looptijdrisico's.

Toegepaste grondslagen voor de verwerking van deze instrumenten zijn in overeenstemming met hetgeen algemeen aanvaard is en sluiten aan op de specifieke verslaggevingrichtlijnen, zoals elders in dit verslag meer in detail is weergegeven. Hieronder wordt nadere informatie verstrekt over de aard en omvang van de instrumenten die gebruikt worden voor het beheersen van genoemde risico's en over de risico's van deze instrumenten zelf.

De Alliantie heeft een treasurystrategie, een treasuryjaarplan en een treasurystatuut en actualiseert deze stukken regelmatig. Het treasurystatuut 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 treasurystatuut 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.

Derivatenportefeuille

De Alliantie dekt vanaf 2006 het renterisico af met rente derivaten.

De derivatenportefeuille per 31 december 2013 is in het volgende overzicht gespecificeerd.

Bedragen x € 1.000	Aantal	Rente swap	Markt-rente	Loop-tijd	Nominaal
Plain vanilla swaps	49	3,421%	1,75%	11	723.848
Receiver swap	1	4,360%	0,00%	18	10.000
Gestructureerde swaps	3	3,450%	1,16%	6	30.000
Swaptions	5	3,421%	3,00%	31	67.800
Totaal portefeuille	58	3,433%	1,48%	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).

Bedragen x € 1.000	MTM	MTM		MTM	MTM	MTM
Soort	31-12-2013	31-12-2012	BPV sw	- 200 bp	MTC	MTC - 200 bp
Plain vanilla swaps	-90.991	-124.425	-685	-228.051	362	-19.120
Receiver swap	1.752	2.723	16	4.909	117	1.735
Gestructureerde swaps	-3.875	-5.322	-16	-7.111	0	0
Swaptions	-10.578	-18.489	-84	-27.428	-1.857	-25.666
Totaal portefeuille	-103.692	-145.513	-769	-257.681	-1.378	-43.051

De marktwaarde van de derivaten is met € 41,8 miljoen euro verbeterd. De stijging van deze marktwaarde is een gevolg van een stijging van de lange rente.

De nominale waarde van de derivatenportefeuille is in 2013 is gelijk gebleven. Er is één swaption uitgeoefend door de tegenpartij. De hieruit volgende plain vanilla swap past binnen het treasurybeleid en de herfinancieringsbehoefte. Er zijn verder 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 2013, exclusief opslagen.

Per ultimo 2013 zijn alle variabele leningen afgedekt met swaps of caps. De forward swaps zijn afgestemd op de verwachte toekomstige herfinancieringsbehoefte van de Alliantie. Indien de hedge relatie niet 100% effectief is wordt het derivaat niet aangemerkt als hedge instrument.

Ter voorkoming van het liquiditeitsrisico heeft de Alliantie met geen enkele bank een verrekeningsclausule, ook wel credit support annex (CSA) genoemd. Via spreiding over meerdere partijen en het werken met limieten voor bepaalde banken wordt rekening gehouden met het tegenpartijrisico.

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. Van de payer swaps bestaat € 60,0 miljoen uit forward swaps afgesloten voor de afdekking van het renterisico van herfinancieringen van bestaande leningen in 2014. 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 € 89,2 miljoen negatief met een gemiddelde rente van 3,43% en een gemiddelde looptijd van 11 jaar.

Het vervalschema van de plain vanilla derivaten ziet er als volgt uit:

Bedragen x € 1.000	Nominaal
Einde looptijd	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 2-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 € 3,9 miljoen negatief met een gemiddelde rente van 3,45% en een gemiddelde looptijd van 6 jaar.

Swap nummer	Swap rente	Startdatum	Einde looptijd	Koppeling lening	Nominaal bedrag x € 1.000
1	3,200%	1-6-2006	2016	ja	10.000
3	3,250%	2-10-2006	2021	ja	10.000
16	3,900%	1-3-2009	2020	ja	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. 1 swaption is in 2013 een swap geworden en deze swap is als hedge gebruikt bij een herfinanciering van een bestaande lening. 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 € 10,6 miljoen negatief met een gemiddelde rente van 3,50% en een gemiddelde looptijd van 31 jaar.

Swap nummer	Swap rente	Startdatum	Einde looptijd	Nominaal bedrag x € 1.000
2	4,450%	1-6-2016	2026	10.000
4	3,250%	1-10-2021	2036	10.000
14	3,400%	1-4-2016	2056	10.000
41	2,950%	1-9-2019	2069	20.000
62	3,480%	1-4-2021	2061	17.800
	3,421%			67.800

Breakclauses

Van de 58 swaps per ultimo 2013 zijn er 11 met breakclauses verspreid over 6 jaar. De eerste breakclause is in 2019. De volgende breakclauses vallen in de jaren 2020, 2021, 2022, 2023, 2026 en 2030. Het totale liquiditeitsrisico per ultimo 2013 van deze breakclauses is relatief beperkt van omvang met een door middel van de Bloomberg interface bepaalde marktwaarde van € 1,4 miljoen over de periode van 2019 tot en met 2030. Indien de rente met 200 basispunten lager zou staan op de breakmomenten dan is de marktwaarde ruim € 43 miljoen negatief. Van de 11 breaks zijn er 10 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 ca € 0,6 miljoen negatief. Indien de rente met 200 basispunten zou dalen dan is de waarde van de break ca € 1,9 miljoen negatief.

Bedragen x € 1.000				
Breakjaar	Aantal	Nominaal	MTM MTC*	MTM MTC-200bp**
2019	1	20.000	446	-9.244
2020	1	20.000	709	-2.027
2021	4	57.800	-1.118	-13.021
2022	1	10.000	-474	-2.257
2023	2	30.000	278	-10.714
2026	1	10.000	-592	-3.916
2030	1	8.500	-628	-1.872
Eindtotaal	11	156.300	-1.379	-43.051

* Marktwaarde van de breaks

** Marktwaarde van de breaks indien de rente met 200 basispunten lager zou staan.

De mate waarin de organisatie gevoelig is voor bovenstaande risico's is vooral afhankelijk van de wijze waarop het financiële beleid en treasurybeleid wordt ingevuld. Deze invulling wordt verwoord door de hoofddoelstelling van treasury: de financiële continuïteit dient te allen tijde te worden gewaarborgd.

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 tot onder 0%, wij achten dit risico zeer gering.

Rapportages WSW en Centraal Fonds

De Alliantie heeft elk kwartaal gerapporteerd aan het WSW over de derivatenportefeuille. Daarnaast heeft de Alliantie op verzoek van het Centraal fonds een zelfevaluatie gedaan over de interne controle met betrekking tot derivaten. Het Centraal Fonds heeft de Alliantie geadviseerd om de beleidsregels derivaten als bijlage toe te voegen aan het treasury statuut. De Alliantie neemt dit advies over.

Tot slot heeft de Alliantie de stresstest aan het Centraal fonds doen toekomen. De Alliantie hoeft geen reserves aan te houden voor een rentedaling van 2%, aangezien de Alliantie geen verrekeningscontracten heeft en geen breakclauses de komende jaren. De eerste breakclausule is in 2019.

Verplichtingen uit hoofde van derivatencontracten

De Alliantie neemt een verplichting op voor € 27,1 miljoen (2012: 34,7 miljoen) voor derivaten waarvoor geen kostprijs hedgeaccounting is toegepast of derivaten die een negatieve startwaarde hadden op het moment van het aangaan van een kostprijs hedgeaccounting relatie, die een nominale waarde hebben van € 161,9 miljoen (2012: 170,4 miljoen). Van de verplichting heeft € 9,6 miljoen (2012: € 6,3 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 onderscheiden:

- (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 is de Alliantie van mening dat voor swaptions geen hedgeaccounting kan worden toegepast. 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.

Van de totale derivatenportefeuille is reeds in 2011 voor een bedrag van € 60,0 miljoen aan forwards afgesloten voor 2014. Deze derivaten zijn gekoppeld aan herfinancieringsmomenten. De volledige Roll-over portefeuille is afgedekt met derivaten. Enkel 2 gestructureerde swaps (ad € 20 miljoen) en 3 plain vanilla swaps (ad € 45,6 miljoen) zijn wel gekoppeld aan roll-over leningen, maar vallen niet onder hedgeaccounting.

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 beleidregels derivaten is dat er geen toezichtbelemmerende bepalingen in derivaten (ISDA) contracten of raamovereenkomsten mogen staan. Eind 2012 hebben advocaten van Baker & McKenzie dit getoetst. Aan het Centraal Fonds is vervolgens gerapporteerd wat voor bepalingen de Alliantie in de contracten heeft staan en hebben wij gemeld dat in onze opinie er in de contracten met één bank sprake is van een toezichtbelemmerende bepaling. Na een discussie met (vertegenwoordigers uit) de sector is door het Centraal Fonds besloten dat enkel bepalingen met een directe verwijzing naar de artikelen 41 en 43 van de BBSH en artikel 70 d t/m i als toezicht belemmerend worden gezien. Daarnaast is als eis gesteld dat de corporatie actief met de bank dient te onderhandelen om deze bepalingen uit de contracten te krijgen en als deze aan het einde van het jaar nog in de contracten staan dan dient zij een plan van aanpak te maken waarin zij aangeeft hoe de bepalingen uit het contract kunnen worden gehaald. Op basis van dit besluit meenden wij vervolgens dat er bij twee banken sprake is van deze bepalingen in de contracten. In augustus 2013 is contact gezocht met deze banken met de vraag of zij bereid zijn deze bepalingen uit de contracten te halen. In december zijn beide banken akkoord gegaan en in januari zijn de amendementen ondertekend en inmiddels heeft de Alliantie het Centraal fonds gemeld dat wij geen toezichtbelemmerende bepalingen meer hebben in de 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 treasuryfunctie en maken de processen en transacties als controleobject deel uit van de planning en controlcyclus. Leningovereenkomsten 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 treasuryactiviteiten, mede als onderdeel van de totale beoordeling van de interne beheersing van de Alliantie en de controle van de jaarstukken.

EMIR

EMIR is opgesteld met als doel het systeemrisico in de financiële markten te verminderen. Omdat niet-financiële partijen, zoals de Alliantie, enkel derivaten contracten hebben afgesloten om risico's in de bedrijfsvoering af te dekken zijn zij van delen van EMIR vrijgesteld. Wel dient de Alliantie te voldoen aan de meldingsplicht van de derivaten portefeuille aan een Trade Repository (TR) en aan de verplichting de portefeuilles te reconciliëren en afspraken maken over procedures en processen bij geschillen.

Rapportageplicht

De rapportageplicht gaat in per 12 februari 2014 en dient 90 dagen daarna te zijn geregeld. De Alliantie kan de rapportage zelf doen of kan dit uitbesteden aan tegenpartij banken of aan een derde. De Alliantie dient 1 keer per kalenderjaar te rapporteren. Om te kunnen rapporteren aan de Trade Repository moest bij de kamer van Koophandel een identificatie nummer, het zogenaamde Lei nummer, worden aangevraagd. Deze is in januari 2014 toegekend aan de Alliantie. De Alliantie heeft een derde partij opdracht gegeven namens ons de rapportage te verzorgen.

Verplichting tot reconciliëren en geschillen

Het reconciliëren van portefeuilles wordt gedaan om er voor te zorgen dat partijen dezelfde voorwaarden hebben ten aanzien van transacties. Dit dient één keer per jaar gedaan te worden.

Voor het geval er geschillen ontstaan, dienen partijen overeenstemming te hebben over procedures en processen voor het oplossen van geschillen.

Deze punten kunnen worden geregeld per bank met een aanvullend contract of dit kan worden ondervangen door een protocol bij ISDA af te sluiten. Het voordeel van het protocol is dat tegenpartij banken van de Alliantie hierbij zijn aangesloten en dat het uniforme procedures en processen zijn. De Alliantie zal de komende periode onderzoeken of de banken dit via een protocol willen regelen.

17.10.29 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.

17.11. Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening

Bedragen x € 1.000, tenzij anders vermeld

17.11.1 Huuropbrengsten

Huren betreft aan huurders in rekening gebrachte bruto huren onder aftrek van huurderving wegens leegstand. Huurderving als gevolg van oninbaarheid wordt onttrokken aan de daartoe gevormde voorziening.

De samenstelling van de netto huuropbrengsten is als volgt:

	2013	2012
Bruto huren	350.728	337.968
Af: huurderving wegens leegstand	-9.898	-8.520
	340.830	329.448

De geografische onderverdeling van de netto huuropbrengsten is als volgt:

	2013	%	2012	%
Regio Almere	42.771	13%	41.711	13%
Regio Amersfoort	92.473	27%	89.554	27%
Regio Amsterdam	126.618	37%	121.813	37%
Regio Gooi- en Vechtstreek	78.968	23%	76.370	23%
Totaal netto huuropbrengsten	340.830	100%	329.448	100%

De netto huur is ten opzichte van voorgaand jaar gewijzigd als gevolg van een verhoging van de huren wegens de algemene huurverhoging gemiddeld 4,0% (2012: 2,3%).

De gemiddelde huurprijs als percentage van de maximaal redelijke huursom bedraagt per 31 december 2013: 69,7% (2012: 66,9%).

17.11.2 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.

17.11.3 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

	2013	2012
Netto verkoopresultaat bestaand bezit	-684	-4.845
Verkoopresultaat onderhanden projecten	625	1.491
	-59	-3.354

De specificatie van het netto verkoopresultaat bestaand bezit is als volgt:

	2013	2012
Bruto verkoopopbrengst	100.677	99.990
af: boekwaarde verkopen	-81.841	-84.794
Bruto verkoopresultaat	18.836	15.196
af: verkoopkosten	-16.045	-14.260
Netto resultaat reguliere verkopen	2.791	936
af: verkoopkosten V.o.V. transacties	-3.475	-5.781
Netto verkoopresultaat bestaand bezit	-684	-4.845

In 2013 zijn 135 woningen (2012: 266) verkocht onder koopgarant en 641 woningen (2012: 666) verkocht als reguliere verkopen. De gemiddelde opbrengst bedroeg in 2013 € 152.300 (2012: € 151.500).

Verkoopkosten bestaan voor € 10,9 miljoen (2012: € 7,2 miljoen) uit mutatie-onderhoud volgend uit de verplichting bij het verkoop gereedmaken van een deel van de voor verkoopgelabelde woningen en voor € 3,4 miljoen (2012: € 4,0 miljoen) uit splitsingskosten en afkoop erfpacht. Daarnaast bestaan de verkoopkosten uit taxatie-, notaris-, makelaars- en overige verkoopkosten.

De specificatie van het verkoopresultaat onderhanden projecten is als volgt:

	2013	2012
Gerealiseerde opbrengst projecten	40.987	43.219
Af: Kosten uitbesteed werk en andere externe kosten	-40.362	-41.728
	625	1.491

17.11.4 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 2013 is een bedrag van € 7,8 miljoen (2012: € 9,9 miljoen) aan personeelskosten geactiveerd.

17.11.5 Overige bedrijfsopbrengsten

Het totaal van de overige bedrijfsopbrengsten kan als volgt nader worden gespecificeerd:

	2013	2012
Doorberekende kosten aan activa	2.344	2.521
Bij bewoners in rekening gebrachte kosten	1.237	1.520
Beheerdiensten	8.476	7.939
Diverse overige bedrijfsopbrengsten	1.814	1.758
	13.871	13.738

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 € 4,9 miljoen (2012: € 4,5 miljoen) en voor dienstverlening voor derden en overige vergoedingen ad € 3,6 miljoen (2012: € 3,4 miljoen).

17.11.6 Lonen en salarissen

De post lonen en salarissen is exclusief aan activa in ontwikkeling, onderhanden werk en onderhoud doorberekende personeelskosten, en kan als volgt worden gespecificeerd:

	2013	2012
Lonen en salarissen	37.512	36.956
Personeel van derden	1.983	2.680
Af: ontvangen ziekengelden	-373	-324
	39.122	39.312

Ultimo 2013 had de groep 778 (2012: 804) werknemers in dienst, waarvan 735 (2012: 765) werknemers in dienst van de Alliantie. De overige 43 (2012: 39) werknemers zijn in dienst van de 100%-dochtervennootschappen. Geen van de werknemers zijn in het buitenland werkzaam (2012: geen).

Het aantal fulltime equivalenten per ultimo 2013 bedraagt 709 (2012: 729).

17.11.7 Onderhoudslasten

	2013	2012
Planmatig onderhoud	24.834	26.741
Mutatie-onderhoud	10.791	14.459
Reparatie- / klachtenonderhoud	19.533	22.179
Contractonderhoud	7.656	6.493
Af: kosten eigen dienst	-2.313	-2.354
Bijdragen onderhoud verenigingen van eigenaren	11.048	10.621
	71.549	78.139

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 € 10,9 miljoen (2012: € 7,2 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.

17.11.8 Overige bedrijfslasten

	2013	2012
Overige apparaatskosten	23.318	24.435
Heffingen	32.720	18.503
Overige diverse bedrijfslasten	19.934	10.750
	75.972	53.688

De overige apparaatskosten zijn als volgt te specificeren:

	2013	2012
Overige personeelskosten	3.737	4.596
Automatiseringskosten	3.407	2.913
Huisvestingskosten	3.851	3.950
Bestuurskosten	159	211
Advieskosten	1.534	2.332
Accountantskosten	259	223
Autokosten	2.444	2.216
Communicatiekosten	891	1.028
Drukwerk en kantoorbenodigdheden	448	499
Portiekosten en telefoonkosten	1.328	962
Contributies, abonnementen en lidmaatschappen	636	645
Woonruimteverdeling	1.719	1.277
Overige beheer en administratiekosten	2.905	3.583
	23.318	24.435

De heffingen zijn als volgt te specificeren:

	2013	2012
Belastingen	17.442	17.030
Verzekeringen	1.568	1.473
Verhuurdersheffing	1.273	0
Saneringsbijdrage	12.437	0
	32.720	18.503

De overige diverse lasten zijn als volgt te specificeren:

	2013	2012
Derving wegens oninbaarheid	1.688	1.959
VVE bestuurskosten- en overige kosten	3.390	3.312
Teruggaaf omzetbelasting pro rata regeling	-900	0
Incidentele posten	1.561	2.650
Dotatie reorganisatievoorziening	9.422	0
Diverse bedrijfslasten	4.773	2.829
	19.934	10.750

Onder incidentele posten zijn kosten opgenomen betreffende de optimalisatie en harmonisatie van de organisatiewijziging welke in oktober 2013 is doorgevoerd. Deze posten hebben voornamelijk betrekking op ingehuurd personeel en advieskosten.

De stijging in de diverse bedrijfslasten heeft voornamelijk betrekking op hogere energiekosten van leegstaande woningen. Daarnaast is er een bedrag van € 472.000 voorzien voor het project Kolasin te Montenegro ten behoeve van de bouw van 24 appartementen.

Accountants honoraria

	2013	2012
Controle van de jaarrekening	201	123
Andere controlewerkzaamheden	0	57
Fiscale advisering	0	0
Andere niet-controlediensten	58	43
	259	223

Bovenstaande honoraria betreffen uitsluitend de werkzaamheden die bij de Alliantie en de in de consolidatie betrokken maatschappijen zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe onafhankelijke accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties). De stijging van de honoraria voor de controle van de jaarrekening wordt veroorzaakt door het wegvallen van de interne accountantsdienst.

17.11.9 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2013	2012
Waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	-260.554	-347.858
Waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling	4.171	-35.007
Waardeveranderingen grondposities	-2.110	-11.469
Waardeveranderingen ontwikkellocaties	1.395	-3.686
Mutatie voorziening verlieslatende contracten	0	-888
Waardeverandering vastgoed verkocht onder voorwaarden	-687	-12.808
Afwaardering onderhanden werk	-6.659	-2.359
Waardeverandering materiële vaste activa t.d.v. de exploitatie	-1.000	-100
Investeringssubsidies	2.200	5.620
	-263.244	-408.555

Investeringssubsidies betreffen correcties op de bruto waardeveranderingen/onrendabele investeringen.

17.11.10 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten

	2013	2012
Ongerealiseerde waardeverandering derivaten	7.657	-5.431
Mutatie terugkoopverplichting verkopen onder voorwaarden	-2.749	6.639
	4.908	1.208

Een toelichting op de ongerealiseerde waardeverandering derivaten is opgenomen onder paragraaf 17.10.28 financiële instrumenten.

17.11.11 Opbrengsten van financiële vaste activa en effecten

	2013	2012
Rentebaten leningen u/g	488	250
Rentebaten BWS-subsidie	82	132
	570	382

17.11.12 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2013	2012
Geactiveerde rente op vastgoed in ontwikkeling	3.750	4.961
Rentebaten op vorderingen	2.497	1.459
Rente op uitstaande middelen en overige rentebaten	22	2.375
	6.269	8.795

17.11.13 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2013	2012
<i>Rente langlopende schulden</i>		
Rente op leningen overheid/kredietinstellingen	-90.476	-92.192
Rente op waarborgsommen	-56	-55
Rente op overige schulden	-1.229	-1.541
<i>Rente kortlopende schulden</i>		
Rente en kosten op kredietinstellingen	-38	-681
	-91.799	-94.469

17.11.14 Belastingen

	2013	2012
Acute belastingen boekjaar	-5.431	-1.387
Acute belastingen voorgaand jaar	-902	468
Mutatie latente belastingen	-6.023	17.260
	-12.356	16.341

De acute belastingen boekjaar is als volgt bepaald:

	2013
Resultaat voor belastingen volgens geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2013	-192.240
<i>Permanente en tijdelijke verschillen</i>	
deelnemingsvrijstelling	-1.898
afschrijvingen	-1.280
waardeveranderingen vastgoedportefeuille	263.244
waardeveranderingen financiële vaste activa	-8.027
netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	-23.103
onderhoudslasten	-18.195
dotatie herinvesteringsreserve	-9.315
niet aftrekbare deel van de gemengde kosten	139
Saneringsbijdrage CFV	12.437
	214.002
Belastbaar bedrag over 2013	21.762

De hierover verschuldigde belastingen bedraagt € 5.431.000.

Het gemiddelde wettelijke tarief bedraagt 25%. De lagere effectieve belastingdruk ad -11,3% wordt veroorzaakt door fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen. Dit betreft ondermeer 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.

18. Enkelvoudige jaarrekening

18.1. Enkelvoudige balans per 31 december 2013

(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

	Ref.	31 december 2013	31 december 2012
Vaste activa			
<i>Materiële vaste activa</i>			
(On-)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	18.4.1	21.866	23.442
<i>Vastgoedbeleggingen</i>	18.4.2		
Commercieel vastgoed in exploitatie		739.450	673.451
Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging		5.747.130	6.024.633
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		215.212	188.334
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		170.948	212.103
		6.872.740	7.098.521
<i>Financiële vaste activa</i>			
Deelnemingen	18.4.3	48.390	53.055
Vorderingen op groepsmaatschappijen	18.4.4	56.047	43.464
Latente belastingvordering	18.4.5	153.848	160.312
Te vorderen BWS-subsidies	18.4.6	306	924
Overige financiële vaste activa	18.4.7	19.630	15.575
		278.221	273.330
Som der vaste activa		7.172.827	7.395.293
Vlottende activa			
<i>Vorraden</i>			
Vastgoed bestemd voor de verkoop	18.4.8	7.887	12.202
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	18.4.9	36.271	39.055
Onderhoudsmaterialen		335	335
		44.493	51.592
<i>Onderhanden projecten</i>	18.4.10	6.395	8.076
<i>Vorderingen</i>			
Huurdebiteuren	18.4.11	3.354	2.901
Gemeenten	18.4.12	3.414	3.059
Vorderingen op groepsmaatschappijen	18.4.13	81	898
Belastingen en premies sociale verzekeringen	18.4.14	3.647	32.438
Overige vorderingen	18.4.15	26.729	58.283
Overlopende activa	18.4.16	1.282	3.482
		38.507	101.061
<i>Liquide middelen</i>	18.4.17	49.306	81.299
Som der vlottende activa		138.701	242.028
TOTAAL ACTIVA		7.311.528	7.637.321

	Ref.	31 december 2013	31 december 2012
Eigen Vermogen	<i>18.4.18</i>		
Wettelijke reserve deelnemingen		14.930	17.796
Overige reserves		4.801.977	5.003.707
		4.816.907	5.021.503
Voorzieningen	<i>18.4.19</i>		
Onrendabele investeringen nieuwbouw		6.738	6.433
Toekomstige herstructurering		8.286	38.945
Verlieslatende contracten V.o.V.		0	144
Reorganisatiekosten		9.422	0
		24.446	45.522
Langlopende schulden			
Leningen overheid	<i>18.4.20</i>	71.719	98.692
Leningen kredietinstellingen	<i>18.4.20</i>	1.827.592	1.880.942
Verplichtingen uit hoofde van derivaten-contracten	<i>18.4.21</i>	27.071	34.728
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	<i>18.4.22</i>	223.415	193.280
Waarborgsommen	<i>18.4.23</i>	2.707	2.749
Overige schulden	<i>18.4.24</i>	19.136	18.327
		2.171.640	2.228.718
Kortlopende schulden			
Schulden aan kredietinstellingen	<i>18.4.25</i>	194.590	237.304
Schulden aan leveranciers		4.511	8.537
Onderhanden projecten	<i>18.4.10</i>	6.847	7.631
Schulden aan groepsmaatschappijen	<i>18.4.26</i>	2.901	1.956
Belastingen en premies sociale verzekeringen	<i>18.4.27</i>	11.075	9.551
Overige schulden	<i>18.4.28</i>	11.157	11.103
Overlopende passiva	<i>18.4.29</i>	67.454	65.496
		298.535	341.578
TOTAAL PASSIVA		7.311.528	7.637.321

18.2. Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2013

(x € 1.000)

	Ref.	2013	2012
Bedrijfsopbrengsten			
Huuropbrengsten		336.355	324.880
Opbrengsten servicecontracten		16.907	16.899
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille		-200	-3.879
Geactiveerde productie eigen bedrijf		7.823	9.972
Overige bedrijfsopbrengsten		9.918	9.994
		370.803	357.866
Bedrijfslasten			
Afschrijvingen op materiële vaste activa		4.280	4.259
Erfpacht		2.523	2.869
Lonen en salarissen		37.061	37.607
Sociale lasten		5.158	5.380
Pensioenlasten		7.355	7.256
Onderhoudslasten		69.770	77.087
Leefbaarheid		4.602	5.298
Lasten servicecontracten		17.102	16.923
Overige bedrijfslasten		73.688	51.851
		221.539	208.530
Bedrijfsresultaat		149.264	149.336
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-258.184	-401.192
Financiële baten en lasten			
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten		4.908	1.208
Opbrengsten van financiële vaste activa en effecten		570	382
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		6.610	9.803
Rentelasten en soortgelijke kosten		-90.871	-92.807
		-78.783	-81.414
Resultaten uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		-187.703	-333.270
Belastingen		-12.228	19.013
Resultaat deelnemingen	18.4.3	-4.665	-8.915
Resultaat na belastingen		-204.596	-323.172

18.3. Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening

18.3.1 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.

18.4. Toelichting op de enkelvoudige balans en winst- en verliesrekening

Bedragen x € 1.000, tenzij anders vermeld

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

Het verloop in boekwaarden is als volgt:

	2013	2012
<i>Stand per 1 januari</i>		
Verkrijgingsprijzen	50.849	37.179
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-27.407	-23.148
Boekwaarde per 1 januari	23.442	14.031
<i>Mutaties:</i>		
Investerings	3.704	13.670
Afschrijvingen	-4.280	-4.259
Bijzondere waarverandering	-1.000	0
<i>Totaal mutaties</i>	<i>-1.576</i>	<i>9.411</i>
<i>Stand per 31 december</i>		
Verkrijgingsprijzen	43.221	50.849
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-21.355	-27.407
Boekwaarde per 31 december	21.866	23.442

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

18.4.2 Vastgoedbeleggingen

Het verloop van de boekwaarden is als volgt:

	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 2013					
Verkrijgingsprijzen	339.802	3.014.712	77.386	346.571	3.778.471
Herwaarderingen	333.649	3.009.921	110.948	-179.846	3.274.672
Verantwoord onder voorzieningen	0	0	0	45.378	45.378
Boekwaarden	673.451	6.024.633	188.334	212.103	7.098.521
Mutaties 2013:					
Investerings	6.598	25.927	0	100.577	133.102
Desinvesteringen	-16.961	-61.438	-7.027	-9.266	-94.692
Overboeking gereedgekomen activa	13.314	93.638	0	-106.952	0
Overboeking verkocht onder voorwaarden	-2.368	-10.664	34.592	0	21.560
Overboeking voorzieningen	0	0	0	-30.246	-30.246
Mutatie actuele waarde	-48.940	-209.354	-687	3.951	-255.030
Overige overboekingen	114.356	-115.612	0	781	-475
<i>Totaal mutaties 2013</i>	<i>65.999</i>	<i>-277.503</i>	<i>26.878</i>	<i>-41.155</i>	<i>-225.781</i>
Stand per 31 december 2013					
Verkrijgingsprijzen	425.887	3.055.638	102.813	252.822	3.837.160
Herwaarderingen	313.563	2.691.492	112.399	-96.898	3.020.556
Verantwoord onder voorzieningen	0	0	0	15.024	15.024
Boekwaarden	739.450	5.747.130	215.212	170.948	6.872.740

De belangrijkste uitgangspunten welke bij de bepaling van de reële waarde van de op actuele waarde gewaardeerde vastgoedbeleggingen zijn gehanteerd zijn uiteengezet in paragraaf 17.5.

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

Verhuureenheden & WOZ-waarde

In de posten commercieel vastgoed in exploitatie en sociaal vastgoed in exploitatie zijn 55.364 wooneenheden, 5.841 parkeerplaatsen/garages en 1.588 bedrijfsruimten en overige bezit opgenomen. De geschatte WOZ-waarde gebaseerd op de meest recente beschikkingen bedraagt € 10,25 miljard.

Verhuurdersheffing

In 2013 is de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II in werking getreden. In de wet zijn de tarieven voor 2014 t/m 2017 opgenomen. Deze bedragen respectievelijk 0,381%, 0,449%, 0,491% en 0,536% van de WOZ waarde voor alle wooneenheden met een huurprijs onder de liberalisatiegrens. In de waardering van de vastgoedbeleggingen is rekening gehouden met deze tarieven. Dit heeft een negatieve impact op de reële waarde van €107,2 miljoen op de vastgoedbeleggingen.

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 een commerciële lening aangetrokken van € 17,2 miljoen waarvoor hypothecaire zekerheid is gesteld op drie complexen. Daarnaast heeft de Alliantie een positieve/negatieve hypotheekverklaring getekend met het WSW voor het daar ingebrachte bezit.

De Alliantie is in 2014 voornemens om het WSW een volmacht te verstrekken om, in voorkomende gevallen, een hypotheek te vestigen op het gehele bezit.

Taxatieparameters en kengetallen woningen

Taxatieparameters en kengetallen, woningportefeuille	31-12-2013	31-12-2012	relatief verschil
Financiële leegstand	2,8%	3,1%	-9,7%
Verkoopwaarde per m ²	€ 2.119	€ 2.309	-8,2%
Disconteringsvoet	7,7%	7,6%	1,3%
Mutatiegraad taxatie	8,1%	8,2%	-1,2%
Exit yield uitponden na 15 jaar	5,9%	5,4%	9,3%
Exit yield doorexpluiten na 15 jaar	6,8%	6,2%	9,7%
Ratio contractuur / markthuur	66,0%	69,6%	-5,2%
Huurkapitalisatiefactor	19,2	20,8	-7,7%
Contractuur per woning per maand	€ 508	€ 471	7,9%
Markthuur per woning per maand	€ 770	€ 677	13,7%

Taxatieparameters en kengetallen bedrijfsonroerendgoed

Taxatieparameters en kengetallen, BOG-portefeuille	31-12-2013	31-12-2012	relatief verschil
Financiële leegstand	13,8%	13,9%	-0,7%
Disconteringsvoet	9,1%	9,0%	1,1%
Exit yield (VON)	10,9%	10,6%	2,8%
Resterende contractduur (in maanden)	41	40	2,5%
Ratio contracthuur / markthuur	100,9%	96,4%	4,7%
Contracthuur per m ² per jaar	€ 112	€ 106	5,7%
Markthuur per m ² per jaar	€ 111	€ 110	0,9%

Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde van het Sociaal vastgoed in exploitatie gebaseerd op de WSW parameters bedraagt ultimo 2013 € 2,81 miljard (2012: € 3,31 miljard). Deze bedrijfswaarde is gebaseerd op de uitgangspunten zoals beschreven in paragraaf 17.5 van deze jaarrekening.

De bedrijfswaarde van het Commercieel vastgoed in exploitatie gebaseerd op de WSW parameters bedraagt ultimo 2013 € 0,84 miljard (2012: € 0,70 miljard). Deze bedrijfswaarde is gebaseerd op de uitgangspunten zoals beschreven in paragraaf 17.5 van deze jaarrekening.

De totale bedrijfswaarde is ten opzichte van voorgaand jaar gedaald met ruim € 390 miljoen. Enerzijds is door het inrekenen van de verhuurdersheffing voor de gehele resterende levensduur de bedrijfswaarde gedaald met ruim € 700 miljoen, dit wordt voor ruim € 330 miljoen gecompenseerd door het ingerekende nieuwe huurbeleid. De overige € 20 miljoen wordt veroorzaakt door wijzigingen in het exploitatiebeleid.

Verkoopplan

De Alliantie heeft een verkoopplan opgesteld waarin circa 16.000 onroerende zaken voor verkoop zijn geormerkt, dit betreft 32% van de totale portefeuille. Naar verwachting zullen 705 woningen binnen een jaar worden verkocht. De verwachte opbrengstwaarde van deze onroerende zaken bedraagt € 113,6 miljoen. De boekwaarde bedraagt ultimo het verslagjaar € 72,1 miljoen. Per 31 december 2013 zijn 557 leegstaande woningen in de verkoop met een boekwaarde van circa € 57,0 miljoen.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onder de post onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn per balansdatum 1.683 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:

	31-12-2013	31-12-2012
Grondposities	56.956	63.742
Ontwikkellocaties	67.022	69.269
Huurwoningen in ontwikkeling	46.970	79.092
Totaal	170.948	212.103

In het boekjaar werd terzake van vastgoed in ontwikkeling een bedrag van € 4,9 miljoen (2012: € 4,7 miljoen) aan rente geactiveerd. Bij niet-specifiek gefinancierde nieuwbouwprojecten werd een gemiddelde rentevoet gehanteerd van 3,5% (2012: 3,5%).

18.4.3 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.	31-12-2013	31-12-2012
Verbindingen met overheersende zeggenschap	O	47.630	52.179
Verbindingen met gedeelde zeggenschap	G	0	116
Participaties	P	760	760
Totaal		48.390	53.055

Het verloop van de post deelnemingen gedurende 2013 uitgedrukt in O, G en P is als volgt:

	ref.	2012	Kapitaal- mutaties	Resultaat boekjaar	2013
De Alliantie Deelnemingen B.V.	O	18.356	0	-6.390	11.966
Stichting Daga Beheer	O	875	0	0	875
Stichting AMZU	O	21.713	0	109	21.822
Stichting Bestevaer	O	0	0	0	0
Stichting Beheer Gebouwen	O	1	0	-1	0
Stichting Woonzorg BEL	O	5.439	0	1.789	7.228
Stichting Eemvallei	O	32	0	-32	0
Stichting Yburg PWV	O	5.763	0	-24	5.739
Park de Meer B.V.	G	116	0	-116	0
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		53.055	0	-4.665	48.390

Het negatieve resultaat van de deelnemingen wordt voornamelijk veroorzaakt door negatief behaalde resultaten bij vastgoedontwikkelingsactiviteiten en door herwaarderingen bij vastgoed in exploitatie.

De Alliantie kan invloed van betekenis uitoefenen op het volkshuisvestelijke en financiële beleid van de in het bovenstaande overzicht van deelnemingen opgenomen stichtingen.

18.4.4 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:

	2013	2012
Stand per 1 januari	43.464	70.303
Mutaties:		
Bijschrijving rente	752	1.304
Overige mutaties	11.831	-28.143
<i>Totaal mutaties</i>	<i>12.583</i>	<i>-26.839</i>
Stand per 31 december	56.047	43.464

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:

	31-12-2013	31-12-2012
Vastgoedexploitatie:		
Stadsherstel Midden Nederland N.V.	36.117	32.533
Landgoed Zonnestraal B.V.	4.631	4.881
Stichting Woonzorg BEL	6.093	5.988
Vastgoedontwikkeling:		
Villa Industria Hilversum B.V	10.499	2.828
Gebiedsontwikkeling Zeewolde C.V.	3.229	2.898
Beheeractiviteiten:		
Holding DAPO Huizen B.V.	2.820	2.772

18.4.5 Latente belastingvordering

Sinds 1 januari 2008 is de Alliantie voor al haar activiteiten onderworpen aan vennootschapsbelasting. In 2006 en 2007 was de Alliantie alleen voor haar commerciële activiteiten onderworpen aan vennootschapsbelasting. Vanwege de integrale belastingplicht zijn er in 2008 en het begin van 2009 aanvullende afspraken gemaakt met de Belastingdienst over de waardering van enkele posten op de openingsbalans per 1 januari 2008, en de berekening van het fiscaal resultaat vanaf 2008. Deze afspraken zijn in een Vaststellingsovereenkomst (VSO2) vastgelegd. De Alliantie heeft deze overeenkomst in april 2009 ondertekend en de gemaakte afspraken zijn thans nog van toepassing op de fiscale winstberekening.

De latente belastingvordering is berekend over tijdelijke verrekenbare verschillen uit hoofde van de waardering van vastgoedbeleggingen, leningen en derivaten, alsmede voorwaartse verliescompensatie. Vastgoedbeleggingen worden voor fiscale doeleinden in beginsel gewaardeerd op kostprijs. Voornoemde VSO2 heeft echter geresulteerd in een fictieve aanpassing van de fiscale kostprijs, waarbij er een koppeling is gemaakt met de WOZ waarden. Commercieel wordt het vastgoed gewaardeerd op marktwaarde (ultimo 2013 ligt de marktwaarde gemiddeld op 70% van de WOZ-waarden). 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.

De samenstelling van de latente belastingvordering is als volgt:

	31-12-2013	31-12-2012
Vastgoedbeleggingen	148.904	154.822
Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	1.481	1.525
Leningen & derivatenportefeuille	3.463	3.965
	153.848	160.312
Waarvan:		
Kortlopend (realisatie te verwachten binnen 12 maanden)	7.577	11.937
Langlopend (realisatie te verwachten na 12 maanden)	146.271	148.375
	153.848	160.312

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 3,09% (2012: 3,03%). Dit percentage is afgeleid uit de voor de Alliantie geldende rente voor langlopende leningen op 31 december 2013 van 4,12% (2012: 4,04%), onder aftrek van het nominale belastingtarief van 25%. De gemiddelde looptijd is 25 jaar. De nominale waarde van deze latenties bedraagt € 222,7 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 bedraagt € 309,7 miljoen (2012: 246,3 miljoen).

Het verloop van de post latente belastingvordering is als volgt:

	2013	2012
Stand per 1 januari	160.312	139.755
Mutaties:		
Dotatie	5.473	22.591
Vrijval	-11.937	-2.034
<i>Totaal mutaties</i>	<i>-6.464</i>	<i>20.557</i>
Stand per 31 december	153.848	160.312

18.4.6 Te vorderen BWS-subsidie

Het verloop van het saldo te vorderen BWS-subsidie is als volgt:

	2013	2012
Stand per 1 januari		
Te vorderen BWS-subsidie	924	1.979
Bij: kortlopend deel	1.159	1.349
	2.083	3.328
Mutaties:		
Toevoeging rente	82	131
Ontvangen BWS-subsidie	-1.378	-1.469
Overige mutaties	213	93
<i>Totaal mutaties</i>	<i>-1.083</i>	<i>-1.245</i>
Stand per 31 december		
Te vorderen BWS-subsidie	1.000	2.083
Af: kortlopend deel	-694	-1.159
	306	924

18.4.7 Overige financiële vaste activa

De samenstelling van de post overige financiële vaste activa is als volgt:

	31-12-2013	31-12-2012
Lening u/g Woonstichting Centrada te Lelystad	5.000	5.000
Verstreckte startersleningen	14.456	10.401
Diverse	174	174
	19.630	15.575

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 2013	5.000	10.401	174
Mutaties:			
Nieuwe leningen	0	4.284	0
Aflossingen	0	-149	0
Overige mutaties	0	-80	0
<i>Totaal mutaties</i>	<i>0</i>	<i>4.055</i>	<i>0</i>
Stand per 31 december 2013	5.000	14.456	174

Lening u/g Woonstichting Centrada te Lelystad

De in 2005 verstrekte financiering aan Woonstichting Centrada te Lelystad heeft een looptijd van 20 jaar tegen een rentepercentage van 2,5% (eerste 10 jaar) en 3,5% (tweede 10 jaar). Er zijn geen zekerheden overeengekomen of gesteld. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw staat borg voor het nakomen van de verplichtingen.

Verstreckte startersleningen

Per 31 december 2013 heeft de Alliantie 454 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 rentevrij.

18.4.8 Vastgoed bestemd voor de verkoop

Vastgoed bestemd voor de verkoop betreft onverkochte opgeleverde woningen. Voor deze woningen heeft per 31 december 2013 geen afwaardering plaatsgevonden naar lagere opbrengstwaarde (2012: € 0,8 miljoen).

18.4.9 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Vastgoed in ontwikkeling betreft onverkochte onroerende zaken in aanbouw, welke per balansdatum nog niet verkocht zijn. De onroerende zaken in aanbouw die reeds verkocht zijn, worden gepresenteerd onder de onderhanden projecten.

Het saldo van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2013	31-12-2012
Bestede kosten voor projecten in onderhanden werk	37.271	40.555
Af: afwaardering naar lagere opbrengstwaarde	-1.000	-1.500
	36.271	39.055

De voorziening voor verliezen bestaat uit een in 2013 gevormde voorziening van € 1,0 miljoen. Door de krimpende markt staan de verkoopprijzen onder druk waardoor aanvullende verkoopinspanningen en kortingen noodzakelijk zijn om alsnog de verkopen te realiseren.

Onder voorraad onderhanden werk worden te bouwen eenheden verantwoord die nog niet verkocht zijn. De eenheden die al verkocht zijn worden gepresenteerd onder de onderhanden projecten. De eenheden die opgeleverd zijn en nog niet verkocht, worden gepresenteerd onder vastgoed bestemd voor de verkoop.

18.4.10 Onderhanden projecten

Voor onderhanden projecten die per balansdatum niet zijn voltooid, bedraagt de cumulatieve netto-omzet € 91,3 miljoen (2012: € 97,2 miljoen). Het totaal aan ontvangen voorschotten voor deze onderhanden projecten bedraagt € 91,7 miljoen (2012: € 96,8 miljoen).

Het saldo van de projecten waarbij de gedeclareerde termijnen de gerealiseerde opbrengst overschrijden bedraagt € 6,9 miljoen (2012: € 7,6 miljoen). Dit saldo is onder de kortlopende schulden gepresenteerd. Het saldo waarbij de gerealiseerde opbrengst de gedeclareerde termijnen overschrijdt bedraagt € 6,4 miljoen (2012: € 8,1 miljoen). Dit saldo is onder de vlottende activa opgenomen.

18.4.11 Huurdebiteuren

	31-12-2013	31-12-2012
Huurdebiteuren	6.092	5.500
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-2.738	-2.599
	3.354	2.901

Van de voorziening heeft een bedrag van € 1,0 miljoen (2012: € 1,0 miljoen) betrekking op huurdebiteuren welke onder de Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen (WSNP) vallen. Deze debiteuren zijn 100% voorzien.

18.4.12 Gemeenten

	31-12-2013	31-12-2012
Kortlopend deel van te ontvangen BWS-subsidie	694	1.159
Te vorderen eenmalige subsidie	2.696	1.728
Overige vorderingen op gemeenten	24	172
	3.414	3.059

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

18.4.13 Vorderingen op groepsmaatschappijen

Vorderingen op groepsmaatschappijen betreffen handelsvorderingen met een kortlopend karakter waarover geen rente in rekening wordt gebracht.

18.4.14 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2013	31-12-2012
Vennootschapsbelasting	3.647	32.438
	3.647	32.438

In 2013 is € 29,8 miljoen ontvangen inzake vennootschapsbelasting voorgaande jaren en is er € 6,8 miljoen betaald op de voorlopig aanslag vennootschapsbelasting 2013.

18.4.15 Overige vorderingen

	31-12-2013	31-12-2012
Te ontvangen subsidies	0	1.013
Vorderingen op woningcorporaties	0	25.000
Verkoop woningen	2.037	4.005
Te vorderen uit samenwerkingsverbanden	17.116	19.334
Overige vorderingen op huurders	1.413	1.304
Vertrokken bewoners	2.198	2.440
Af: voorziening vertrokken bewoners	-1.687	-2.258
Diverse vorderingen	5.923	8.052
Af: voorziening diverse vorderingen	-271	-607
	26.729	58.283

Alle vorderingen hebben een looptijd van korter dan een jaar.

Onder de post 'te vorderen uit samenwerkingsverbanden' is een vordering opgenomen van € 16,9 miljoen betreffende met derde partijen tussentijdse vereffening van de grondpositie Zeewolde. Het rentepercentage hierover bedraagt ultimo 2013 driemaands Euribor met een opslag van 250 basispunten. Het rentepercentage bedraagt ultimo december 2013 2,725% (2012: 2,723%). De partners hebben een concerngarantie afgegeven.

18.4.16 Overlopende activa

	31-12-2013	31-12-2012
Te ontvangen rente	63	2.111
Vooruitbetaalde erfpacht	535	467
Overige transitoria	684	904
	1.282	3.482

18.4.17 Liquide middelen

	31-12-2013	31-12-2012
Direct opvraagbaar	49.306	81.299
	49.306	81.299

18.4.18 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 2013	17.796	5.003.707	5.021.503
Mutaties:			
Mutatie wettelijke reserve	-2.866	2.866	0
Resultaat boekjaar	0	-204.596	-204.596
<i>Totaal mutaties</i>	<i>-2.866</i>	<i>-201.730</i>	<i>-204.596</i>
Stand per 31 december 2013	14.930	4.801.977	4.816.907

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 herwaarderingsreserves.

Voor de ongerealiseerde herwaarderingsreserves in de enkelvoudige balans ad € 3,1 miljard (2012:€ 3,5 miljard) met betrekking tot vastgoedbeleggingen is conform de verslaggevingseisen geen herwaarderingsreserve gevormd, maar verantwoording heeft plaatsgevonden onder de overige reserves. Bij de herwaarderingsreserves 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 (2012: € 32,3 miljoen).

18.4.19 Voorzieningen

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

	Stand per 1 januari 2013	Dotatie	Overboek- ingen	Stand per 31 december 2013
Onrendabele investeringen nieuwbouw	6.433	0	305	6.738
Toekomstige herstructurering	38.945	0	-30.659	8.286
Verlieslatende contracten V.o.V.	144	0	-144	0
Reorganisatiekosten	0	9.422	0	9.422
	45.522	9.422	-30.498	24.446

Van de voorzieningen is een bedrag van € 4,7 miljoen als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken. De looptijd van de voorzieningen is korter dan 5 jaar.

Reorganisatievoorziening

De voorziening dient ter dekking van de in 2014 te starten 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.

18.4.20 Leningen overheid / kredietinstellingen

De mutaties in de leningen van overheid en kredietinstellingen zijn als volgt:

	Leningen overheid	Leningen krediet- instellingen	Totaal
Stand per 1 januari 2013			
Leningen overheid/kredietinstellingen	98.692	1.880.942	1.979.634
Bij: aflossingsverplichting komend jaar	4.841	129.255	134.096
	103.533	2.010.197	2.113.730
Mutaties:			
Af: aflossingen	-8.825	-129.254	-138.079
Bij: nieuwe leningen	4.750	113.500	118.250
<i>Totaal mutaties</i>	<i>-4.075</i>	<i>-15.754</i>	<i>-19.829</i>
Stand per 31 december 2013			
Leningen overheid/kredietinstelling	99.458	1.994.443	2.093.901
Af: aflossingsverplichting komend jaar	-27.739	-166.851	-194.590
	71.719	1.827.592	1.899.311

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	176.790	17.800	0	194.590
Looptijd langer dan 1 jaar				
en korter dan 5 jaar	503.468	111.248	0	614.716
Looptijd langer dan 5 jaar	510.995	569.100	204.500	1.284.595
Stand per 31 december 2013	1.191.253	698.148	204.500	2.093.901

De leningenportefeuille bestaat voor 57% uit vastrentende leningen, voor 33% uit leningen met een variabele rente en voor 10% uit basisrenteleningen.

Het volgende schema geeft de geldverstrekkers weer per ultimo balansdatum:

Geldverstrekkers	31-12-2013	31-12-2012
N.V. Bank Nederlandse Gemeenten	930.025	942.484
de Nederlandse Waterschapsbank N.V.	819.320	819.214
Gemeente Amersfoort	94.554	98.620
Overige banken	250.002	253.412
	2.093.901	2.113.730

De leningen overheid en kredietinstellingen hebben de volgende kenmerken:

	31-12-2013	31-12-2012
<i>Vastrentende leningen</i>		
Restschuld inclusief kortlopend deel	1.191.253	1.322.582
Gemiddelde rente	4,6%	4,6%
Gemiddelde looptijd	8,1	8,0
Reële waarde	1.415.657	1.621.380
<i>Leningen met variabele rente</i>		
Restschuld inclusief kortlopend deel	698.148	586.648
Gemiddelde rente (exclusief derivaten)	0,6%	0,6%
Gemiddelde rente (inclusief derivaten)	3,4%	3,4%
Gemiddelde looptijd	10,8	8,8
Reële waarde	699.371	588.022
<i>Basisrenteleningen</i>		
Restschuld inclusief kortlopend deel	204.500	204.500
Gemiddelde rente	3,7%	3,4%
Gemiddelde looptijd	44,9	45,9
Reële waarde	250.865	260.820

De reële waarde van de leningen is berekend aan de hand van de marktrente op basis van de yieldcurve per ultimo december 2013, exclusief opslagen.

De Alliantie heeft ultimo 2013 geen (2012: geen) extendibles/tijdvakleningen.

Van de leningen overheid en kredietinstellingen is een totaalbedrag van € 2,0 miljard opgenomen waarvoor WSW borging is verkregen. Daarnaast zijn er 13 leningen ad € 99 miljoen direct gewaarborgd door de gemeente Amersfoort.

De Alliantie heeft op balansdatum een commerciële lening van € 17,2 miljoen (2012: € 17,2 miljoen) waarvoor hypothecaire zekerheid is gesteld op drie complexen. Daarnaast heeft de Alliantie een positieve/negatieve hypotheekverklaring getekend met het WSW voor het daar ingebrachte bezit.

De gemiddelde vermogenskostenvoet van de leningportefeuille, is in 2013 gedaald van 3,40% naar 3,17%. Het aandeel leningen met variabele rente in de totale portefeuille is circa 33% 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 4,12% (2012: 4,19%). De gemiddelde rente per ultimo 2013 is 3,96% (2012: 3,95%). De gemiddelde looptijd van de leningen en swaps is licht toegenomen en komt respectievelijk uit 10 jaar en 12 jaar. De bijbehorende duration komt uit op 8,3 jaar (2012: 7,8 jaar).

Voor een nadere toelichting op de derivaten wordt verwezen naar de geconsolideerde toelichting 17.10.18 op de leningen overheid/kredietinstellingen. De deelnemingen van de Alliantie maken geen gebruik van derivaten.

18.4.21 Verplichtingen uit hoofde van derivaten-contracten

	2013	2012
Stand per 1 januari	34.728	29.297
<i>Mutaties:</i>		
Dotatie	3.575	6.084
Vrijval	-11.232	-653
<i>Totaal mutaties</i>	<i>-7.657</i>	<i>5.431</i>
Stand per 31 december	27.071	34.728

18.4.22 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Het verloop van de terugkoopverplichting voor woningen die zijn overgedragen onder een regeling die classificeert als Verkoop onder Voorwaarden is als volgt:

	2013	2012
Stand per 1 januari		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	196.709	174.706
Vermeerderingen/verminderingen	-3.429	3.210
	193.280	177.916
Mutaties:		
Terugkoopverplichtingen a.g.v. overdrachten gedurende het boekjaar	34.592	30.099
Terugkopen	-7.206	-8.096
Mutatie actuele waarde	2.749	-6.639
<i>Totaal mutaties</i>	<i>30.135</i>	<i>15.364</i>
Stand per 31 december		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	224.095	196.709
Vermeerderingen/verminderingen	-680	-3.429
	223.415	193.280

18.4.23 Waarborgsommen

	2013	2012
Stand per 1 januari		
Ontvangen waarborgsommen	2.434	2.171
Rente waarborgsommen	315	339
	2.749	2.510
Mutaties:		
Toegevoegde rente	56	55
Toegevoegde waarborgsommen	525	794
Uitbetaalde rente	-144	-79
Uitbetaalde waarborgsommen	-479	-531
<i>Totaal mutaties</i>	<i>-42</i>	<i>239</i>
Stand per 31 december		
Ontvangen waarborgsommen	2.384	2.434
Rente waarborgsommen	323	315
	2.707	2.749

18.4.24 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.

Het verloop van de lening is als volgt:

	2013	2012
Stand per 1 januari	18.327	17.560
Mutaties:		
Bij: opgelopen rente boekjaar	809	767
Stand per 31 december	19.136	18.327

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 € 19,2 miljoen en is gebaseerd op de contante waarde van de toekomstige kasstromen uit hoofde van het contract. Hierbij is een disconteringsvoet gehanteerd van 4,19%, afgeleid van de gemiddelde vermogenskostenvoet van de Alliantie.

18.4.25 Schulden aan kredietinstellingen

Schulden aan kredietinstellingen betreft het kortlopend deel van de langlopende leningen en debetsaldi op rekeningen courant met banken. Het saldo is als volgt samengesteld:

	31-12-2013	31-12-2012
Kortlopend deel van de langlopende leningen	194.590	134.096
Kasgeldfaciliteit ABN AMRO	0	50.000
Rekening courant bankier	0	53.208
	194.590	237.304

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 € 190,0 miljoen. Op balansdatum is er niet van deze faciliteiten getrokken (2012: € 53,2 miljoen).

18.4.26 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 € 2,8 miljoen (2012: € 1,9 miljoen).

18.4.27 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2013	31-12-2012
Omzetbelasting	9.790	7.880
Loonbelasting	1.285	1.671
	11.075	9.551

18.4.28 Overige schulden

Onder de overige schulden zijn nog te storten bijdragen in onderhoudslasten opgenomen betreffende verenigingen van eigenaren ter grootte van € 11,2 miljoen (2012: € 10,6 miljoen).

18.4.29 Overlopende passiva

	31-12-2013	31-12-2012
Nog te betalen rente	45.457	46.057
Vooruit ontvangen huren	5.911	4.638
Servicekosten	1.601	3.118
Personeelskosten	1.339	1.500
Te betalen pensioenpremies	834	871
Vooruitontvangen bijdrage grondexploitatie Zeewolde	6.392	6.392
Nog te betalen projectenkosten nieuwbouw woningen	3.818	1.350
Diversen	2.102	1.570
	67.454	65.496

Alle overlopende passiva hebben een looptijd van korter dan een jaar.

18.4.30 Niet in de balans opgenomen activa 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., Beheersmaatschappij De Groene Stad B.V., Holding Dapo Huizen B.V., 3R Projectontwikkeling Almere B.V., Ontwikkelingsmaatschappij Eem en Vallei B.V., De Bun Huizen Projectontwikkeling B.V., Seinhorst II Hilversum B.V., Seinhorst II Hilversum Beheer B.V., de Alliantie Gebiedsontwikkeling Zeewolde B.V., Villa Industria Hilversum B.V., Sluishuis Beheer Amsterdam B.V., Financieringsmaatschappij DAPO B.V., de Alliantie Ontwikkellocaties B.V., de Alliantie Ontwikkeling B.V., Landgoed Zonnestraal B.V., de Alliantie Vastgoedfinanciering B.V., de Alliantie Vastgoedexploitatie met derden B.V., de Alliantie Gebiedsontwikkeling I Regio Amsterdam B.V., 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 opstaptarief 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., Seinhorst II Hilversum C.V., de Alliantie Ontwikkeling B.V., de Alliantie ICT Diensten B.V., de Alliantie VVE Diensten B.V., 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.

18.5. Overige informatie

18.5.1 Bezoldiging Raad van Bestuur en Raad van Commissarissen

De bezoldiging van de bestuurder omvat:

- ❖ periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, sociale lasten, vakantiegeld, doorbetaling bij vakantie en ziekte, ter beschikking stelling van auto en presentiegelden),
- ❖ beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten, VUT, sabbatical leave en jubileumuitkeringen),
- ❖ uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband en
- ❖ bonusbetalingen.

Bezoldiging bestuurder

De bezoldiging van de bestuurder bestaande uit inkomen en overige lasten kan als volgt worden weergegeven:

Dhr. R.C. Haans	2013 €	2012 €
Periodiek betaalde beloningen	52.865	0
Beloningen betaalbaar op termijn	15.410	0
Uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband	0	0
Winstdeling en bonusbetalingen	0	0
Totaal	68.275	0

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

Dhr. J.G.C.M. Schuyt	2013 €	2012 €
Periodiek betaalde beloningen	246.251	243.051
Beloningen betaalbaar op termijn	61.409	60.661
Uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband	0	0
Winstdeling en bonusbetalingen	0	20.954
Totaal	307.660	324.666

Per 1 oktober 2013 is de heer J.G.C.M. Schuyt terug getreden als directeur-bestuurder van de Alliantie. De arbeidsovereenkomst met de heer J.G.C.M. Schuyt is per 1 januari 2014 beëindigd.

Onder de winstdeling en bonusbetalingen opgenomen bedrag over 2012 betreft de toegezegde bonus verantwoord over 2011, zoals deze in 2012 betaalbaar is gesteld. De bestuurder heeft op vrijwillige basis besloten af te zien van het ontvangen van variabele beloning over 2012.

Met betrekking tot bovenstaande bezoldigingen is de Alliantie in maart 2014 een totaal bedrag aan crisisheffing verschuldigd van € 12.201. De crisisheffing is niet opgenomen onder de bezoldiging.

Bezoldiging Raad van Commissarissen

Bezoldiging Raad van Commissarissen	Honorering	
	2013 €	2012 €
Dhr. F.A.H. van der Heijden, voorzitter vanaf 31 oktober 2013	15.500	12.000
Mw. M.C.C. Bekker, voorzitter vanaf 1 mei 2012 t/m 31 oktober 2013	14.719	16.000
Dhr. H. Andersson, voorzitter tot en met 30 april 2012	0	6.000
Dhr. B. Bleker	14.348	12.000
Dhr. J.H.R. Bergh	14.348	12.000
Dhr. T.J.H. Elsen	14.348	12.000
Dhr. J.J. Démoed	9.525	0
Mw. H.G. Pragt	11.858	12.000
Totaal	94.646	82.000

De vergoeding op jaarbasis voor de voorzitter van de Raad van Commissarissen bedraagt per 1 oktober 2013 € 17.145 exclusief omzetbelasting en voor de overige leden van de Raad van Commissarissen € 11.430 exclusief omzetbelasting.

De honorering van de voorzitter en de leden van de Raad van Commissarissen is vanaf het moment van aantreden van de nieuwe directeur-bestuurder, 1 oktober 2013, in lijn gebracht met de WNT.

18.5.2 Wet normering bezoldiging topfunctionarissen (semi)publieke sector

Vanaf 1 januari 2013 geldt de Wet normering Topinkomens in de publieke en semipublieke sector (WNT). Deze wet is van toepassing op woningcorporaties. Begin december 2012 heeft de minister van Wonen en Rijksdiensten een regeling bekendgemaakt waarin de honorering voor topfunctionarissen is opgenomen. Hierin is een overgangsregeling opgenomen voor huidige topfunctionarissen. De Alliantie dient van iedere topfunctionaris de bezoldiging te vermelden. De maximale bezoldiging is voor 2013 maximaal € 228.599. Voor de voorzitter en de overige leden van de Raad van Commissarissen geldt een norm van respectievelijk 7,5% en 5% van het maximum van € 228.599. Op 26 februari 2014 is de regeling bezoldigingscomponenten WNT gepubliceerd in de Staatscourant. Hierin zijn de componenten opgenomen welke in ieder geval tot de bezoldiging dient te worden berekend. Op <https://www.topinkomens.nl> is meer informatie opgenomen over de WNT.

De Alliantie heeft de volgende functionarissen aangemerkt als topfunctionaris:

- ✧ Leden van de Raad van Commissarissen;
- ✧ Bestuurder en gewezen bestuurder;
- ✧ Directieleden.

De Alliantie is voor haar topfunctionarissen een crisisheffing verschuldigd van € 13.001. De crisisheffing is niet opgenomen onder de bezoldiging.

Bezoldiging Raad van Commissarissen:

Naam	Functie	beloning	belastbare vaste en variabele onkostenvergoedingen	voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	Totale bezoldiging	duur van het dienstverband in het jaar (in dagen)
Dhr. F.A.H. van der Heijden	Voorzitter	12.810	0	0	12.810	365
Mw. M.C.C. Bekker	Lid	14.719	1.604	0	16.323	304
Dhr. B. Bleker	Lid	11.858	0	0	11.858	365
Dhr. J.H.R. Bergh	Lid	11.858	0	0	11.858	365
Dhr. T.J.H. Elsen	Lid	11.858	0	0	11.858	365
Dhr. J.J. Démoed	Lid	9.525	0	0	9.525	306
Mw. H.G. Pragt	Lid	11.858	0	0	11.858	365

In verband met het aflopen van het tweede termijn van mevrouw M.C.C. Bekker is de heer F.A.H. van der Heijden (vice voorzitter) per 31 oktober 2013 benoemd als interim voorzitter van de Raad van Commissarissen.

De bezoldigingen van de Raad van Commissarissen ligt binnen de gestelde WNT-norm van 7,5% en 5% voor respectievelijk de functies voorzitter RvC en Lid RvC.

Bezoldiging bestuurder:

Naam	Functie	beloning	belastbare vaste en variabele onkostenvergoedingen	voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	Totale bezoldiging	duur van het dienstverband in het jaar (in dagen)
Dhr. R.C. Haans	Bestuurder	45.946	0	11.278	57.224	92
Dhr. J.G.C.M. Schuyt	Gewezen bestuurder	227.519	0	61.409	288.928	365

De omvang van het dienstverband in het jaar is van beide bestuurders 1 fte. 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.

De beloning van de heer J.G.C.M. Schuyt voldeed niet aan de WNT. Achtergrond hiervan is dat het arbeidscontract van de heer J.G.C.M. Schuyt dateert van voor de invoering van de WNT. Per 1 oktober 2013 is de heer J.G.C.M. Schuyt terug getreden als directeur-bestuurder van de Alliantie. De arbeidsovereenkomst met de heer J.G.C.M. Schuyt is per 1 januari 2014 beëindigd.

Bezoldiging overige directieleden:

Naam	Functie	beloning	belastbare vaste en variabele onkosten-vergoedingen	voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	Totale bezoldiging
Dhr. J. Koolstra	directeur	155.452	0	51.872	207.324
Dhr. A. van den Bosch	directeur	165.861	0	40.251	206.112
Mw. A.J.P.M. Wilbers	directeur	152.717	0	46.522	199.239
Dhr. M.R. Pel	directeur	121.218	0	26.446	147.664
Mw. J.A.B.M. van der Burgt	directeur	129.300	727	28.782	158.809
Dhr. A.C. Pureveen	directeur	153.287	0	34.383	187.670
Dhr. J.W. van Barneveld	directeur	147.303	0	33.430	180.733

De omvang van het dienstverband in het verslagjaar is van alle directeuren 1 fte. De duur van het dienstverband in het verslagjaar voor alle directeuren is 365 dagen.

De bezoldigingen van de directieleden is conform WNT.

Externe niet-topfunctionarissen

Bij de samenstelling van bovenstaande verantwoording uit hoofde van de WNT zijn de Beleidsregels toepassing WNT d.d. 27 februari 2014 van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties als uitgangspunt gehanteerd. De Alliantie herkent de door de Minister van BZK in zijn kamerbrief d.d. 27 februari 2014 onderkende uitvoeringsproblemen met betrekking tot externe niet-topfunctionarissen, en heeft deze categorie in lijn met de door de minister voorgestelde gedragslijn niet in de WNT verantwoording betrokken.

Huizen, 22 april 2014

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. J.H.R. Bergh,
Commissaris

Mw. H.G. Pragt,
Commissaris

Dhr. T.J.H. Elsen,
Commissaris

Dhr. B. Bleker,
Commissaris

Dhr. J.J. Démoed,
Commissaris

19. Overige gegevens

19.1. 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 2013 uitsluitend besteed in het belang van de volkshuisvesting.

19.2. Voorstel resultaatbestemming

Voorstel resultaatbestemming is om het negatieve resultaat ter grootte van € 204.596.000 ten laste 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 2013 verwerkt.

19.3. Gebeurtenissen na balansdatum

Na balansdatum hebben zich geen gebeurtenissen voorgedaan met belangrijke gevolgen voor zowel de financiële toestand per balansdatum, als ook de financiële toestand na balansdatum.

19.4. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

De controleverklaring is opgenomen op de volgende pagina.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: het bestuur van Stichting de Alliantie

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit verslag opgenomen jaarrekening 2013 van Stichting de Alliantie te Huizen gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2013 en de geconsolideerde en enkelvoudige resultatenrekening over 2013 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde 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. Het bestuur is tevens verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die voldoet aan de WNT-eisen van financiële rechtmatigheid, zoals opgenomen in het Controleprotocol WNT van de Beleidsregels toepassing WNT. 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 en de naleving van de WNT-eisen van financiële rechtmatigheid 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 in rubriek A van bijlage III bij het Bbsh en de Beleidsregels toepassing WNT, inclusief het Controleprotocol WNT. 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 alsmede voor de naleving van de WNT-eisen van financiële rechtmatigheid, 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. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, de gebruikte WNT-eisen van financiële

*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 treft u meer informatie over deze vennootschappen, waaronder deze algemene (inkoop)voorwaarden die ook zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam.

rechtmatigheid 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 2013 en van het resultaat over 2013 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW).

Voorts zijn wij van oordeel dat de jaarrekening 2013, in alle van materieel belang zijnde aspecten, voldoet aan de WNT-eisen van financiële rechtmatigheid, zoals opgenomen in het Controleprotocol WNT van de Beleidsregels toepassing WNT.

Geen controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van externe niet-topfunctionarissen

In overeenstemming met de aanvullende beleidsregels van 12 maart 2014, hebben wij geen controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van de functionarissen zoals genoemd in artikel 4.2 lid 2 letter c WNT (externe niet-topfunctionarissen).

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, 9 mei 2014
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door G.A.N. Turkenburg RA

Bijlage 1 Tabellen op gemeentelijk niveau uitgezet per thema

Samenstelling vastgoed per 31 december 2013							
Gemeente	Zelfstandige huurwoningen	Eenheden in verzorgingshuizen	Eenheden in bijzondere woonvormen	Onzelfstandige HAT (Van Dam) eenheden	Spaceboxen	Woonwagen standplaatsen	Totaal woon-eenheden
Amsterdam	19.481	128	18	335	0	0	19.962
Amersfoort	13.229	3	187	102	60	115	13.696
Eemnes	829	1	0	0	0	1	831
Leusden	103	0	2	0	0	0	105
Nijkerk	584	0	0	0	0	4	588
Soest	659	0	9	0	0	0	668
Almere	6.307	18	18	37	0	0	6.380
Zeewolde	81	0	0	0	0	0	81
Blaricum	187	0	0	0	0	0	187
Bussum	897	0	0	0	0	0	897
Hilversum	5.719	0	76	22	0	0	5.817
Huizen	5.657	0	103	0	0	0	5.760
Laren	0	0	0	0	0	0	0
Naarden	0	0	0	0	0	0	0
Weesp	13	0	0	0	0	0	13
Wijdmeren	379	0	0	0	0	0	379
Totaal	54.125	150	413	496	60	120	55.364

Gemeente	Garages / parkeerplaatsen	Bedrijfsruimten	Overig	Totaal overige verhuur-eenheden	Totaal woon-eenheden	Totaal (verhuur)-eenheden
Amsterdam	3.558	767	98	4.423	19.962	24.385
Amersfoort	1.271	283	58	1.612	13.696	15.308
Eemnes	4	2	2	8	831	839
Leusden	0	2	0	2	105	107
Nijkerk	30	4	4	38	588	626
Soest	26	10	0	36	668	704
Almere	138	141	43	322	6.380	6.702
Zeewolde	0	0	0	0	81	81
Blaricum	1	0	1	2	187	189
Bussum	140	4	0	144	897	1.041
Hilversum	414	150	2	566	5.817	6.383
Huizen	254	11	0	265	5.760	6.025
Laren	0	0	0	0	0	0
Naarden	2	6	0	8	0	8
Weesp	0	0	0	0	13	13
Wijdmeren	3	0	0	3	379	382
Totaal	5.841	1.380	208	7.429	55.364	62.793

Woningtype per 31 december 2013					
Gemeente	Galerijflat	Portiekflat	Eengezinswoning	Beneden - / bovenwoning	Totaal
Amsterdam	2.317	15.098	1.468	598	19.481
Amersfoort	3.624	3.044	5.642	919	13.229
Eemnes	90	65	654	20	829
Leusden	49	0	54	0	103
Nijkerk	100	43	422	19	584
Soest	375	0	283	1	659
Almere	1.236	1.166	3.248	657	6.307
Zeewolde	42	0	39	0	81
Blaricum	22	0	165	0	187
Bussum	226	252	375	44	897
Hilversum	924	1.848	2.919	28	5.719
Huizen	688	1.386	3.150	433	5.657
Laren	0	0	0	0	0
Naarden	0	0	0	0	0
Weesp	13	0	0	0	13
Wijdereen	0	36	335	8	379
Totaal	9.706	22.938	18.754	2.727	54.125

Bedrijfsomroerend goed in aantallen op 31 december 2013								
Gemeente	Winkel	Kantoor	Winkel- / woning combinatie	Atelier	Opslagruimte	Kinderdagverblijven	Horeca	Totaal
Amsterdam	213	391	23	1	129	0	10	767
Amersfoort	55	51	1	0	176	0	0	283
Eemnes	0	2	0	0	0	0	0	2
Leusden	0	2	0	0	0	0	0	2
Nijkerk	0	4	0	0	0	0	0	4
Soest	0	0	0	0	10	0	0	10
Almere	49	58	0	0	12	2	20	141
Zeewolde	0	0	0	0	0	0	0	0
Blaricum	0	0	0	0	0	0	0	0
Bussum	0	4	0	0	0	0	0	4
Hilversum	3	52	0	0	95	0	0	150
Huizen	2	5	2	0	2	0	0	11
Laren	0	0	0	0	0	0	0	0
Naarden	0	6	0	0	0	0	0	6
Weesp	0	0	0	0	0	0	0	0
Wijdereen	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal	322	575	26	1	424	2	30	1.380

Toevoegingen voorraad huurwoningen totaal in 2013					
Gemeente	Nieuwbouw	Samenvoeging / splitsing	Overig	Aankoop	Totaal
Amsterdam	43	3	1	4	51
Amersfoort	231	2	1	4	238
Eemnes	0	0	0	0	0
Leusden	0	0	0	0	0
Nijkerk	0	0	0	0	0
Soest	0	0	0	0	0
Almere	0	27	0	1	28
Zeewolde	0	0	0	0	0
Blaricum	0	0	0	0	0
Bussum	0	0	0	0	0
Hilversum	0	0	0	0	0
Huizen	92	0	0	0	92
Laren	0	0	0	0	0
Naarden	0	0	0	0	0
Weesp	0	0	0	0	0
Wijdereen	0	0	0	0	0
Totaal	366	32	2	9	409

Onttrekkingen voorraad huurwoningen totaal in 2013

Gemeente	Sloop	Samen-voeging / splitsing	Overig	Verkoop	Totaal
Amsterdam	-111	-22	-5	-366	-504
Amersfoort	-72	-7	0	-120	-199
Eemnes	0	0	-4	0	-4
Leusden	0	0	0	0	0
Nijkerk	0	0	0	-5	-5
Soest	0	0	0	-20	-20
Almere	0	-3	0	-71	-74
Zeewolde	0	0	0	0	0
Blaricum	0	0	0	0	0
Bussum	0	0	0	-4	-4
Hilversum	0	0	0	-72	-72
Huizen	0	0	0	-70	-70
Laren	0	0	0	0	0
Naarden	0	0	0	0	0
Weesp	0	0	0	0	0
Wijdmeren	0	0	0	0	0
Totaal	-183	-32	-9	-728	-952

Verkoopprijs als percentage van de marktwaarde in 2013

Gemeente	100%	90% - 100%	< 90%	Totaal
Amsterdam	199	167	0	366
Amersfoort	102	31	0	133
Eemnes	0	0	0	0
Leusden	2	1	0	3
Nijkerk	5	0	0	5
Soest	26	0	0	26
Almere	69	21	0	90
Zeewolde	1	0	0	1
Blaricum	0	0	0	0
Bussum	2	4	0	6
Hilversum	66	8	0	74
Huizen	53	19	0	72
Laren	0	0	0	0
Naarden	0	0	0	0
Weesp	0	0	0	0
Wijdmeren	0	0	0	0
Totaal	525	251	0	776

Woningbezit ingedeeld naar huurprijscategorieën

Gemeente	Goedkoop < € 374,44	Betaalbaar € 374,44 - € 535,91	Bereikbaar € 535,91 - € 574,35	Duur € 574,35 - € 681,02	Gelibereerd > € 681,02	Totaal
Amsterdam	3.990	9.079	2.245	2.757	1.410	19.481
Amersfoort	2.385	6.621	1.363	2.018	842	13.229
Eemnes	34	316	122	252	105	829
Leusden	0	31	7	41	24	103
Nijkerk	31	249	131	128	45	584
Soest	112	347	71	96	33	659
Almere	290	3.197	1.127	1.200	493	6.307
Zeewolde	18	15	8	27	13	81
Blaricum	12	84	25	42	24	187
Bussum	113	475	189	89	31	897
Hilversum	820	2.806	570	1.074	449	5.719
Huizen	366	2.577	1.010	1.238	466	5.657
Laren	0	0	0	0	0	0
Naarden	0	0	0	0	0	0
Weesp	0	0	0	0	13	13
Wijdmeren	89	238	24	25	3	379
Totaal	8.260	26.035	6.892	8.987	3.951	54.125

Niet-vrijwillige ontruimingen in 2013, sociale woningen

Gemeente	Huur-achterstand	Wiet-plantage	Woon-fraude	Overlast	Totaal
Amsterdam	28	0	5	1	34
Amersfoort	26	0	1	1	28
Eemnes	0	0	0	0	0
Leusden	0	0	0	0	0
Nijkerk	1	0	0	0	1
Soest	0	0	0	0	0
Almere	29	0	0	1	30
Zeewolde	1	0	0	0	1
Blaricum	0	0	0	0	0
Bussum	1	0	0	0	1
Hilversum	8	0	1	1	10
Huizen	7	1	0	0	8
Laren	0	0	0	0	0
Naarden	0	0	0	0	0
Weesp	0	0	0	0	0
Wijdmeren	0	0	0	0	0
Totaal	101	1	7	4	113

Niet-vrijwillige ontruimingen in 2013, vrije sector woningen

Gemeente	Huur-achterstand	Wiet-plantage	Woon-fraude	Overlast	Totaal
Amsterdam	4	0	0	0	4
Amersfoort	6	0	0	0	6
Eemnes	0	0	0	0	0
Leusden	0	0	0	0	0
Nijkerk	0	0	0	0	0
Soest	0	0	0	0	0
Almere	9	0	1	0	10
Zeewolde	0	0	0	0	0
Blaricum	0	0	0	0	0
Bussum	0	0	0	0	0
Hilversum	0	0	0	0	0
Huizen	2	0	0	0	2
Laren	0	0	0	0	0
Naarden	0	0	0	0	0
Weesp	0	0	0	0	0
Wijdmeren	0	0	0	0	0
Totaal	21	0	1	0	22

Raming verkoop huurwoningen volgens begroting

Gemeente	jaar 2014	jaar 2015	jaar 2016
Amsterdam	295	300	295
Amersfoort	143	128	135
Eemnes	3	11	7
Leusden	0	0	0
Nijkerk	4	7	4
Soest	17	16	9
Almere	69	67	65
Zeewolde	0	0	0
Blaricum	1	3	5
Bussum	10	6	5
Hilversum	74	67	61
Huizen	85	89	88
Laren	0	0	0
Naarden	0	0	0
Weesp	1	1	1
Wijdmeren	3	0	6
Totaal	705	695	681

Gemiddelde huurprijsontwikkelingen 2013, woningen				
Gemeente	Huurprijs per woning per maand 01-01-2013	Huurprijs per woning per maand 31-12-2013	Huur-omstijging in 2013	Huurprijs als % van max redelijk op 31-12-2013
Amsterdam	€ 464,98	€ 489,39	5,2%	71,8%
Amersfoort	€ 457,31	€ 492,17	7,6%	64,9%
Eemnes	€ 546,77	€ 575,51	5,3%	68,6%
Leusden	€ 496,83	€ 525,81	5,8%	69,0%
Nijkerk	€ 507,99	€ 540,56	6,4%	63,6%
Soest	€ 450,81	€ 483,66	7,3%	62,0%
Almere	€ 511,34	€ 534,55	4,5%	72,5%
Zeewolde	€ 540,88	€ 536,14	-0,9%	60,1%
Blaricum	€ 538,33	€ 588,23	9,3%	71,4%
Bussum	€ 457,66	€ 482,46	5,4%	71,7%
Hilversum	€ 488,02	€ 524,55	7,5%	73,5%
Huizen	€ 507,68	€ 536,72	5,7%	69,2%
Laren	€ -	€ -	0,0%	0,0%
Naarden	€ -	€ -	0,0%	0,0%
Weesp	€ 1.069,80	€ 995,68	-6,9%	90,5%
Wijdmeren	€ 427,70	€ 445,38	4,1%	60,1%
Totaal	€ 477,00	€ 505,88	6,1%	69,7%

Bijlage 2 Toewijzingen

Stichting de Alliantie		Huurgrenzen		
		≤ kwaliteits- kortingsgrens	> kwaliteits- kortingsgrens en ≤ laagste aftoppingsgrens	> laagste aftoppingsgrens
		€ 374,44	€ 374,44 - € 535,91	€ 535,91
1. Eenpersoonshuishouden				
Jonger dan 65 jaar, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	€ 21.025	421	443	656
Jonger dan 65 jaar, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	€ 21.025	60	141	401
65 jaar of ouder, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	€ 21.100	1	27	149
65 jaar of ouder, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	€ 21.000	4	13	82
2. Tweepersoonshuishouden				
Jonger dan 65 jaar, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	€ 28.550	14	81	283
Jonger dan 65 jaar, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	€ 28.550	3	11	98
65 jaar of ouder, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	€ 28.725	0	13	47
65 jaar of ouder, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	€ 28.725	1	2	41
		≤ kwaliteits- kortingsgrens	> kwaliteits- kortingsgrens en ≤ hoogste aftoppingsgrens	> hoogste aftoppingsgrens
		€ 374,44	€ 374,44 - € 574,35	€ 574,35
3. Drie- en meerpersoonshuishoudens				
Jonger dan 65 jaar, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	€ 28.550	3	79	289
Jonger dan 65 jaar, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	€ 28.550	1	7	102
65 jaar of ouder, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	€ 28.725	0	0	8
65 jaar of ouder, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	€ 28.725	0	0	3
Totaal toewijzingen (rubriek 1 tot en met 3)		508	817	2.159

Bijlage 3 Overzicht projecten maatschappelijk huisvesting

Regio Almere

Categorie	Organisatie	Locatie	Beschrijving	Aantal bewoners
Maatschappelijke opvang voorziening	Leger des Heils	Almere, Brink	Room 4 U: innovatieve vorm van jongerenhuisvesting met onzelfstandige woonruimtes, waarbij leren, ontwikkelen, werken en ondersteuning samen komt.	4
Maatschappelijke opvang woning	Leger des Heils	Almere, diverse adressen	Zelfstandige woningen voor mensen die uitstromen uit een opvangvoorziening van het Leger des Heils.	41
Maatschappelijke opvang woning	Stichting Blijf Groep	Almere, A. Roland Holststraat	Individuele woningen voor de tijdelijke opvang van vrouwen en kinderen.	10
Beschermd wonen voorziening	Doenersdreef Zorg	Almere, Kaneelstraat	Woonvoorzieningen voor kinderen en jongeren met een licht verstandelijke beperking.	14
Beschermd wonen voorziening	Freeway zorg	Almere, Gerrit Achterbergweg	Woongroep voor jongeren met licht verstandelijke beperking en gedragsproblematiek.	8
Beschermd wonen voorziening	Freeway zorg	Almere, Jan Campertstraat	Woongroep voor jongeren met licht verstandelijke beperking en gedragsproblematiek.	8
Beschermd wonen voorziening	GGZ Centraal	Almere, Jaap Vegterweg	Logeermogelijkheid voor kinderen/jongeren met een aangeboren geestelijke beperking.	14
Beschermd wonen voorziening	GGZ Centraal	Almere, Jan Steenstraat 109-111	In de locatie van Fornhese in Almere kunnen kinderen en jongeren (0-18 jaar) terecht met psychiatrische problemen (of een sterk vermoeden daarvan).	6

Categorie	Organisatie	Locatie	Beschrijving	Aantal bewoners
Beschermd wonen voorziening	Kwintes	Almere, Rachmaninovstraat 59	Begeleid zelfstandig wonen voor twee cliënten met psychische kwetsbaarheid.	2
Beschermd wonen voorziening	Pi Groep	Almere, Distelweg	Groepsvoorziening voor mensen met psychische problematiek.	3
Beschermd wonen voorziening	Pi Groep	Almere, Rolklaverpad	Pi Groep heeft zorg en begeleiding aan kinderen en jongeren.	12
Beschermd wonen voorziening	Stichting Vitree	Jan Campertstraat 95-101A	Vitree is jeugdzorg voor alle kinderen en jongeren met en zonder een licht verstandelijke beperking. 24-uurs begeleiding, 11-17 jaar.	8
Beschermd wonen voorziening	Stichting Vitree	Almere, Laan der VOC	Vitree is jeugdzorg voor alle kinderen en jongeren met en zonder een licht verstandelijke beperking.	4
Beschermd wonen voorziening	Stichting Vitree	Almere, Maastrichtkwartier	Vitree is jeugdzorg voor alle kinderen en jongeren met en zonder een licht verstandelijke beperking.	2
Beschermd wonen voorziening	Triade regio Almere	Almere, Distelweg	Woonlocatie voor mensen met een verstandelijke of psychosociale beperking, kinderen met een ontwikkelingsachterstand of gezinnen met ernstige problemen.	12
Beschermd wonen woning	Amethyst verslavingszorg	Almere, Makassarweg	Begeleid zelfstandig wonen voor ex-verslaafden in de laatste fase van hun behandeltraject	2
Beschermd wonen woning	FOKUS	Almere, Geldropstraat	FOKUSwonen is een project voor mensen met een lichamelijke beperking om zelfstandig te kunnen wonen.	5
Beschermd wonen woning	FOKUS	Almere, Helmondstraat	FOKUSwonen is een project voor mensen met een lichamelijke beperking om zelfstandig te kunnen wonen.	7

Categorie	Organisatie	Locatie	Beschrijving	Aantal bewoners
Beschermd wonen woning	FOKUS	Almere, Udenstraat	FOKUSwonen is een project voor mensen met een lichamelijke beperking om zelfstandig te kunnen wonen.	2
Beschermd wonen woning	FPC Oostvaarderskliniek	Almere, diverse woningen begeleid wonen	Uitstroom voor patiënten uit tbs of ex gedetineerden. Woning wordt op termijn op naam bewoner gezet.	1
Beschermd wonen woning	Kwintes	Almere, diverse woningen begeleid wonen	Begeleid zelfstandig wonen voor psychisch kwetsbare cliënten.	4
Beschermd wonen woning	Kwintes	Almere, Prinsenpad 1	Begeleid zelfstandig wonen voor cliënt met psychische kwetsbaarheid	1
Beschermd wonen woning	Paladijn	Almere, Van Raemdonckstraat	Paladijn is een wooninitiatief van ouders voor hun kinderen met een verstandelijke handicap. De zorg wordt geleverd door Amerpoort.	19
Beschermd wonen woning	Stichting Philadelphia Zorg	Almere, Braakmankreek 25	Cliënt met verstandelijke beperking. Woning wordt na 1 jaar op naam bewoner gezet.	1
Beschermd wonen woning	Stichting Vitree	Almere, diverse adressen	Jongeren 18+ die zelfstandig wonen gedurende de laatste fase behandeltraject. Omklapwoningen na 1 jaar.	3
Beschermd wonen woning	Woonmere	Almere, Nederlandstraat	“WoonMere” (Europalaan, Almere Poort) wordt een woon-leefcomplex met 32 appartementen. In 16 daarvan komen (zwaar) gehandicapte jongeren met een aangeboren beperking zelfstandig te wonen.	16
Beschermd wonen woning	LSG rentray	Almere, diverse woningen begeleid wonen	Zelfstandige woning voor jongeren in de laatste fase naar zelfstandigheid, wonen zelfstandig en op termijn worden de woningen op naam van de bewoner gezet.	4

Categorie	Organisatie	Locatie	Beschrijving	Aantal bewoners
Verpleging en verzorging voorziening	Zorggroep Almere	Almere, Kathleen Ferrierstraat	De Toonladder is een leefgemeenschap van ouderen. Een centrum voor wonen, zorg en welzijn in het hartje van Muziekwijk in Almere. De Toonladder staat voor hartelijkheid, respect en gastvrijheid voor bewoners en buurtbewoners. Naast de reguliere woningen voor senioren zijn er 6 verpleegunits en 32 aanleunwoningen.	18
Verpleging en verzorging woning	Stichting Nusantara	Almere, Van Raemdonckstraat	De Stichting Nusantara richt zich primair op de ouder wordende mens uit het voormalig Nederlands-Indië of het huidige Indonesië.	40
Verpleging en verzorging woning	Stichting InteraktContour	Almere, Maria Callasstraat	InteraktContour biedt zorg en begeleiding aan mensen met niet-aangeboren hersenletsel (nah), met een lichamelijke beperking of chronische ziekte. Woonlocatie Het Kwartier.	10
Verpleging en verzorging woning	Stichting InteraktContour	Almere, Nederlandstraat	InteraktContour biedt zorg en begeleiding aan mensen met niet-aangeboren hersenletsel (nah), met een lichamelijke beperking of chronische ziekte. Woonlocatie Het Octet.	16
Verpleging en verzorging woning	Zorggroep Almere	Almere, Carusostraat, Eduard van Beinumstraat, Kathleen Ferrierstraat, Maria Callasstraat	De Toonladder is een leefgemeenschap van ouderen. Er zijn 6 verpleegunits en 32 aanleunwoningen.	120

Regio Amersfoort

Categorie	Organisatie	Locatie	Beschrijving	Aantal bewoners
Maatschappelijke opvang voorziening	J.P. van de Bentstichting	Nijkerk, De Hilt	Trainingsfase huis voor jongeren met licht verstandelijke beperking en/of gedragsproblemen.	8
Maatschappelijke opvang voorziening	Lievegoed Zorggroep	Amersfoort, Tristanpad	Groepswonen voor ex-verslaafden.	4
Maatschappelijke opvang voorziening	SSH	Amersfoort, de Hoven	Groepswonen voor jongeren met instabiele thuissituatie.	6
Maatschappelijke opvang voorziening	Stichting de Zuidwester	Amersfoort, Operaweg en Parsifalplaats	Opvang minderjarige vluchtelingen.	8
Maatschappelijke opvang voorziening	Kwintes	Amersfoort, Arnhemseweg	Het passantenverblijf biedt nachtopvang voor dak- en thuislozen.	15
Maatschappelijke opvang voorziening	Kwintes	Amersfoort, M. Rossaartpad	Pand met gezamenlijke ruimte, kantoor en onzelfstandige eenheden voor zowel beschermd wonen als opvang van ex-dak- en thuislozen. In totaal 11 studio's en 2-kamerappartementen.	4
Maatschappelijke opvang voorziening	Kwintes	Amersfoort, Spoorstraat	Het sociaal pension is een woongroep voor ex-dak- en thuislozen.	7
Maatschappelijke opvang voorziening	Kwintes	Amersfoort, Van Grootheestpad	Opvang kwetsbare burgers.	6
Maatschappelijke opvang voorziening	Kwintes	Amersfoort	Opvanghuis slachtoffers huiselijk geweld.	28
Maatschappelijke opvang woning	Kwintes	Amersfoort, Ariaweg	Begeleid zelfstandig wonen voor tienermoeders en hun kinderen.	2
Beschermd wonen voorziening	Abrona	Amersfoort, Boekweitkamp	Groepswonen voor mensen met verstandelijke beperking.	1

Categorie	Organisatie	Locatie	Beschrijving	Aantal bewoners
Beschermd wonen voorziening	Abrona	Soest, Kamerlingh Onneslaan	Groepswonen voor mensen met een verstandelijke beperking.	3
Beschermd wonen voorziening	Amerpoort	Amersfoort, Huisjesslak	Groepswonen voor joodse mensen met een verstandelijke beperking.	3
Beschermd wonen voorziening	Amerpoort	Amersfoort, Meerdonk	Op de Meerdonk wordt huisvesting en begeleiding geboden aan jong volwassenen met een lichte tot matige verstandelijke beperking.	10
Beschermd wonen voorziening	Amerpoort	Amersfoort, Rietkreek	Groepswonen voor mensen met een verstandelijke beperking.	4
Beschermd wonen voorziening	Amerpoort	Amersfoort, Steintjeskreek	Groepswonen voor mensen met een verstandelijke beperking.	2
Beschermd wonen voorziening	Amerpoort	Amersfoort, Watervlo	Groepswonen voor joodse mensen met een verstandelijke beperking.	8
Beschermd wonen voorziening	GGz Centraal	Amersfoort, Albert Schweitzersingel	Groepswoonvorm voor mensen met psychische beperking.	6
Beschermd wonen voorziening	GGz Centraal	Amersfoort, Kokjesbongerd	Groepswonen voor mensen met psychische problematiek.	14
Beschermd wonen voorziening	GGz Centraal	Amersfoort, Queekhoven	Groepswoonvorm voor mensen met psychische beperking.	6
Beschermd wonen voorziening	M. St. Timon Chanessian	Amersfoort, Het Haf	Groepswoonvorm: 14 kernbewoners begeleiden 7 jongeren tussen 18 en 30 jaar die nog niet zelfstandig kunnen wonen.	7
Beschermd wonen voorziening	Youke (voorheen Vereniging Zandbergen)	Amersfoort, Hermelijnvliinder	Fasetrainingshuis met kamerbewoning voor jongeren op weg naar zelfstandigheid.	4
Beschermd wonen voorziening	Youke (voorheen Vereniging Zandbergen)	Amersfoort, Posteleinvliinder	Fasetrainingshuis met kamerbewoning voor jongeren op weg naar zelfstandigheid.	4

Categorie	Organisatie	Locatie	Beschrijving	Aantal bewoners
Beschermd wonen voorziening	Stichting Humanitas DMH	Amersfoort, Nieuwstraat	Onzelfstandige woongroep voor mensen met verstandelijke beperking.	11
Beschermd wonen voorziening	Stichting Humanitas DMH	Amersfoort, Teut	Groepswonen voor mensen met een verstandelijke beperking.	6
Beschermd wonen voorziening	Kwintes	Soest, de Bongerd	Groepswonen voor mensen met langdurige psychische problematiek.	9
Beschermd wonen voorziening	Kwintes	Amersfoort, diverse adressen	Groepswoonvormen voor mensen met psychische beperking.	12
Beschermd wonen voorziening	Kwintes	Amersfoort, M Rossaartpad	Pand met gezamenlijke ruimte, kantoor en onzelfstandige eenheden voor zowel beschermd wonen als opvang van ex-dak- en thuislozen. In totaal 11 studio's en 2 kamerappartementen.	7
Beschermd wonen voorziening	Kwintes	Amersfoort, Willem van Otterloostraat	Groepswonen voor jongeren met psychische beperking en/of verstandelijke beperking.	5
Beschermd wonen woning	Abrona	Amersfoort, Balladelaan	Zelfstandig begeleid wonen.	1
Beschermd wonen woning	Abrona	Amersfoort, Blokzijlpark	Footse Brug; voorziening met zelfstandige appartementen voor mensen met verstandelijke beperking als kantoorruimte en gemeenschappelijke ruimten.	12
Beschermd wonen woning	Amerpoort	Soest, De Akkeren	Begeleid zelfstandig wonen voor mensen met een verstandelijke beperking.	1
Beschermd wonen woning	Amerpoort	Amersfoort, De Makelaar	Begeleid zelfstandig wonen voor mensen met een verstandelijke beperking.	1
Beschermd wonen woning	Amerpoort	Amersfoort, Gaastgracht	Footse Brug; begeleid zelfstandig wonen voor mensen met een verstandelijke beperking.	3

Categorie	Organisatie	Locatie	Beschrijving	Aantal bewoners
Beschermd wonen woning	Amerpoort	Amersfoort, Gaastgracht	Foortse Brug; voorziening met zelfstandige appartementen voor mensen met verstandelijke beperking als kantooruimte en gemeenschappelijke ruimten.	12
Beschermd wonen woning	Amerpoort	Soest, Haverweerd	Begeleid zelfstandig wonen voor mensen met een verstandelijke beperking.	1
Beschermd wonen woning	Amerpoort	Amersfoort, Orion	Begeleid zelfstandig wonen voor mensen met een verstandelijke beperking.	1
Beschermd wonen woning	Amerpoort	Amersfoort, Purpervlinder	Begeleid zelfstandig wonen voor mensen met een verstandelijke beperking.	1
Beschermd wonen woning	's Heerenloo Zorggroep	Amersfoort, Drentsestraat	Begeleid zelfstandig wonen voor jongeren van 's Heerenloo die op weg zijn naar zelfstandigheid.	4
Beschermd wonen woning	Amerpoort	Amersfoort, Magelhaenstraat	Begeleid zelfstandig wonen voor mensen met een verstandelijke beperking.	1
Beschermd wonen woning	Amerpoort	Amersfoort, Paladijnenweg	Locatie Paladijnenweg, woongebouw met zelfstandige woningen voor mensen met psychische of verstandelijke beperking.	23
Beschermd wonen woning	Amerpoort	Amersfoort, Weteringkade	Begeleid zelfstandig wonen voor mensen met verstandelijke beperking.	1
Beschermd wonen woning	Amerpoort	Amersfoort, Enkhuizenstraat	Begeleid zelfstandig wonen voor mensen met verstandelijke beperking.	6
Beschermd wonen woning	FPC de Rooyse Wissel	Amersfoort, Regenboog	Begeleid zelfstandig wonen voor mensen die uit detentie komen.	1
Beschermd wonen woning	Gemeente Amersfoort	Amersfoort, Kleine Koppel	Begeleid zelfstandig wonen voor mensen met een re-integratietraject.	1
Beschermd wonen woning	Gemeente Amersfoort	Amersfoort, Mozartweg	Begeleid zelfstandig wonen voor mensen met een re-integratietraject.	1

Categorie	Organisatie	Locatie	Beschrijving	Aantal bewoners
Beschermd wonen woning	Gemeente Amersfoort	Amersfoort, Wagnerstraat	Begeleid zelfstandig wonen voor mensen met een re-integratietraject.	1
Beschermd wonen woning	Islamitische Stichting Nederland Mevlana	Amersfoort, Van Brakelstraat	Kwetsbare burgers van allochtone afkomst.	1
Beschermd wonen woning	Leger des Heils	Amersfoort, Elly Takmastraat	Begeleid zelfstandig wonen voor mensen die uit detentie komen. .	1
Beschermd wonen woning	PlusWonen	Leusden, Zuster Prinsstraat	Woongroep voor mensen met schizofrenie.	8
Beschermd wonen woning	Stichting Gereformeerd Jeugdwezijn	Amersfoort, Heiligenbergerweg	Begeleid wonen voor jongeren op weg naar zelfstandig wonen.	1
Beschermd wonen woning	Stichting Humanitas DMH	Amersfoort, Elburgstraat	Foortse Brug; voorziening met zelfstandige appartementen voor mensen met verstandelijke beperking als kantoorruimte en gemeenschappelijke ruimten.	12
Beschermd wonen woning	Stichting Humanitas DMH	Amersfoort,	Foortse Burg; zelfstandige woning voor doelgroep Humanitas.	2
Beschermd wonen woning	Stichting Humanitas DMH	Amersfoort, Gaastgracht	Begeleid zelfstandige woningen in de Foortse Brug.	5
Beschermd wonen woning	Stichting Humanitas DMH	Amersfoort, diverse adressen	Zelfstandige woning voor doelgroep Humanitas.	4
Beschermd wonen woning	Stichting Humanitas DMH	Amersfoort, Rijkstraat	Begeleid zelfstandig wonen voor mensen met verstandelijke beperking.	6
Beschermd wonen woning	Stichting Humanitas DMH	Amersfoort, Weteringkade	Zelfstandige woning voor doelgroep Humanitas.	3
Beschermd wonen woning	Kwintes	Amersfoort, Huijgenslaan	Zelfstandige studio's in een villawoning.	5

Categorie	Organisatie	Locatie	Beschrijving	Aantal bewoners
Beschermd wonen woning	Kwintes	Amersfoort, Miereveldstraat	Begeleid zelfstandig wonen voor mensen met psychische problematiek.	13
Beschermd wonen woning	Kwintes	Amersfoort, Wattstraat	Begeleid zelfstandig wonen voor mensen met psychische problematiek.	9
Beschermd wonen woning	Stichting Meda	Amersfoort, Boogschutter	Begeleid zelfstandig wonen voor jongeren .	1
Beschermd wonen woning	Stichting Philadelphia Zorg	Amersfoort, Breeland	Begeleid zelfstandig wonen in een appartementencomplex inclusief gemeenschappelijk appartement.	14
Beschermd wonen woning	Stichting Philadelphia Zorg	Amersfoort, Zijpenberg	Begeleid zelfstandig wonen in een appartementencomplex inclusief gemeenschappelijke en ondersteunende ruimten.	20
Verpleging en verzorging woning	FOKUS	Amersfoort, De Balken	Fokuswonen voor mensen met lichamelijke beperking.	2
Verpleging en verzorging woning	FOKUS	Amersfoort, De Laning	Fokuswonen voor mensen met lichamelijke beperking.	3
Verpleging en verzorging woning	FOKUS	Amersfoort, De Makelaar	Fokuswonen voor mensen met lichamelijke beperking.	3
Verpleging en verzorging woning	FOKUS	Amersfoort, Het Spant	Fokuswonen voor mensen met lichamelijke beperking.	3
Verpleging en verzorging woning	FOKUS	Amersfoort, Het Ulebord	Fokuswonen voor mensen met lichamelijke beperking.	1
Verpleging en verzorging woning	Birkhoven Zorggoed	Amersfoort, Puntenburgerlaan	Zelfstandige woonruimte voor cliënten van Birkhoven Zorggoed met een zorgindicatie.	9
Verpleging en verzorging woning	InteraktContour	Amersfoort, Dodoensserre	Complex met zelfstandige woningen, kantoren en gemeenschappelijke ruimte voor mensen met zware lichamelijke beperking/NAH.	24

Categorie	Organisatie	Locatie	Beschrijving	Aantal bewoners
Verpleging en verzorging woning	InteraktContour	Amersfoort, Rijkstraat	Boegbeeld; begeleid zelfstandig wonen voor mensen met Niet aangeboren hersenletsel.	6
Verpleging en verzorging woning	stichting De Opbouw	Amersfoort, Puntenburgerlaan	Intramurale verpleegunits voor cliënten van Birkhoven Zorggoed.	5
Verpleging en verzorging woning	stichting De Opbouw	Soest, Rademakerstraat	Intramurale verpleegunits voor cliënten van zorgpalet Baarn Soest.	2
Verpleging en verzorging woning	Stichting Zorgpalet Baarn-Soest	Soest, Rademakerstraat	Intramurale verpleegunits voor cliënten van zorgpalet Baarn Soest.	2

Regio Amsterdam

Categorie	Organisatie	Locatie	Beschrijving	Aantal bewoners
Maatschappelijke opvang voorziening	HVO-Querido	Amsterdam, Locatie Chestertonlaan	Fleerde-project, langdurig dakloze drugsverslaafde.	4
Maatschappelijke opvang voorziening	HVO-Querido	Amsterdam, Locatie Chestertonlaan	Dak- en thuisloze jongeren.	4
Maatschappelijke opvang voorziening	HVO-Querido	Amsterdam, Locatie Dickenslaan	Fleerde-project, langdurig dakloze drugsverslaafden.	3
Maatschappelijke opvang voorziening	HVO-Querido	Amsterdam, Locatie Lutma	Vrouwenopvang, begeleid wonen.	4
Maatschappelijke opvang voorziening	HVO-Querido	Amsterdam, Locatie Oostenburgersvoorstraat	Sociaal pension De Vaart, 38 kamers en gemeenschappelijke ruimte en 40 woningen voor doorstroom.	38
Maatschappelijke opvang voorziening	HVO-Querido	Amsterdam, Locatie Van Ostade	Sateliëtwoning; stapje op de ladder naar zelfstandig wonen. Begeleiding vanuit Pension Vrijburg.	2

Categorie	Organisatie	Locatie	Beschrijving	Aantal bewoners
Maatschappelijke opvang voorziening	HVO-Querido	Amsterdam, Locatie Van Ostade	Satelietwoning; stapje op de ladder naar zelfstandig wonen. Begeleiding vanuit Pension Vrijburg.	2
Maatschappelijke opvang voorziening	Spirit jeugdzorg	Amsterdam, Locatie Eva Besnyostraat	Adres Eva Besnyostraat 290-296. 4 appartementen voor opvang en begeleiding van 6 cliënten tussen 16-18 jaar en bij hoge uitzondering tot 21 jaar.	7
Maatschappelijke opvang voorziening	Stichting Safe Houses	Amsterdam, Locatie Jacob van Lennepkade	Verslaafden/alcoholisten die willen afkicken volgens Minnesota-Model (12 stappen van AA) of herstellende verslaafden/ alcoholisten uit de regio die minnesotamodel-opname afgerond hebben en nog geen veilige woonplek hebben.	3
Maatschappelijke opvang voorziening	Stichting Safe Houses	Amsterdam, locatie 2e Van der Helst	Verslaafden/alcoholisten of herstellende verslaafden/ alcoholisten uit de regio.	4
Maatschappelijke opvang voorziening	Stichting Safe Houses	Amsterdam, Locatie Handmolen	Verslaafden/alcoholisten of herstellende verslaafden/ alcoholisten uit de regio.	3
Maatschappelijke opvang voorziening	Stichting Safe Houses	Amsterdam, Locatie Bergmolen	Verslaafden/alcoholisten of herstellende verslaafden/ alcoholisten uit de regio.	3
Maatschappelijke opvang voorziening	Stichting Safe Houses	Amsterdam, Locatie Pemolen	Verslaafden/alcoholisten of herstellende verslaafden/ alcoholisten uit de regio.	3
Maatschappelijke opvang voorziening	Stichting Safe Houses	Amsterdam, Locatie Watermolen	Verslaafden/alcoholisten of herstellende verslaafden/ alcoholisten uit de regio.	3
Maatschappelijke opvang woning	HVO-Querido	Amsterdam, diverse adressen	Onder andere aanleunwoningen bij sociaal pension De Vaart, project Jacob Geel en overige begeleid wonen projecten.	95
Maatschappelijke opvang woning	HVO-Querido Discus	Amsterdam, diverse adressen	Woning tbv cliënt Discus, ex-daklozen, begeleid zelfstandig wonen.	31

Categorie	Organisatie	Locatie	Beschrijving	Aantal bewoners
Maatschappelijke opvang woning	Leger Des Heils	Amsterdam, diverse adressen	Begeleid Zelfstandig Wonen.	22
Maatschappelijke opvang woning	Stichting Volksbond Amsterdam	Amsterdam, diverse adressen	Begeleid Zelfstandig Wonen.	1
Maatschappelijke opvang woning	Arkin WTC Domselaerstraat	Amsterdam, diverse adressen	Begeleid Zelfstandig Wonen.	2
Maatschappelijke opvang woning	Stichting Combiwel Projecten	Amsterdam, Locatie Kamers met Kansen Molukkenstraat	Kamers met Kansen.	15
Beschermd wonen voorziening	Cordaan	Amsterdam, Locatie Borgerstraat	Gezinsvervangend tehuis volwassenen met verstandelijke beperking.	15
Beschermd wonen voorziening	HVO-Querido	Amsterdam, Locatie Ferdinand Bol	Beschermd wonen Zuid.	2
Beschermd wonen voorziening	HVO-Querido	Amsterdam, Locatie Haroekoe	Beschermd Wonen.	6
Beschermd wonen voorziening	HVO-Querido	Amsterdam, Locatie Lutma	Jongerengroep schizofreen, persoonlijkheidsstoornissen met individuele begeleiding en groepsbegeleiding.	4
Beschermd wonen voorziening	HVO-Querido	Amsterdam, Locatie Noordzijde	In het pand aan de Noordzijde zijn 5 woongroepen, in totaal 24 bewoners gehuisvest. Het gaat om bewoners met een psychiatrische beperking waarbij verslaving aan alcohol of drugs een rol speelt. Hun psychische klachten zijn chronisch.	24
Beschermd wonen voorziening	HVO-Querido	Amsterdam, Locatie Riouwstraat	Wooneenheid voor beschermd wonen, verhuur per kamer.	6

Categorie	Organisatie	Locatie	Beschrijving	Aantal bewoners
Beschermd wonen voorziening	HVO-Querido	Amsterdam, Locatie Tjasker	Sateliëtwoning; stapje op de ladder naar zelfstandig wonen. Jongeren met langdurige psychiatrische problemen. Ze komen vanuit woonvoorziening Amersbos.	3
Beschermd wonen voorziening	HVO-Querido	Amsterdam, Locatie William Boothstraat	Beschermd wonen Nieuw West.	2
Beschermd wonen voorziening	Spirit jeugdzorg	Amsterdam, Locatie J vd Keukenstraat	Opvang van 5 jongeren.	5
Beschermd wonen voorziening	Spirit jeugdzorg	Amsterdam, diverse adressen	Begeleid wonen met pleegzorg voor kinderen/jongeren die niet thuis kunnen wonen.	7
Beschermd wonen voorziening	Stichting Philadelphia Zorg	Amsterdam, Locatie Anfieldroad	Philadelphia biedt op Anfieldroad 244-250 wonen in een groep voor mensen met verstandelijke handicap of aandoening uit het autisme spectrum met verstandelijke handicap.	8
Beschermd wonen voorziening	Stichting Philadelphia Zorg	Amsterdam, diverse adressen	Begeleid wonen in een geclusterde setting op de Anfield Road.	17
Beschermd wonen voorziening	Stichting Philadelphia Zorg	Amsterdam, Locatie Flevopark	Flevoparkweg 94-102 biedt kort verblijf opvang voor mensen met ernstig verstandelijke handicap, meervoudige handicap, mensen met epilepsie, verstandelijke handicap of aandoening uit het autisme spectrum met verstandelijke handicap.	8
Beschermd wonen voorziening	Stichting Philadelphia Zorg	Amsterdam, Locatie Haroekoe	Ambulant begeleid wonen.	2

Categorie	Organisatie	Locatie	Beschrijving	Aantal bewoners
Beschermd wonen voorziening	Stichting Philadelphia Zorg	Amsterdam, Locatie J vd Keuken	3 geschakelde woningen J vd Keuken 122-124-126. Philadelphia biedt kort verblijf opvang voor mensen met ernstig verstandelijke handicap, meervoudige handicap, mensen met epilepsie, verstandelijke handicap of aandoening uit het autisme spectrum.	9
Beschermd wonen voorziening	Stichting Philadelphia Zorg	Amsterdam, Locatie Laan van Vlaanderen en Berlaarstraat	Laan v Vlaanderen 536-540 en Berlaarstraat 12-14 zijn samengevoegd tot 1 woonvoorziening en biedt kort verblijf opvang voor mensen met epilepsie, (licht) verstandelijke handicap, of een beperking in het autistisch spectrum.	14
Beschermd wonen voorziening	Stichting Philadelphia Zorg	Amsterdam, Locatie Nesserton	Ambulant begeleid wonen.	2
Beschermd wonen voorziening	ouderinitiatief De Uitdaging	Amsterdam, de Uitdaging	Beschermd wonen 'de Uitdaging' voor 6 verstandelijk beperkte vrouwen.	6
Beschermd wonen voorziening	Verpleeghuizen A'dam en Ribw Pc Hooft	Amsterdam, Locatie Marjoleinstraat	RIBW voor jongeren van 16-18 jaar.	13
Beschermd wonen voorziening	Osira	Amsterdam, IJburglaan 1387	Osira heeft hier Beschermd wonen voor mensen met ernstige lichamelijke beperking eventueel in combinatie met een aangeboren of niet aangeboren hersenafwijking. Het gaat om 19 woningen. Daarnaast is er een logeerwoning met 3 plaatsen op IJburglaan 1387.	3
Beschermd wonen voorziening	Stichting Thuiszorg De Versterking	Amsterdam, Locatie Geertruida van Lierkade	Twee woningen voor tienermoeders.	4

Categorie	Organisatie	Locatie	Beschrijving	Aantal bewoners
Beschermd wonen woning	Cordaan	Amsterdam, Locatie blok 25 Erich Salomonstraat	Locatie Blok 25 Erich Salomonstraat; beschermd wonen voor jongeren met psychiatrische aandoening.	15
Beschermd wonen woning	Cordaan	Amsterdam, Locatie de Batavier	Locatie de Batavier; begeleid wonen, AWBZ-indicatie met verstandelijke beperking. 5 appartementen.	5
Beschermd wonen woning	Cordaan	Amsterdam, Locatie de Witte Kaap	Locatie de Witte Kaap blok 63; Beschermd Wonen voor cliënten met psychiatrische problematiek.	15
Beschermd wonen woning	Cordaan	Amsterdam, Locatie Walmolen	Locatie Walmolen; Beschermd Wonen voor verstandelijk gehandicapten, onder begeleiding zelfstandig wonen met 24-uurs zorg op afroep.	26
Beschermd wonen woning	Cordaan	Amsterdam, 1e Jan vd Heijdenstraat	Begeleid wonen.	8
Beschermd wonen woning	Cordaan	Amsterdam, diverse adressen	Begeleid wonen.	28
Beschermd wonen woning	HVO-Querido	Amsterdam, diverse adressen	Beschermd wonen Zuid.	3
Beschermd wonen woning	HVO-Querido Discus	Amsterdam, diverse adressen	Woning tbv cliënt Discus, ex-daklozen, begeleid zelfstandig wonen.	1
Beschermd wonen woning	Leger Des Heils	Amsterdam, diverse adressen	Begeleid Zelfstandig Wonen.	1
Beschermd wonen woning	Stichting Philadelphia Zorg	Amsterdam, Locatie Blok 29 de Veste	Geclusterd wonen in zelfstandige rowo, mensen met zware lichamelijke beperkingen.	1
Beschermd wonen woning	Stichting Philadelphia Zorg	Amsterdam, Locatie Julius Perger blok 46a	Locatie Julius Perger blok 46a bestaat uit Beschermd Wonen voor mensen met een verstandelijke beperking vanaf 45 jaar.	12

Categorie	Organisatie	Locatie	Beschrijving	Aantal bewoners
Beschermd wonen woning	Stichting Philadelphia Zorg	Amsterdam, diverse adressen	Ambulant begeleid wonen.	9
Beschermd wonen woning	woning op naam bewoner	Amsterdam, Locatie Blok 29 de Veste	Locatie Blok 29 de Veste bestaat uit Beschermd wonen voor mensen met ernstige lichamelijke beperking eventueel in combinatie met een aangeboren of niet aangeboren hersenafwijking. Het gaat om 19 woningen. Daarnaast is er een logeerwoning met 3 plaatsen.	17
Beschermd wonen woning	woning op naam bewoner	Amsterdam, Locatie Home alone	Woongroep Home Alone is een woongroep voor autistische jongeren, op initiatief van ouders. Gemeenschappelijke ruimte zit op 2e J van Campenstraat 10. Elke jongere heeft zijn eigen contract.	7
Beschermd wonen woning	woning op naam bewoner	Amsterdam, Locatie Y-castle	Locatie Y-castle blok 61 c bestaat uit een woongroep voor jongeren met een beperking in het autistische spectrum.	11
Beschermd wonen woning	Stichting Volksbond Amsterdam	Amsterdam, diverse adressen	Begeleid wonen, cliënt in behandeling bij AMC de meren.	1
Beschermd wonen woning	Arkin WTC Domselaerstraat	Amsterdam, diverse adressen	Begeleid Zelfstandig Wonen.	1
Beschermd wonen woning	Arkin	Amsterdam, Locatie de Witte Kaap	Locatie de Witte Kaap blok 63 bestaat uit Beschermd Wonen voor cliënten met een psychiatrische stoornis.	25
Beschermd wonen woning	Arkin	Amsterdam, diverse adressen	Begeleid Zelfstandig Wonen.	4
Beschermd wonen woning	Stichting Timon	Amsterdam, Locatie M Austriastraat	Studio's voor jongeren waarbij ondersteunende en activerende begeleiding wordt geboden in combinatie met ambulante begeleiding.	5

Categorie	Organisatie	Locatie	Beschrijving	Aantal bewoners
Beschermd wonen woning	Stichting Amstelrade	Amsterdam, Locatie Blok 29 de Veste	Beschermd wonen voor mensen met ernstige lichamelijke beperking eventueel in combinatie met een hersenafwijking. Het gaat om 19 woningen. Daarnaast is er een logeerwoning met 3 plaatsen.	1
Beschermd wonen woning	Osiragroep	Amsterdam, Locatie Blok 29 de Veste	Locatie Blok 29 de Veste bestaat uit Beschermd wonen voor mensen met ernstige lichamelijke beperking eventueel in combinatie met een aangeboren of niet aangeboren hersenafwijking.	1
Verpleging&verzorging voorziening	Cordaan	Amsterdam, Locatie Ottho Heldring	Kleinschalige woonvoorziening met 66 plaatsen voor ouderen met dementie. Het gaat om 11 groepen van elk 6 bewoners.	66
Verpleging&verzorging voorziening	Cordaan	Amsterdam, Locatie Saskia v Uijleburgstraat	PG-unit van 4 groepen met 6 bewoners.	24

Regio Gooi en Vechtstreek

Categorie	Organisatie	Locatie	Beschrijving	Aantal bewoners
Maatschappelijke opvang voorziening	RIBW Gooi en Vechtstreek	Hilversum, Koomansstraat	Dependance van sociaal pension, waarin ex daklozen zich voorbereiden op terugkeer in de maatschappij.	2
Maatschappelijke opvang voorziening	RIBW Gooi en Vechtstreek	Hilversum, Larenseweg	Dependance van sociaal pension, waarin ex daklozen zich voorbereiden op terugkeer in de maatschappij.	2
Maatschappelijke opvang woning	RIBW Gooi en Vechtstreek	Hilversum, Wirixstraat	Omklapwoning laatste kans project.	1

Categorie	Organisatie	Locatie	Beschrijving	Aantal bewoners
Beschermd wonen voorziening	RIBW Gooi en Vechtstreek	Huizen, Delta	Onzelfstandige eenheden in zelfstandige woning.	3
Beschermd wonen voorziening	RIBW Gooi en Vechtstreek	Hilversum, Hoge Naarderweg	Woningen gelegen in een hofje die zowel voor individueel wonen als groepswonen worden gebruikt voor mensen met een psychische beperking.	35
Beschermd wonen voorziening	RIBW Gooi en Vechtstreek	Hilversum, Kapelstraat	Tijdelijke woonvorm voor jongeren met een verstandelijke beperking.	21
Beschermd wonen voorziening	RIBW Gooi en Vechtstreek	Huizen, Kotter	Onzelfstandige eenheden in zelfstandige woning.	5
Beschermd wonen voorziening	RIBW Gooi en Vechtstreek	Huizen, Westkade	Onzelfstandige eenheden in zelfstandige woning.	6
Beschermd wonen voorziening	Stichting Philadelphia Zorg	Huizen, De Haar	De Haar zijn 4 egw die worden gebruikt voor huisvesting en begeleiding van verstandelijk gehandicapten en dementerende ouderen.	11
Beschermd wonen voorziening	Stichting Philadelphia Zorg	Huizen, Disselweg	Drie groepen van acht mensen met een verstandelijke beperking met onzelfstandige wooneenheden en gemeenschappelijke ruimtes.	24
Beschermd wonen voorziening	Stichting Philadelphia Zorg	Huizen, Houtrib	Begeleid zelfstandig wonen voor mensen met een beperking.	5
Beschermd wonen voorziening	Stichting Philadelphia Zorg	Huizen, Monnickskamp	In de Booketorre met mensen met diverse soorten beperkingen. Er zijn studio's met gedeelde voorzieningen.	12
Beschermd wonen voorziening	Stichting Philadelphia Zorg	Huizen, Westkade	Groepswonen voor mensen met een beperking.	3
Beschermd wonen voorziening	Stichting Philadelphia Zorg	Huizen, Zeelt	Locatie voor groepswonen voor mensen met een beperking.	10

Categorie	Organisatie	Locatie	Beschrijving	Aantal bewoners
Beschermd wonen voorziening	Stichting Sherpa	Hilversum, Arminiushof	Doorgebroken eengezinswoning dat dient als fase Trainingshuis voor mensen met licht verstandelijke beperking.	6
Beschermd wonen voorziening	Stichting Sherpa	Huizen, Oostkade	Woning voor mensen met NAH of lichamelijke beperking.	6
Beschermd wonen voorziening	Stichting Sherpa	Huizen, Donge	Woonvoorziening voor twee cliënten met NAH/Korsakov.	2
Beschermd wonen voorziening	Stichting Sherpa	Huizen, Hunze	Woonvoorziening voor twee cliënten met NAH/Korsakov.	2
Beschermd wonen voorziening	Stichting Sherpa	Hilversum, Janseniusshof	Woning voor mensen met NAH of lichamelijke beperking.	3
Beschermd wonen voorziening	Stichting Sherpa	Hilversum, Kloosterlaan	Woning voor mensen met NAH of lichamelijke beperking.	6
Beschermd wonen voorziening	Stichting Sherpa	Huizen, Onderwei	Woonvoorziening voor twee cliënten met NAH/Korsakov.	2
Beschermd wonen voorziening	Stichting Vivium zorggroep	Huizen, De Ruyterstraat	Kleinschalige woonvoorziening voor dementerenden, 4 x 6 ouderen en zwaar gehandicapten.	24
Beschermd wonen woning	FPC de Oostvaarderskliniek	Erfgooiersstraat	Woning voor personen die uit detentie komen en re-integratietraject volgen.	1
Beschermd wonen woning	Mozart, Stichting Woongroep	Huizen, Korenwolf	Clustering van woningen en voorzieningen tbv ouderinitiatief.	16
Beschermd wonen woning	RIBW Gooi en Vechtstreek	Hilversum, Erfgooiersstraat	Woonvoorziening voor jongeren met psychische beperking.	16
Beschermd wonen woning	RIBW Gooi en Vechtstreek	Huizen, Oostermeent-Oost	Reguliere woonvorm voor mensen met beperking.	1

Categorie	Organisatie	Locatie	Beschrijving	Aantal bewoners
Beschermd wonen woning	RIBW Gooi en Vechtstreek	Huizen, Westkade	Reguliere woonvorm voor mensen met beperking.	1
Beschermd wonen woning	RIBW Gooi en Vechtstreek	Huizen, Witte de Withstraat	Reguliere woning die is opgedeeld in 3 zelfstandige studio's.	3
Beschermd wonen woning	Stichting Koninklijke Visio	Huizen, Bakboord	Reguliere huisvesting voor persoon met een visuele beperking.	2
Beschermd wonen woning	Stichting Koninklijke Visio	Huizen, Vooronder	Appartementencomplex voor personen met een visuele beperking.	16
Beschermd wonen woning	Stichting Philadelphia Zorg	Huizen, Westhove	12 zelfstandige studio's in een appartementencomplex voor ouderen met een verstandelijke beperking.	12
Beschermd wonen woning	Stichting Sherpa	Huizen, Bovenmaatweg	Appartementencomplex voor 22 personen met een beperking.	22
Beschermd wonen woning	Stichting Sherpa	Huizen, Oostkade	Zelfstandige woningen voor mensen met een beperking.	6
Beschermd wonen woning	Stichting Sherpa	Huizen, Westkade	Zelfstandige studio voor persoon met zware lichamelijke beperking.	1
Beschermd wonen woning	bewoner	Hilversum, Lopes Diaslaan	Lopes Dias is een woondienstencentrum voor zowel senioren en zorgvaders. Er zijn tal van functies is het gebouw zoals medische diensten, jongeren centrum en bibliotheek..	10
Verpleging en verzorging voorziening	Stichting Hilverzorg	Hilversum, Soestdijkerstraatweg	TIJDELIJKE voorziening voor senioren, volgens IDF-bouw (industriel, flexibel, demontabel) voor 76 bewoners).	76

Categorie	Organisatie	Locatie	Beschrijving	Aantal bewoners
Verpleging en verzorging woning	Stichting Hilverzorg	Hilversum, Lopes Diaslaan	Lopes Dias is een woondienstencentrum voor zowel senioren en zorgvaders. Er zijn tal van functies in het gebouw zoals medische diensten, jongerencentrum en bibliotheek.	47
Verpleging en verzorging woning	Stichting Vivium zorggroep	Bussum, Mezenlaan	Gooise Warande is een grootschalig seniorencomplex waarin Vivium op termijn 77 van de 106 appartementen huurt voor mensen met een zorgvraag.	54

Bijlage 4 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 en worden daarmee beschouwd te zijn uitgevoerd als onderdeel van, en ten dienste van de kerntaken van de Alliantie. Ter beperking van de risico's voert de Alliantie het beleid om grootschalige projecten 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 en gebeurt in en ná overleg met de gemeente waarin de woningen worden ontwikkeld.

De volgende rechtspersonen zijn opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van stichting de Alliantie:

Deelneming	Statutaire Zetel	Projectlocatie	Aandeel
Stadsherstel Midden Nederland N.V. ²⁰	Amersfoort		50 %
Stadsherstel Amersfoort I B.V. ⁸	Amersfoort	-	100 %
Stadsherstel Amersfoort II B.V. ⁸	Amersfoort	-	100 %
'Park de Meer' Beheer B.V.	Amsterdam	Amsterdam	33,3 %
'Park de Meer' C.V.	Amsterdam	Amsterdam	33,3 %
De Alliantie Deelnemingen B.V.	Huizen	-	100 %
Beheersmaatschappij de Groene Stad B.V.	Almere	Almere e.o.	100 %
N.V. Wonen Boven Winkels Amersfoort	Amersfoort	-	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 %
3R Projectontwikkeling B.V.*	Almere	Almere e.o.	100 %
Vathorst Beheer B.V.	Amersfoort	Vathorst	16,7 %
OBV Beheer B.V.	Amersfoort	Vathorst	8,3 %
OBV C.V.	Amersfoort	Vathorst	8,3 %
Vathorst C.V.	Amersfoort	Vathorst	16,7 %
Ontwikkelingsmaatschappij Eem & Vallei B.V.	Amersfoort	Vathorst	100 %
De Bun Huizen Projectontwikkeling B.V.	Huizen	Huizen	100 %
Seinhorst II Hilversum B.V.	Hilversum	Hilversum	100 %
Seinhorst II Hilversum Beheer B.V.	Hilversum	Hilversum	100 %
Seinhorst II Hilversum C.V.	Hilversum	Hilversum	100 %
De Alliantie Gebiedsontwikkeling Zeewolde B.V.	Huizen	Almere e.o.	100 %
Gebiedsontwikkeling Zeewolde Beheer B.V.	Huizen	Almere e.o.	25 %
Gebiedsontwikkeling Zeewolde C.V.	Huizen	Almere e.o.	33,17 %
Financieringsmaatschappij DAPO B.V.	Huizen	-	100 %
Sluishuis Beheer Amsterdam B.V.	Huizen	Amsterdam	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 %

²⁰ 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
De Alliantie ICT Diensten B.V.	Huizen	-	100 %
SG2All B.V.	Huizen	-	50 %
Landgoed Zonnestraat B.V.	Huizen	Hilversum	100%
De Alliantie Ontwikkellocaties B.V.*	Huizen	Nederland	100%
De Alliantie Vastgoedexploitatie met derden B.V.	Huizen		100 %
Beleggingsmaatschappij Route 26 B.V.	Huizen		50 %
De Alliantie Vastgoedfinanciering B.V.*	Huizen		100 %
De Alliantie Gebiedsontwikkeling I Regio Amsterdam B.V.	Huizen	Amsterdam	100 %
Buiten IJland Beheer B.V.	Nieuwegein	Amsterdam	50 %
Ontwikkelingscombinatie Buiten IJland C.V.	Amsterdam	Amsterdam	50 %
De Alliantie Gebiedsontwikkeling I Regio Gooi & Vechtstreek B.V.	Huizen	Gooi & Vechtstreek	100 %
V.o.F. Ten Boom	Huizen	Gooi & Vechtstreek	50 %

De deelnemingen Beheersmaatschappij De Groene Stad BV, De Alliantie Vastgoedfinanciering BV, De Bun Huizen Projectontwikkelings BV, De Alliantie Ontwikkellocaties BV en 3R Projectontwikkeling BV zijn per 31-12-2013 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 Eemvallei	Amersfoort	-	100 %
Stichting Beheer Gebouwen Huizen	Hilversum	-	100 %
Stichting Bestevaer	Hilversum	-	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
- ✦ Gestaakte 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 geschiedt 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 entiteit zal in 2014 worden opgeheven.

Landgoed Zonnestraal B.V.

De vennootschap heeft als doel het verkrijgen, beheren, administreren, exploiteren en in stand houden 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 een 38-tal woningen t.b.v. ouderen in Blaricum, Eemnes en Laren.

Stichting Bestevaer

Deze stichting exploiteert het hoofdkantoor van de Alliantie te Huizen. In 2012 is de activa overgeheveld naar de toegelaten instelling en in 2014 zal de entiteit worden opgeheven.

De rechtspersonen die zich bezig houden met projectontwikkelingsactiviteiten, uitgevoerd in samenwerkingsverbanden door middel van commanditaire vennootschappen met externe derden:

'Park de Meer' Beheer B.V., 'Park de Meer' C.V.

Park de Meer Beheer B.V. is beherend vennoot van de C.V. alwaar woningbouw is ontwikkeld en gerealiseerd op het voormalig Ajax-terrein in de Watergraafsmeer te Amsterdam. De werkzaamheden omvatten de ontwikkeling van 691 woningen, waarvan 191 huur- en 500 koopwoningen. In deze constructie werkt de Alliantie samen met Ymere, alsmede projectontwikkelaar AM. Iedere partij neemt voor 1/3e deel aan deze constructie. Dit project is geheel gerealiseerd. De slotbalans is opgesteld, formele afwikkeling zal in 2014 plaatsvinden.

Waterstad Beheer B.V., Waterstad IJburg C.V., Waterstad II Beheer B.V., Waterstad II C.V., Waterstad III Beheer B.V. en Waterstad III C.V.

Deze deelnemingen houden zich bezig met het ontwikkelen, realiseren en vervreemden aan derden van woningen en bedrijfsruimtes, bedrijfsruimtes en parkeerplaatsen in het gebied IJburg te Amsterdam, het eventueel verwerven van daartoe benodigde gronden en voorts het verrichten van alle handelingen die, in de ruimste zin, met dit doel verband houden.

Binnen deze constructie zijn enkele rechtspersonen en vennootschappen opgericht met het doel in totaal ruim 4.500 woningen te realiseren op het Haveneiland en de Rietlanden (IJburg, eerste fase). Binnen Waterstad III moeten nog 4 blokken ontwikkeld worden met in totaal een kleine 300 woningen (exclusief de in verkoop zijnde kavels). Binnen Waterstad II wordt alleen blok 26 nog ontwikkeld. De deelnemende corporaties zijn Stichting de Alliantie en Ymere. Het betreft een samenwerking met een aantal projectontwikkelaars/bouwondernemers/ collega-corporaties zoals bijvoorbeeld AM, Eurowoningen, 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 opstallen in het plangebied Vathorst te Amersfoort en de vervreemding daarvan aan de gemeente Amersfoort. Daarnaast wordt verdeling van ontwikkelings- en bouwclaims naar haar partners verzorgd. Stichting de Alliantie participeert in deze constructie voor 1/6 deel. Daarnaast nemen een vijftal projectontwikkelaars/bouwondernemers hierin deel te weten Heijmans Vastgoed, Dura, Wilma, POM van Zwol en Bouwfonds.

De Alliantie Gebiedsontwikkeling Zeewolde B.V., Gebiedsontwikkeling Zeewolde Beheer B.V. en Gebiedsontwikkeling Zeewolde C.V.

Deze deelnemingen hebben als doel (woning)bouwontwikkeling in Almere en omstreken en alle werkzaamheden die daarmee op enigerlei wijze verband houden of die de verwezenlijking daarvan kunnen bevorderen, waaronder het financieren en in eigendom verwerven van grond in het betreffende gebied. 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 (doen) ontwikkelen, (doen) realiseren en (doen) 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&M zullen in 2013 in aanbouw worden genomen.

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. Op dit moment wordt het eerste blok met 42 sociale huurwoningen ontwikkeld ten behoeve voor het regiobedrijf.

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 nieuwbouwlocatie '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 2014 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 niet-projectontwikkelingsactiviteiten respectievelijk 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 die fungeert als gedelegeerd projectontwikkelaars 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 bedient circa 800 VvE's in het werkgebied van Stichting de Alliantie als in het gebied rond Deventer.

De Alliantie ICT Diensten B.V. en SG2All B.V.

De vennootschap heeft als doel het begeleiden, initiëren en uitvoeren van projecten op het gebied van informatie- en communicatietechnologie, het sluiten van licentie-overeenkomsten, de verkoop, verhuur en het ontwikkelen van software en hardwareproducten, het uitoefenen van een bedrijf casu quo het (doen) verrichten van dienstverlening op het gebied van automatisering in het algemeen.

Naast de actieve verbindingen neemt stichting de Alliantie mee in 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:

Stichting Eemvallei

Deze stichting heeft als doel zich in te zetten voor het huisvesten van groepen en personen die niet op eigen kracht in passende woonruimte kunnen voorzien in de regio Eemland. Activiteiten worden door Stichting de Alliantie uitgevoerd. De balans van de stichting behelst alleen een stichtingskapitaal van € 32.000 en wordt in 2014 worden opgeheven.

Stichting Beheer Gebouwen Huizen

Deze stichting heeft het hoofdkantoor in Huizen geëxploiteerd. Deze exploitatie wordt sinds 2009 rechtstreeks door Stichting Bestevaer uitgevoerd.

De Alliantie Ontwikkellocaties B.V.

Deze vennootschap is opgericht ten behoeve van verwerving en exploitatie van toekomstige ontwikkellocaties. Deze vennootschap is toentertijd opgericht vooruitlopend op financiële en fiscale ontwikkelingen op het gebied van het scheiden van activiteiten. De noodzaak tot deze scheiding is vooralsnog niet van toepassing.

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 toentertijd 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.

Seinhorst II Hilversum B.V., Seinhorst II Hilversum Beheer B.V. en Seinhorst II Hilversum C.V.

De activiteiten van deze deelnemingen betreffen het verkrijgen, vervreemden, administreren, exploiteren, huren en verhuren van onroerende zaken, het zelf ontwikkelen en/of realiseren van onroerende zaken in het plan gebied Seinhorst te Hilversum. Aangezien toekomstige ontwikkeling van het gebied niet in een samenwerkingsverband plaats zal gaan vinden is in 2009 is het aanwezige bezit (kantoorpanden) overgedragen aan Stichting de Alliantie. In totaal worden 270 woningen gerealiseerd op het gebied in de periode 2014 – 2018.

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 kapitaalinbreng aansprakelijk. Daarnaast participeert de Alliantie in een aantal samenwerkingsverbanden met andere stichtingen. De risico's vanwege gestelde zekerheden uit hoofde van de verstrekte kapitaalinbreng zijn beperkt.

De activiteiten van de verbindingen zijn gebaseerd op volkshuisvestelijke overwegingen en daarmee passend binnen de mogelijkheden en grenzen die het BBSH daaraan stelt.

Daarnaast worden projecten doorgaans niet eerder aanbesteed dan nadat 70% van de te realiseren koopwoningen bij voorintekening zijn verkocht. De risico's bij uitvoering van projecten worden zoveel mogelijk beperkt door contractueel vooraf overeengekomen betalingsschema's.

Stichting de Alliantie loopt financieel risico over het ingebrachte aandelenkapitaal en de ingebrachte financiering die, direct of indirect, aan de bovenvermelde verbindingen zijn verstrekt.

Het maximale risicoprofiel van de verbindingen van Stichting de Alliantie kan op basis van het (aandelen)kapitaal dat Stichting de Alliantie van deze verbindingen in het bezit heeft en op basis van het door Stichting de Alliantie aan deze verbindingen verstrekte leningen als volgt worden gekwantificeerd.

Het maximale risicoprofiel wordt gesplitst in een direct risico en een indirect risico. Het directe risico betreft kasmiddelen die zijn versteekt voor (aandelen)kapitaal of voor financiering van een verbinding.

Het directe risico betreft de enkelvoudige jaarrekening van Stichting de Alliantie, onder aftrek van daarvoor verstrekte zekerheden. Het indirecte risico betreft de geconsolideerde jaarrekening van Stichting de Alliantie en betreft het risico over de door een verbonden vennootschap of stichting verstrekte kasmiddelen voor (aandelen)kapitaal of financiering van een andere verbinding. Het maximale directe risico van de verbindingen van Stichting de Alliantie per 31 december 2013 bedraagt € 104,4 miljoen (2012: € 99,1 miljoen).

Direct risico verbindingen per 31 december 2013 Bedragen x € 1.000	Totaal		Resultaat	Aandeel de Alliantie		
	Eigen vermogen	Leningen- portefeuille		%	Eigen vermogen	Leningen- portefeuille
<i>Kapitaaldeelname:</i>						
De Alliantie Deelnemingen B.V.	11.966	0	-6.390	100,0%	11.966	0
Stichting DAGA Beheer	875	0	0	100,0%	875	0
Stichting AMZU	21.822	0	109	100,0%	21.822	0
Stichting Bestevaer	0	0	0	100,0%	0	0
Stichting Beheer gebouwen	0	0	-1	100,0%	0	0
Stichting Woonzorg BEL	7.228	0	1.789	100,0%	7.228	0
Stichting Eemvallei	0	0	-32	100,0%	0	0
Stichting IJburg PWV	5.739	0	-24	100,0%	5.739	0
Park de Meer B.V.	0	0	-116	100,0%	0	0
Participaties	760	0	0	100,0%	760	0
<i>Rechtstreeks verstrekte leningen:</i>						
Financieringsmaatschappij DAPO B.V.		56.047		100,0%		56.047
Totaal direct risico			-4.665		48.390	56.047

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 2013 bedraagt € 67,2 miljoen (2012: € 55,2 miljoen).

Indirect risico verbindingen per 31 december 2013 Bedragen x € 1.000	leningen- portefeuille
<i>Uitstaande financieringen van Financieringsmaatschappij DAPO B.V.:</i>	
Stadsherstel Midden Nederland N.V.	36.117
De Alliantie Deelnemingen B.V.	1.406
Villa Industria Hilversum B.V.	10.499
Holding Dapo Huizen B.V.	2.820
Landgoed Zonnestraal BV	4.631
De Alliantie GBO I Regio G&V B.V.	338
De Alliantie GBO I Regio Adam B.V.	232
De Alliantie Woningfonds B.V.	0
de Alliantie Gebiedsontwikkeling Zeewolde B.V.	262
Stichting Woonzorg BEL	6.093
Gebiedsontwikkeling Zeelwolde C.V.	3.229
Seinhorst II Hilversum B.V.	3
Vathorst C.V.	1.136
Ontwikkelingscombinatie Buiten IJ-land C.V.	445
Maximaal indirect risico op basis van verstrekte financieringen	67.211

Het maximale indirecte risico van de verbindingen op basis van het eigen vermogen per 31 december 2013 bedraagt € 20,2 miljoen (2012: € 32,8 miljoen).

Indirect risico verbindingen per 31 december 2013 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.	-578	100,0%	-578
N.V. Wonen boven Winkels Amersfoort	45	100,0%	45
Alliantie VVE Diensten B.V.	1.778	100,0%	1.778
Alliantie ICT Diensten B.V.	629	100,0%	629
Landgoed Zonnestraal BV	4.286	100,0%	4.286
Beheermaatschappij de Groene Stad BV	6	100,0%	6
De Alliantie Vastgoedexploitatie met derden B.V.	16	100,0%	16
De Alliantie Vastgoedfinanciering B.V.	17	100,0%	17
De Alliantie Woningfonds B.V.	510	100,0%	510
Financieringsmaatschappij DAPO B.V.	1.993	100,0%	1.993
Holding Dapo Huizen B.V.	4.591	100,0%	4.591
Maximaal indirect risico op basis van eigen vermogen			13.293

Indirect risico verbindingen per 31 december 2013	Totaal Eigen vermogen	Aandeel de Alliantie %	Eigen vermogen
Bedragen x € 1.000			
Verbindingen vanuit Holding Dapo Huizen B.V.:			
de Alliantie Gebiedsontwikkeling Zeewolde B.V.	4.550	100,0%	4.550
Gebiedsontwikkeling Zeewolde Beheer B.V.	1	25,0%	0
Alliantie Ontwikkeling B.V.	3.565	100,0%	3.565
De Alliantie Ontwikkellocaties B.V.	17	100,0%	17
De Alliantie GBO I Regio G&V B.V.	356	100,0%	356
De Alliantie GBO I Regio Adam B.V.	-19	100,0%	-19
Waterstad Beheer B.V.	12	16,7%	2
Waterstad II Beheer B.V.	4	50,0%	2
Waterstad III Beheer B.V.	24	20,0%	5
3R Projectontwikkeling Almere B.V.	17	100,0%	17
Vathorst Beheer B.V.	78	16,7%	13
Ontwikkelingsmaatschappij Eem & Vallei B.V.	-1.906	100,0%	-1.906
De Bun Huizen Projectontwikkeling B.V.	19	100,0%	19
Seinhorst II Hilversum Beheer B.V.	252	100,0%	252
Seinhorst II Hilversum B.V.	4	100,0%	4
Sluishuis Beheer B.V.	27	100,0%	27
Villa Industria Hilversum B.V.	110	100,0%	110
Buiten IJland Beheer B.V.	-207	50,0%	-104
Maximaal indirect risico op basis van eigen vermogen			6.911

Bijlage 5 Belanghouders: overleg en participatiebijeenkomsten

Regio Almere

Nr.	Datum	Bijeenkomst / Overleg	Maatschappelijk doel	Inhoud bijeenkomst	Participatiegraad
1	23 jan.	Bijeenkomst Groene Sociëteit	Vitale wijken	Bijeenkomst waarin de Almeerse corporaties een toelichting hebben gegeven op hun rol in de openbare ruimte en de manier waarop zij bewoners hierbij betrekken.	Informeren, consulteren
2	13 febr.	Overleg Huurderbelangenvereniging	Alle maatschappelijke doelen	Gesproken over het werkplan van de HBV, het financiële jaarverslag en de begroting. De HBV heeft een huurdersenquête gehouden en de resultaten hiervan zijn besproken.	Informeren, consulteren, coproduceren
3	22 febr.	Bijeenkomst over bewonersinitiatieven in Casla	Vitale wijken	Middagbijeenkomst over de kansen van bewonersinitiatieven in de wijk. Jan van der Schaar heeft een lezing gehouden.	Informeren, consulteren, coproduceren
4	28 febr.	Rondetafelgesprek regiecorporatie	Alle maatschappelijke doelen	Vanuit de PvdA zijn de Almeerse corporaties uitgenodigd voor een rondetafelgesprek met gemeenteraadsleden. Er is gesproken over de haalbaarheid van een Almeers woningbedrijf waarvan de organisatie in de basis te vergelijken is met een regiecorporatie. De Alliantie heeft haar visie hierop gegeven.	Omgekeerde belanghouders-participatie
5	25 maart	Futuregroep	Vitale wijken	Overleg met maatschappelijke partners waarin gesproken is met de griffier van de gemeenteraad over politieke besluitvormingsprocessen en de ontwikkelingen in de stad.	Consulteren
6	4 april	Provinciaal afstemmingsoverleg Flevolandse corporaties	Toegankelijke woningmarkt, Vitale wijken	Gesproken over de ontwikkelingen op de woningmarkt en sectorale ontwikkelingen in relatie tot de provinciale context.	Consulteren, coproduceren

Nr.	Datum	Bijeenkomst / Overleg	Maatschappelijk doel	Inhoud bijeenkomst	Participatiegraad
7	10 april	Overleg met HBV	Toegankelijke woningmarkt	Bijeenkomst met de huurderbelangenvereniging. Discussie over de gevolgen van het nieuwe huurbeleid voor de Almeerse huurders.	Informereren, consulteren
8	24 april	Bijeenkomst met de gemeenteraad	Alle maatschappelijke doelen	Bijeenkomst georganiseerd door de Almeerse corporaties voor de gemeenteraadsleden. Prof. P. Boelhouwer heeft een introductie op de volkshuisvesting gegeven met een doorkijk naar hedendaagse vraagstukken en ruimte voor discussie. Vervolgens hebben de gemeenteraadsleden de drie corporaties afzonderlijk kunnen spreken over voor hen interessante onderwerpen. De bouwproductie en betaalbaarheid van de woningvoorraad waren veelgenoemde onderwerpen.	Informereren, consulteren
9	21 mei	Wierdenwandeling	Vitale wijken	Met Ymere en Wethouder Ed Anker (portefeuille bestaande stad) een wandeling gemaakt door de Wierden in het kader van de wijkaanpak.	Coproduceren
10	29 mei	Bestuurlijk overleg studentenhuisvesting	Toegankelijke woningmarkt	Met de wethouder vraag en aanbod van studentenhuisvesting in Almere besproken.	Coproduceren
11	30 mei	Atelier wonen, welzijn en zorg	Toegankelijke woningmarkt, Maatschappelijke huisvesting	Afsluitende bijeenkomst na 6 werkateliers over het thema wonen, welzijn en zorg georganiseerd door de gemeente. Dit krijgt een vervolg in een uitvoeringsprogramma waaraan corporaties een actieve bijdrage leveren.	Coproduceren
12	12 juni	RRAAM-bijeenkomst	Alle maatschappelijke doelen	Afsluitende bijeenkomst van het participatietraject rond RRAAM. Discussietafels waaraan de Alliantie een bijdrage heeft geleverd op het gebied van huisvesting in de regio Almere.	Omgekeerde belanghouders-participatie
13	17 juni	Bijeenkomst SP	Toegankelijke woningmarkt	Themabijeenkomst georganiseerd door de SP over de dreigende afbraak van sociale woningbouw in Almere. De Alliantie heeft een bijdrage geleverd door als een van de sprekers stil te staan bij de context van de corporatiesector en de effecten hiervan op de woningbouwproductie in Almere	Omgekeerde belanghouders-participatie

Nr.	Datum	Bijeenkomst / Overleg	Maatschappelijk doel	Inhoud bijeenkomst	Participatiegraad
14	26 juni	40+ bijeenkomst	Vitale Wijken	Bijeenkomst over het gesubsidieerde programma genaamd 40+. De voortgang van de 18 deelprojecten is besproken en aan de verschillende partijen is gevraagd hoe projecten na subsidie verder worden gebracht.	Coproduceren
15	1 juli	Overleg met HBV	Alle maatschappelijke doelen	Met het voltallige bestuur van de HBV is gesproken over de nieuwe organisatiestructuur van de HBV. Verder is gesproken over de rol van de wijkbeheerders in Almere en de bijdrage van de Alliantie aan het nieuwbouwproject de Laren.	Adviseren
16	8 juli	Beleving van Almere	Meerdere maatschappelijke doelen	2-daagse discussiebijeenkomst over de citymarketing van Almere. De Alliantie heeft meegedacht over het vermarkten van het merk Almere.	Omgekeerde belanghouders-participatie
17	19 sept.	Ondernemingsplan GoedeStede	Alle maatschappelijke doelen	Consultatieronde van een collega-corporatie in Almere waarin input is gevraagd voor hun ondernemingsplan.	Omgekeerde belanghouders-participatie
18	8 okt.	Stadsgesprek Making Almere	Alle maatschappelijke doelen	Bijeenkomst over de ontwikkelingen van de stad waarin afwegingen tussen verschillende thema's als cultuur, wonen en zorg en wonen centraal stonden.	Coproduceren
19	14 okt.	Bijeenkomst Futuregroep	Vitale wijken	Gesproken met het maatschappelijk middenveld over de thema's veiligheid, Almere Poort en ontwikkelingen in de jeugdproblematiek.	Coproduceren
20	29 okt.	Kansen Almeerse woningmarkt	Toegankelijke woningmarkt	Overleg over de mogelijkheden om de Almeerse woningmarkt vlot te trekken met behulp van opkoopfondsen voor koopwoningen.	Coproduceren
21	31 okt.	Jaarlezing de Schoor	Alle maatschappelijke doelen	Jaarlijkse bijeenkomst met beschouwingen over ontwikkelingen in het sociale domein.	Coproduceren
22	18 nov.	Heidag Water, wonen en natuur	Vitale wijken	Bijeenkomst waarin inbreng is opgehaald van verschillende instanties voor het verkiezingsprogramma van Waterschappen.	Coproduceren

Nr.	Datum	Bijeenkomst / Overleg	Maatschappelijk doel	Inhoud bijeenkomst	Participatiegraad
23	6 dec.	HBV excursie	Alle maatschappelijke doelen	Excursie georganiseerd voor de lokale huudersvereniging waarin uitleg is gegeven over het verhuurproces en de nieuwe ontwikkelingen in Almere Poort.	Produceren
24	9 sept. 4 nov. 9 dec.	Overleg met HBV	Alle maatschappelijke doelen	Met het voltallige bestuur van de HBV is in verschillende overleggen o.a. gesproken over de lokale uitwerking van het huurbeleid, de voorbereidingen op de prestatieafspraken en het regiojaarplan 2014.	Adviseren

Regio Amersfoort

Nr.	Datum	Bijeenkomst / Overleg	Maatschappelijk doel	Inhoud bijeenkomst	Participatiegraad
1	7 jan.	Bestuurlijk overleg Amersfoort	Meerdere maatschappelijke doelen	Overleg over prestatieafspraken met gemeente.	Coproduceren
2	10 jan.	Nieuwjaarsbijeenkomst	Meerdere maatschappelijke doelen	Bewoners, regio-corporaties, regio-gemeenten, aannemers en andere partijen. Opgaven in regionaal verband.	Informereren, coproduceren
3	14 jan.	Overleg D66 Amersfoort	Alle maatschappelijke doelen	Diverse onderwerpen.	Informereren
4	15 jan.	Overleg gemeente Amersfoort	Meerdere maatschappelijke doelen	Overleg over structuurplan Amersfoort.	Consulteren, coproduceren

Nr.	Datum	Bijeenkomst / Overleg	Maatschappelijk doel	Inhoud bijeenkomst	Participatiegraad
5	28 febr.	Bestuurlijk overleg gemeente Nijkerk	Meerdere maatschappelijke doelen	Overleg over prestatieafspraken met gemeente.	Coproduceren
6	18 maart	Werkbezoek nieuwe wethouders Amersfoort	Vitale wijken	Werkbezoek Amersfoort Vernieuwt.	Informereren
7	23 maart	Bestuurlijk overleg gemeente Eemnes	Meerdere maatschappelijke doelen	Overleg over prestatieafspraken met gemeente.	Coproduceren
8	28 maart	Overleg SWEV	Alle maatschappelijke doelen	Regionale woonruimteverdeling.	Informereren, adviseren, coproduceren
9	28 maart	City-marketing Amersfoort	Meerdere maatschappelijke doelen	Promotie wonen in Amersfoort.	Consulteren, coproduceren
10	15 april	Regionale samenwerking	Meerdere maatschappelijke doelen	Overleg over tussenrapportage Economisch instituut voor de bouw (EIB).	Consulteren, coproduceren
11	26 april	VHB en bewonerscommissies	Toegankelijke woningmarkt	Voorjaarsoverleg over huurbeleid en huurverhogingsbeleid.	Informereren, consulteren

Nr.	Datum	Bijeenkomst / Overleg	Maatschappelijk doel	Inhoud bijeenkomst	Participatiegraad
12	22 mei	Bestuurlijk overleg Matchpoint	Alle maatschappelijke doelen	Visiedocument.	Coproductie
13	22 mei	Vathorst Beheer	Alle maatschappelijke doelen	Toekomst ontwikkeling Vathorst.	Informereren
14	28 mei	Overleg VHB	Toegankelijke woningmarkt	Jaarverslag, rol/taken in relatie tot HpdA, klachtencommissie en huurverhoging.	Informereren, consulteren
15	3 juni	Informatiebijeenkomst raadsleden 8 gemeenten (SWEV)	Toegankelijke woningmarkt	Regionale woonruimteverdeling.	Informereren
16	4 juni	Provada (in bijzijn wethouder Wonen Amersfoort)	Alle maatschappelijke doelen	Regionale programmering bedrijventerreinen en woningbouw, regionale woonruimteverdeling, regionale samenwerking maatschappelijke huisvesting.	Informereren
17	12 juni	Overleg diverse stakeholders (gemeente, huurders, andere belanghebbenden)	Alle maatschappelijke doelen	Toekomstvisie Jeruzalem.	Coproduceren
18	13 juni	Bestuurlijk overleg gemeente Nijkerk	Alle maatschappelijke doelen	Convenant Wonen en prestatieafspraken.	Informereren, coproduceren
19	18 juni	Bezoek Hogeweg met College Amersfoort	Alle maatschappelijke doelen	Rondleiding door vernieuwingsgebied Hogeweg.	Informereren

Nr.	Datum	Bijeenkomst / Overleg	Maatschappelijk doel	Inhoud bijeenkomst	Participatiegraad
20	20 juni	Bestuurlijk overleg SWEV	Meerdere maatschappelijke doelen	Regionale woonruimteverdeling, huurbeleid en woonfraude.	Informeren
21	27 juni	Tekenen samenwerkingsovereenkomst	Energie en duurzaamheid	Energieneutraal renoveren.	Coproduceren
22	11 juli	Bestuurlijk overleg City Marketing	Toegankelijke woningmarkt	Regionale portal 'Wonen in de regio Amersfoort'.	Informeren, coproduceren
23	15 juli	Overleg fractie Groen Links	Alle maatschappelijke doelen	Verkiezingsprogramma 2014.	Informeren
24	19 juli	Ministerie BZK	Meerdere maatschappelijke doelen	Grondbeleid.	Adviseren
25	23 juli	Gedeputeerde provincie Utrecht	Toegankelijke Woningmarkt	Rol provincie bij stedelijke vernieuwing.	Informeren, consulteren
26	18 sept.	Presentatie Raad Eemnes	Alle maatschappelijke doelen	Prestaties de Alliantie.	Informeren
27	19 sept.	BO Nijkerk	Alle maatschappelijke doelen	Diverse onderwerpen.	Coproduceren

Nr.	Datum	Bijeenkomst / Overleg	Maatschappelijk doel	Inhoud bijeenkomst	Participatiegraad
28	19 sept.	Overleg SWEV	Alle maatschappelijke doelen	Regionale woonruimteverdeling en regiomarketing.	Coproduceren
29	23 sept.	BO Eemnes	Alle maatschappelijke doelen	Diverse onderwerpen.	Coproduceren
30	24 sept.	Overleg VHB	Alle maatschappelijke doelen	Diverse onderwerpen.	Informereren
31	2 okt.	BO Amersfoort	Alle maatschappelijke doelen	Diverse onderwerpen.	Coproduceren
32	3 okt.	Start campagne wonen in Amersfoort	Toegankelijke woningmarkt	Presentatie website 'woneninamersfoort'.	Informereren
33	30 okt.	Wonen en zorg Amersfoort	Meerdere maatschappelijke doelen	Verkennen vraagstuk.	Informereren, coproduceren
34	21 nov.	BO Nijkerk	Alle maatschappelijke doelen	Diverse onderwerpen.	Informereren
35	3 dec.	Raad Amersfoort	Toegankelijke woningmarkt	Presentatie ontwikkelingen woningmarkt en positie woningcorporaties.	Informereren en Coproduceren

Nr.	Datum	Bijeenkomst / Overleg	Maatschappelijk doel	Inhoud bijeenkomst	Participatiegraad
36	17 dec.	Wonen en zorg kerngroep Amersfoort	Meerdere maatschappelijke doelen	Verkennen vraagstuk en rollen.	Informereren, coproduceren
37	19 dec.	Overleg SWEV	Toegankelijke woningmarkt	Regionale woonruimteverdeling.	Coproduceren

Regio Amsterdam

Nr.	Datum	Bijeenkomst / Overleg	Maatschappelijk doel	Inhoud bijeenkomst	Participatiegraad
1	17 jan. 18 maart 16 april 28 mei 4 juli 26 sept.	Coalitie IJburg	Vitale wijken	De Coalitie IJburg bestaat uit bestuurders en andere professionals van woningcorporaties, ontwikkelaars, zorginstellingen en stadsdeel. Zij werken eraan van IJburg een veilige, toegankelijke, bedrijvige en afwisselende wijk te maken, een wijk waar bewoners zich thuis en betrokken bij voelen. Jaarlijks maakt de Coalitie een werkprogramma. Daarin zijn de thema's (aandachtsgebieden) en doelen voor dat jaar vastgelegd.	Coproduceren
2	24 jan.	Startbijeenkomst Treiteraankpak	Vitale Wijken	Op 24 januari vond in aanwezigheid van burgemeester Van der Laan de startconferentie van de Treiteraankpak plaats. Alle betrokken organisaties waren aanwezig om te markeren dat Amsterdam het niet accepteert dat slachtoffers van treiteraars zich genoodzaakt voelen te verhuizen. Als andere oplossingen niet werken, moet in het uiterste geval de dader vertrekken. Tijdens de conferentie werd een convenant ondertekend om het uitwisselen van gegevens tussen de organisaties voor de Treiteraankpak mogelijk te maken. De afgelopen maanden hebben	Coproduceren

Nr.	Datum	Bijeenkomst / Overleg	Maatschappelijk doel	Inhoud bijeenkomst	Participatiegraad
				gemeente, stadsdelen, politie, Openbaar Ministerie, de Amsterdamse woningcorporaties en zorgpartners hard gewerkt aan de voorbereidingen voor de aanpak.	
3	28 jan. 11 maart 24 april 27 mei 1 juli 23 sept. 4 nov. (heidag) 2 dec.	Regulier overleg met Huurdersplatform Palladion (HPP)	Meerdere maatschappelijke doelen	Tijdens de overleggen zijn de volgende onderwerpen besproken: Toelichting op gebiedsindeling regio Amsterdam; Pilot flexibele huren Amsterdam; Koopgarant in Amsterdam; Kaderafspraken; huishoudens met inkomen > €50.000,- ; Voorzitter klachtencommissie: hoe om te gaan met aflopen zittingstermijn; Huurverhoging sociale huurwoningen per 1 juli 2013; Het nieuwe huurbeleid van de Alliantie en de lokale uitwerking van het huurbeleid: verdeling sociale huur en vrije sector huur; Huurverhoging VSH, BOG en parkeervoorzieningen; Voorstel financiering wijkbeheer Amsterdam; Rapportage Wijksteunpunt Wonen en huurders van de Alliantie; (Alliantiebrede) notitie inkomenseisen en voorrang VSH d.d. 31 mei 2013 (ter informatie); Serviceabonnement en ZAV's; Jaarrapportage Beter Buren 2012; Uitwisseling van wetenswaardigheden uit stad en land; Jaarverslagen klachtencoördinator en klachtencommissie 2012; Stand van zaken 49% grens verkoop; Aanpassing huurbeleid m.b.t. "130% WWS monumenten"; Afspraken formele/informele bewonersparticipatie; Jaarplan regio Amsterdam 2014; Maatschappelijke huisvesting; Stand van zaken Wijkbeheer; Gemengd bezit inclusief participatie; Naar 1 klachtencommissie; Hoe om te gaan met taxatie parkeerplaatsen; Begroting HPP 2014; Voorstel verloten klein deel sociale huurwoningen in Amsterdam.	Informereren en Adviseren

Nr.	Datum	Bijeenkomst / Overleg	Maatschappelijk doel	Inhoud bijeenkomst	Participatiegraad
4	29 jan. 23 mei 20 nov.	Bestuurlijk overleg wethouders Ossel en Van Poelgeest, HA en AFWC	Toegankelijke woningmarkt	<p>In de eerste helft van 2013 is in Amsterdam een nieuwe aanbiedingsafspraken overeengekomen voor de periode januari tot oktober 2013. Enigszins ingekort zijn de afspraken:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 50% van alle verhuringen onder de hoge aftoppingsgrens (€ 574). - maximaal 25% van alle verhuringen boven de liberalisatiegrens (€ 681). - Boven de liberalisatiegrens wordt ten minste de helft in het middensegment (huur tussen € 681 en € 930) aangeboden. Daarbij zijn corporaties niet gehouden deze woningen marktcontrair (onder de marktprijs) te verhuren. - Corporaties wijzen woningen in het middensegment tot € 930 zoveel mogelijk met voorrang toe aan huishoudens met een inkomen tot € 43.000. <p>Het betreft monitorafspraken over het percentage verhuringen onder een aantal huurgrenzen (zowel sociale als middensegment huren) over alle verhuringen van zelfstandige en onzelfstandige woningen (incl. jongeren- en studentenwoningen, excl. tijdelijke verhuur, voor geheel Amsterdam en marktgebied 1. De aanbiedingsafspraken geldt inmiddels tot en met 2014.</p>	Coproducteren
5	30-31 jan.	Heisessie AB AFWC	Meerdere maatschappelijke doelen	Tijdens deze heidagen is gesproken over de speerpunten per corporatie, de gevolgen van het regeerakkoord en de dPi's, het thema doelmatigheid en schaal en de samenwerking binnen de Federatie.	Informereren, consulteren, coproducteren

Nr.	Datum	Bijeenkomst / Overleg	Maatschappelijk doel	Inhoud bijeenkomst	Participatiegraad
6	31 jan. 11 april 3 juni 19 sept. 12 dec.	Directieoverleg Woningnet	Toegankelijke woningmarkt	Platform van woningcorporaties in en rond Amsterdam en woningcorporaties in Almere. In dit platform worden primair thema's besproken in relatie tot de woonruimteverdeling. Hierover worden regionaal afspraken gemaakt met de Stadsregio Amsterdam en Almere. Het dagelijks aanbieden is voorlopig van de baan. De focus ligt nu op het interne optimalisatieproces.	Coproduceren
7	19 febr. 4 maart	Overleg AFWC en wethouders Ossel en Van Poelgeest	Meerdere maatschappelijke doelen	Bijeenkomsten in verband met afstemmen van de inzet met betrekking tot het regeerakkoord.	Coproduceren
8	25 febr.	WMO Winterconferentie in aanwezigheid van portefeuillehouders Marco Kreuger (Zorg en Welzijn) en Egbert de Vries (Coördinatie WMO)	Maatschappelijke huisvesting	Op 27 september 2012 is de startnotitie Zorg voor Zuid vastgesteld en op 18 december 2012 is het Uitvoeringsbesluit de besluitvorming ingegaan. Tijdens de conferentie kwamen de keuzes die door het stadsdeel zijn gemaakt, de systematiek rond het subsidieproces voor 2014 en de nieuwe vorm van samenwerking aan bod en is er van gedachten gewisseld over de uitvoering van het nieuwe zorgbeleid.	Omgekeerde belanghouders-participatie
9	26 febr.	Gesprek directeur en bewonerscommissie Potamos	Vitale wijken	Gesprek op verzoek van de bewonerscommissie Potamos met betrekking tot diverse problemen in het complex de Waal.	Adviseren
10	28 febr.	Bijeenkomst in informele setting met wethouder Ossel en AFWC	Vitale wijken	De opgave in buurten en wijken blijft onverminderd groot. Het is van groot belang dat we als gezamenlijke coalitie van overheid en corporaties voor de zwakkere wijken in de stad onze slagkracht kunnen behouden: waar liggen de nieuwe coalities? Welke vormen van ondernemerschap en nieuw eigenaarschap kunnen we (door)ontwikkelen, of mede mogelijk maken? En wat is het perspectief van de opgave van stedelijke wijk en buurtontwikkeling voorbij 'het geld', wanneer de resterende middelen stedelijke vernieuwing zijn uitgeput?	Coproduceren

Nr.	Datum	Bijeenkomst / Overleg	Maatschappelijk doel	Inhoud bijeenkomst	Participatiegraad
11	4 maart	Gesprek directeur en bewonerscommissie ISA	Vitale wijken	Tijdens het gesprek zijn de problemen met betrekking tot de parkeergarage van het complex besproken.	Adviseren
12	6 maart 24 april 6 nov.	Platform Woningcorporaties Noordvleugel Randstad	Meerdere maatschappelijke doelen	Negentien woningcorporaties in de Stadsregio Amsterdam en Almere hebben in 2006 het Platform Woningcorporaties Noordvleugel Randstad opgericht. Hier worden thema's besproken waarover regionaal afspraken worden gemaakt, zoals ruimtelijke ordening en woningbouwproductie.	Coproduceren
13	6 maart 24 april 3 juli 18 sept. 6 nov. 18 dec.	Algemeen Bestuur Amsterdamse Federatie voor Woningcorporaties	Meerdere maatschappelijke doelen	De AFWC is de belangenvereniging voor de aangesloten woningcorporaties in en rond Amsterdam. In dit overleg vindt de besluitvorming plaats over de gezamenlijke koers, strategie en beleid. Op 18 september is naast de reguliere AB vergadering een workshop gehouden over mogelijke punten van verdere onderlinge samenwerking. Tijdens de workshop is een aantal mogelijke vormen van samenwerking die kansrijk lijken en voordelen bieden voor de corporaties besproken en uitgewerkt.	Coproduceren
14	19 maart	Bijeenkomst de Alliantie en HP Palladion inzake Participatie	Meerdere maatschappelijke doelen	In juni 2011 is een conceptnotitie opgesteld door de Alliantie over de rol van de Alliantie en HP Palladion bij het oprichten van bewonerscommissies en bij nieuwe vormen van participatie. Een vervolgoverleg heeft door omstandigheden lang op zich laten wachten. In het overleg van 15 oktober 2012 zijn nadere afspraken gemaakt om participatie vorm te geven als gezamenlijke verantwoordelijkheid. Tijdens de bijeenkomst van 19 maart 2013 zijn de laatste plooiën gladgestreken.	Coproduceren
15	9 april 29 okt.	Bestuurlijk overleg stadsdeel Oost – de Alliantie	Vitale wijken	In dit overleg wordt gesproken over de samenwerking van de Alliantie en het stadsdeel Oost in de Indische Buurt.	Consulteren, coproduceren

Nr.	Datum	Bijeenkomst / Overleg	Maatschappelijk doel	Inhoud bijeenkomst	Participatiegraad
16	16 april	Gesprek wethouders Ossel en Van Poelgeest met jonge high potentials van diverse organisaties	Meerdere maatschappelijke doelen	Tijdens deze bijeenkomst zijn de wethouders en de high potentials in gesprek gegaan over de toekomst van de Amsterdamse volkshuisvesting en ruimte voor nieuwe ontwikkelingen op de woningmarkt.	Coproduceren
17	16 april	Gesprek directie regio Amsterdam en ambtelijke vertegenwoordiging van gemeente	Meerdere maatschappelijke doelen	Tijdens het gesprek is het Strategisch Plan van de gemeente (langetermijnvisie op ruimtelijke ontwikkeling van de stad) besproken.	Omgekeerde belanghouders-participatie
18	17 april	Gebiedstafel Ringzone West	Vitale wijken	Sinds juni 2012 zijn gemeenten van de Stadsregio Amsterdam en marktpartijen in gesprek over het vlottrekken van de woningbouwproductie. In oktober 2012 is een lijst van 25 projecten geselecteerd waarvoor partijen zich sterk willen maken, waaronder de woningbouwprojecten in de Ringzone West. Focus is start bouw voor 2015. Het doel van de bijeenkomst was: <ol style="list-style-type: none"> 1. het bespreken van de ambities op projectniveau en voor (delen van) de Ringzone; 2. het gezamenlijk benoemen van acties waardoor synergie ontstaat en kansen beter benut worden; 3. richtinggevende uitspraken doen over de projecten die stadsdelen en de Alliantie extra op de rol hebben staan. 	Informeren
19	25-26 april	Heidagen AFWC en wethouders	Vitale wijken	De opgave in buurten en wijken blijft onverminderd groot. Het is van groot belang dat we als gezamenlijke coalitie van overheid en corporaties voor de zwakkere wijken in de stad onze slagkracht kunnen behouden: waar liggen de nieuwe coalities? Welke vormen van ondernemerschap en nieuw eigenaarschap kunnen we (door)ontwikkelen, of mede mogelijk maken? En wat	Informeren

Nr.	Datum	Bijeenkomst / Overleg	Maatschappelijk doel	Inhoud bijeenkomst	Participatiegraad
				is het perspectief van de opgave van stedelijke wijk en buurtontwikkeling voorbij 'het geld', wanneer de resterende middelen stedelijke vernieuwing zijn uitgeput?	
20	30 mei	Bestuurlijk overleg stadsdeel Zuidoost	Vitale wijken	In dit overleg wordt gesproken over de samenwerking van de Alliantie en het stadsdeel Zuidoost.	Coproduceren
21	6 juni	Stuurgroep Indische Buurt	Vitale wijken	In dit overleg wordt met het stadsdeel en de corporaties gesproken over de samenwerking van de Alliantie, het stadsdeel Oost, Ymere en Eigen Haard in de Indische Buurt.	Coproduceren
22	6 juni 27 juni	Bestuurlijk overleg stadsdeel Noord, Molenwijk	Vitale wijken	In dit overleg wordt gesproken over de samenwerking van de Alliantie en het stadsdeel Noord, in het bijzonder de Molenwijk.	Coproduceren
23	14 juni	Slotworkshop Europese Conferentie Housing First	Maatschappelijke huisvesting	Op 13 en 14 juni is in Amsterdam de slotconferentie gehouden over Housing First in Europa. In de afgelopen 2 jaar zijn in 10 steden onderzoeken gedaan naar de resultaten van Housing First initiatieven en de vertaling daarvan in beleid in 10 steden in Europa, in Amsterdam is dat Discus. Opdrachtgever is de Europese Unie en Feantsa (belangenorganisatie GGZ Europa). Gesprek in informele sfeer over de rol en mogelijkheden van de corporaties. Steeds blijkt weer dat in andere landen veel vraag is naar hoe we in Amsterdam aan woningen komen (rol corporaties) en hoe de vastgoedbeheerders daarvoor te benaderen zijn.	Omgekeerde belanghouders-participatie
24	28 juni	Bijeenkomst over onderhoud van corporatiewoningen Wethouder Ossel en directeuren wonen van de corporaties, de coördinatoren van de	Meerdere maatschappelijke doelen	De afgelopen jaren is er regelmatig discussie over het onderhoud van corporatiewoningen geweest. Er lijken meer klachten binnen te komen. Dat kan komen doordat corporaties minder slopen en nieuwe woningen bouwen. In bepaalde complexen is een aantal jaren minder onderhoud gepleegd. Er zijn specifieke problemen geweest in de woningvoorraad zoals asbest en CO. Deze problemen worden op dit moment aangepakt. Corporaties	Omgekeerde belanghouders-participatie

Nr.	Datum	Bijeenkomst / Overleg	Maatschappelijk doel	Inhoud bijeenkomst	Participatiegraad
		Wijksteunpunten Wonen en de Huurdersvereniging Amsterdam		moeten flink bezuinigen vanwege de crisis en de verhuurdersheffing. Dat kan gevolgen hebben voor de onderhoudsinspanningen van de corporaties. Terwijl de doelstelling van goed onderhouden en veilige woningen voor iedereen buiten kijf staat. De Wijksteunpunten Wonen zijn de oren en ogen die signalen opvangen over onderhoudsproblemen. Hoe zien zij deze problematiek? In deze bijeenkomst worden de gesignaleerde problemen besproken en gezamenlijk afspraken gemaakt.	
25	1 juli	Bezoek Tweede Kamerleden VVD	Vitale wijken	Met een delegatie van Tweede Kamerleden van de VVD-fractie een bezoek gebracht aan de Indische Buurt.	Informeren
26	2 juli	Presentatie Jaarboek AFWC (de Alliantie is medeorganisator)	Meerdere maatschappelijke doelen	Het motto van de bijeenkomst was: De corporatie gesplitst? Naast actuele zaken zoals de verhuurdersheffing en de novelle is ingegaan op het thema van het Jaarboek, namelijk 'transformatie van gebieden en gebouwen'. Door de Alliantie is bij de opening een toelichting gegeven op de ontwikkeling van de Staalmanpleinbuurt (opzet zorgflat en visie op de buurt) en wat betreft de transformatie op mogelijkheden en knelpunten en effect op de omgeving met praktijkvoorbeelden zoals de Klarenstraat en ACTA.	Coproduceren
27	9 juli	Brainstormbijeenkomst verkiezingsprogramma Ruimte PvdA Amsterdam	Meerdere maatschappelijke doelen	Bijeenkomst van een gevarieerde groep van ongeveer 25 mensen met deskundigheid op het gebied van wonen, ruimtelijke ordening, verkeer en infrastructuur. Doel: meedenken over een aantal urgente kwesties op het gebied van 'ruimte' waar Amsterdam de komende jaren een adequaat en eventueel radicaal of innovatief antwoord op zal moeten hebben of vinden.	Omgekeerde belanghouders-participatie
28	20 aug.	Bezoek Tweede	Vitale wijken	Met een delegatie van Tweede Kamerleden van de VVD-fractie	Informeren

Nr.	Datum	Bijeenkomst / Overleg	Maatschappelijk doel	Inhoud bijeenkomst	Participatiegraad
		Kamerleden VVD		een bezoek gebracht aan het Staalmanplein.	
29	5 sept.	Stadsgesprek Experimenten buiten de ring, kansen op de woningmarkt	Toegankelijke woningmarkt	In het Woonmanifest Amsterdam 2012 pleitte de Denktank voor een vijftal beleidsombuigingen; ombuigingen die kansen bieden voor meer dynamiek op de woningmarkt en het keren van zorgwekkende trends. Vervolgens vertaalde de Doetank die voorstellen naar concrete acties. We willen ingaan op de praktijk rond onze ombuiging 'Acupunctuur rondom de A-10'. Aan de hand van vier toelichtingen op initiatieven en experimenten die buiten de ring zijn ontplooid, zowel in de voorraad als gebiedsgericht, heeft discussie plaatsgevonden.	Omgekeerde belanghoudersparticipatie
30	11 sept.	Deelname aan paneldiscussie Eigenwijks	Meerdere maatschappelijke doelen	Een discussie over de veranderende relatie tussen vrijwilligers/bewoners en professionals onder de titel: 'Noodgedwongen vrijwillig'. Een directe aanleiding voor de discussie is een tussenrapportage van het onderzoeksteam van Evelien Tonkens in Nieuw West over dit onderwerp.	Omgekeerde belanghoudersparticipatie
31	23 september 18 november	Bestuurlijk overleg over vastgoedstrategie zorginstellingen en de Alliantie	Maatschappelijke huisvesting	In 2013 (en doorlopend in 2014) proberen wij meer zicht te hebben op de visie en strategie van onze voornaamste partners, zoals Cordaan (23 september) en Philadelphia (18 november). Dit is onderdeel van een nieuwe 'ronde' in het kader van stakeholdersparticipatie.	Coproduceren
32	23 september	Overleg Woningnet met aandeelhouders	Toegankelijke woningmarkt	Overleg tussen vertegenwoordigers van WoningNet (bestuurder, voorzitter RvC en enkele managers) en de groot aandeelhouders (vertegenwoordigers vanuit Amsterdam en Utrecht) over de toekomst van WoningNet.	Coproduceren
33	8 november	Bestuurlijke	Meerdere	De bijeenkomst heeft als titel Nieuwe ronden, Nieuwe kansen: De	Omgekeerde

Nr.	Datum	Bijeenkomst / Overleg	Maatschappelijk doel	Inhoud bijeenkomst	Participatiegraad
		bijeenkomst Stadsregio over Regionale Woningmarkt	maatschappelijke doelen	regio, de roltrap en de investeerders. De bijeenkomst staat in het teken hoe om te gaan met de nieuwe tijd op de woningmarkt. Dit is een vervolg op de bijeenkomst van 31 oktober 2012.	belanghouders-participatie
34	11 november	Ambtswoninggesprek wethouders Ossel en Van Poelgeest en directeurs woningcorporaties en vertegenwoordigers van bouwwereld en het Rijk	Energie en Duurzaamheid	De bedoeling van het ambtswoninggesprek is om na te gaan wat de mogelijkheden zijn van het ombouwen van bestaande Amsterdamse woningen tot energienotanulwoningen. Het ambtswoninggesprek vindt plaats op initiatief van de wethouders Van Poelgeest en Ossel.	Omgekeerde belanghouders-participatie
35	20 november	De Ontmoeting	Meerdere maatschappelijke doelen	Aan de hand van drie discussies is de visie van de Amsterdamse corporaties met stakeholders besproken. Het visiedocument wordt de komende maanden besproken met de Huurdersvereniging, bewonerscommissies, het Amsterdams Volkshuisvestingsoverleg (AVO) en met politieke partijen. Dat leidt uiteindelijk tot een tekst die wordt aangeboden aan de stad en de politiek om als leidraad te nemen bij de collegeonderhandelingen na de verkiezingen van 19 maart.	Adviseren
36	28 november	Dienst Maatschappelijke Ontwikkeling conferentie 'Vertrouwen in de Stad'	Vitale wijken	Op deze bijeenkomst is gereflecteerd op de afgelopen jaren Wijkaanpak, stedelijke vernieuwing, focusaanpak en de proeftuin "Vertrouwen in de stad". Daarnaast is de opgave besproken voor de komende jaren in de Amsterdamse wijken en de bijdrage die de verschillende partijen daarin kunnen leveren mede gezien de veranderende rol van overheid en corporaties.	Omgekeerde belanghouders-participatie

Regio Gooi en Vechtstreek

Nr.	Datum	Bijeenkomst/ Overleg	Maatschappelijk doel	Inhoud bijeenkomst	Participatie- graad
1	22 jan.	Bijeenkomst HilverZorg en Versa Welzijn Lopes Dias	Maatschappelijke huisvesting	Ondertekening huurovereenkomsten Lopes Dias.	Coproduceren
2	24 jan.	Bestuurlijk overleg samenwerkingsover- eenkomst gemeente Huizen	Alle maatschappelijke doelen	Ondertekening overeenkomst.	Coproduceren
3	14 febr.	Overleg HVA	Alle maatschappelijke doelen	Periodieke overlegvergadering.	Informereren, adviseren
4	19 febr.	Bestuurlijk overleg wethouder Wonen Hilversum en collega- corporaties	Alle maatschappelijke doelen	Conceptprestatieafspraken.	Informereren, consulteren
5	20 febr.	Regulier bestuurlijk overleg wethouder Wonen Hilversum en collega-corporaties	Alle maatschappelijke doelen	Regulier bestuurlijk overleg.	Informereren, consulteren
6	maart	Ambtelijk overleg prestatieafspraken gemeente Blaricum	Alle maatschappelijke doelen	Bespreking inhoud prestatieafspraken.	Coproduceren
7	4 maart	Regionaal bestuurlijk overleg collega- corporaties Gooi en Vechtstreek	Alle maatschappelijke doelen	Regionaal overleg.	Informereren, consulteren

Nr.	Datum	Bijeenkomst/ Overleg	Maatschappelijk doel	Inhoud bijeenkomst	Participatie- graad
8	6 maart	Raadsavond Hilversum	Alle maatschappelijke doelen	Ontwikkelingen in de sector woningcorporaties en de ambities van de in de regio Gooi en Vechtstreek werkzame corporaties.	Informeren, adviseren, consulteren
9	18 april	Overleg HVA	Alle maatschappelijke doelen	Periodieke overlegvergadering.	Informeren, adviseren
10	18 april	Regionale werkconferentie met gedeputeerden N-H, portefeuillehouders G&V en collega- corporaties	Alle maatschappelijke doelen	Werkconferentie.	Informeren, consul- teren
11	24 april	Rondleiding wethouder en raadsleden Woondienstencentrum Lopes Dias in vernieuwingswijk Hilversum Noord	Maatschappelijke huisvesting	Rondleiding nieuw project.	Informeren
12	24 april	Bestuurlijk overleg wethouder financiën Hilversum en collega- corporaties over voorstel rioolheffing doorbelasten aan corporaties in de regio	Meerdere maatschappelijke doelen	Bespreking en voorleggen standpunten corporaties m.b.t. voorstel gemeente Hilversum.	Informeren, consulteren

Nr.	Datum	Bijeenkomst/ Overleg	Maatschappelijk doel	Inhoud bijeenkomst	Participatie- graad
13	15 mei	Bestuurlijk overleg gemeente Hilversum: wethouder + corporatiedirecteuren	Alle maatschappelijke doelen	Lopende zaken bespreken.	Coproduceren
14	15 mei	Duurzaamheidsoverleg met wethouder Hilversum	Energie en duurzaamheid	Energieconvenant.	Informereren
15	13 juni	Overleg HVA-Alliantie	Alle maatschappelijke doelen	Sociaal Statuut van Linschotenlaan, prestatieafspraken gemeente Bussum.	Informereren, consulteren
16	17 juni	Wethouders in Huizen	Maatschappelijke huisvesting	Scheiden Wonen en Zorg en de vergrijzing.	Consulteren
17	22 aug.	PvdA-fractie Huizen	Alle maatschappelijke doelen	Wonen en volkshuisvesting in Huizen.	Informereren, consulteren
18	22 mei	Ambtelijk overleg gemeente Huizen	Alle maatschappelijke doelen	Periodiek overleg over lopende zaken.	Informereren, adviseren, coproduceren
19	12 juni	Bestuurlijk overleg Huizen	Alle maatschappelijke doelen	Periodiek overleg over lopende zaken.	Informereren, consulteren
20	2 sept.	Discussiebijeenkomst met CDA Hilversum	Maatschappelijke huisvesting	Wonen en zorg.	Informereren, consulteren
21	2 okt.	Bestuurlijk overleg HVA Alliantie	Alle maatschappelijke doelen	Lopende zaken/voortgang.	Informereren, consulteren
22	1 okt.	Gemeente Huizen	Maatschappelijke huisvesting	Bespreken consequenties scheiden wonen en zorg.	Informereren, consulteren

Nr.	Datum	Bijeenkomst/ Overleg	Maatschappelijk doel	Inhoud bijeenkomst	Participatie- graad
23	16 okt.	Bestuurlijk overleg gemeente Hilversum	Alle maatschappelijke doelen	Lopende zaken/voortgang.	Informeren, consulteren
24	11 nov.	Gemeente Blaricum + corporaties	Alle maatschappelijke doelen	Ondertekenen prestatieafspraken.	Coproduceren
25	12 nov.	Overleg corporatiedirecteuren Gooi en Vechtstreek	Alle maatschappelijke doelen	Lopende zaken op het gebied van wonen in Gooi en Vechtstreek.	Informeren, consulteren
26	12 nov.	Ambtelijk overleg gemeente Huizen	Alle maatschappelijke doelen	Stand van zaken uitvoering Samenwerkingsovereenkomst.	Informeren
27	14 nov.	Overleg directie Vivium	Maatschappelijke huisvesting	Hoe omgaan met scheiden wonen en zorg in de Gooise Warande.	Informeren, consulteren
28	19 nov.	Bewonerscommissies en HVA	Meerdere maatschappelijke doelen	Eigen Kracht en burgerparticipatie.	Informeren
29	21 nov.	Bestuurlijk overleg HVA – de Alliantie	Alle maatschappelijke doelen	Lopende zaken/voortgang.	Informeren, consulteren
30	18 dec.	Gemeente Bussum + corporaties	Alle maatschappelijke doelen	Ondertekenen prestatieafspraken.	Coproduceren

Projectontwikkeling/Vastgoed

Nr.	Datum	Bijeenkomst / Overleg	Maatschappelijk doel	Inhoud bijeenkomst	Participatiegraad
1	17 jan. 12 feb. 16 apr. 28 mei 27 juni 2 juli 10 sept. 19 nov. 12 dec.	NeVaP	Meerdere maatschappelijke doelen	Platformbijeenkomsten over innovatie in vastgoedexploitatie.	Consulteren, coproduceren
2	17 jan. 5 sept.	Raad van Advies WoonEnergie	Energie en duurzaamheid	Klantbelang en klantperspectief.	Adviseren, consulteren
3	22 jan. 14 maart	Lectoraat Vernieuwend Vastgoedbeheer (bestuur)	Meerdere maatschappelijke doelen	Vernieuwing in de bouw.	Consulteren, coproduceren
4	25 jan.	NVWB Aedes	Meerdere maatschappelijke doelen	Corporatiesector.	Consulteren, coproduceren
5	25 jan. 6 nov.	Stichting Kennis Gebiedsontwikkeling	Meerdere maatschappelijke doelen	Gebiedsontwikkeling.	Consulteren, coproduceren
6	29 jan. 21-22 maart 7 mei 10-11 juli	Nationaal Renovatie Platform	Meerdere maatschappelijke doelen	Gebiedsontwikkeling.	Consulteren, coproduceren

Nr.	Datum	Bijeenkomst / Overleg	Maatschappelijk doel	Inhoud bijeenkomst	Participatiegraad
7	30 jan. 23 mei 27 mei 29 mei 20 juni 11 juli	Lincubator	Meerdere maatschappelijke doelen	Innovatie in bouw- en corporatiesector. Voortgangsoverleg	Coproduceren
8	13 feb. 24 apr. 19 juni 3 juli 4 sept. 30 okt. 11 dec.	Opdrachtgeversforum	Meerdere maatschappelijke doelen	Vernieuwing in de bouw.	Informereren, adviseren, consulteren
9	5 maart 14 mei 4, 5 en 6 juni	Provada- overleg Corporatieplein	Meerdere maatschappelijke doelen	Presentatie en profilering deelnemende corporaties Corporatieplein.	Coproduceren
10	14 mei 28 aug.	Lectoraat Vernieuwend Vastgoedbeheer (bestuur)	Meerdere maatschappelijke doelen	Vernieuwing in de bouw.	Consulteren, coproduceren
11	3 juni 26 sept.	Deskundig Adaptief Vermogen	Meerdere maatschappelijke doelen	Vernieuwing in de bouw.	Consulteren, coproduceren
12	4 juli	SBCL	Meerdere maatschappelijke doelen	Vernieuwing in de bouw.	Consulteren, coproduceren

Nr.	Datum	Bijeenkomst / Overleg	Maatschappelijk doel	Inhoud bijeenkomst	Participatiegraad
13	9 juli	Actieagenda Bouw	Meerdere maatschappelijke doelen	Vernieuwing in de bouw.	Consulteren, coproduceren
14	10 juli	Groene Huisvesters	Meerdere maatschappelijke doelen	Duurzaamheid en innovatie.	Coproduceren
15	23 sept.	Strategie Summit Bouw	Meerdere maatschappelijke doelen	Kennisdeling.	Informeren
16	21 okt. 9 dec.	Actieteam Professionalisering Opdrachtgeverschap	Meerdere maatschappelijke doelen	Vernieuwing in de bouw.	Consulteren, coproduceren
17	29 okt.	Seminar Zorg & Wonen	Meerdere maatschappelijke doelen	Zorg en wonen.	Adviseren, consulteren
18	7 nov.	De Glazen Lift	Meerdere maatschappelijke doelen	Marktwerking bij liftonderhoud.	Coproduceren

Concern

Nr.	Datum	Bijeenkomst / Overleg	Maatschappelijk doel	Inhoud bijeenkomst	Participatiegraad
1	Diverse data	Vestia-problematiek	Alle maatschappelijke doelen	Veelvuldig overleg met allerlei partijen over de Vestia-problematiek. Ook in Taskforce-verband.	Adviseren, consulteren, coproduceren
2	17 jan.	Bijeenkomst Raad voor	Alle	Regulier overleg.	Omgekeerde

Nr.	Datum	Bijeenkomst / Overleg	Maatschappelijk doel	Inhoud bijeenkomst	Participatiegraad
		de Economische Ontwikkeling	maatschappelijke doelen		participatie
3	24 jan.	Woonbond, Aedes, De Vernieuwde Stad	Toegankelijke woningmarkt	Huurbeleid.	Consulteren, coproduceren
4	25 jan.	Forum rating corporaties. Stadgenoot i.s.m. De Vernieuwde Stad. Met o.a. BNG	Alle maatschappelijke doelen	Gedachtewisseling over rating corporaties.	Adviseren, consulteren
5	10 febr.	Taskforce Innovatie	Alle maatschappelijke doelen	Provinciale samenwerking economische ontwikkeling provincie Utrecht.	Consulteren, coproduceren
6	Diverse data	Overleg huurderskoepel HPdA	Alle maatschappelijke doelen	Regulier overleg; themabijeenkomst op 22 febr. over energie en duurzaamheid.	Consulteren, adviseren, coproduceren
7	5 maart	Tweede-Kamerfractie PvdA	Vitale wijken	Deskundigensessie wijkaanpak.	Informereren, adviseren, consulteren
8	8 maart	Bestuurdersoverleg woningcorporaties	Alle maatschappelijke doelen	Speelveld corporaties; nieuwe verdienmodellen.	Consulteren, coproduceren
9	19 maart	Roundtable meeting Rabobank met maatschappelijke partners	Meerdere maatschappelijke doelen	Ontwikkelingen internationaal financiële markten.	Omgekeerde participatie
10	21 maart	StrategiePlatform	Alle	Jaarlijkse bijeenkomst voor beslissers in de corporatiesector;	Omgekeerde

Nr.	Datum	Bijeenkomst / Overleg	Maatschappelijk doel	Inhoud bijeenkomst	Participatiegraad
		woningcorporaties	maatschappelijke doelen	nieuwe verdienmodellen; verkiezing van Jim Schuyt tot 'influencer of the year 2012' .	participatie
11	24 april	Symposium Bouw/Wonen, Rotterdam	Alle maatschappelijke doelen	Gedachtewisseling over de 'corporatie over 10 jaar'.	Informereren, consulteren
12	14 mei 22 mei 23 mei	Bijeenkomst Raad voor de Economische Ontwikkeling	Alle maatschappelijke doelen	Regulier overleg en bijzonder overleg over rollen en doelen.	Omgekeerde participatie
13	28 mei 21 juni 28 aug.	Bestuurlijk overleg Vathorst	Alle maatschappelijke doelen	Bestuurlijk overleg; overleg kerngroep.	Consulteren, coproduceren
14	24 juni	Aedes	Meerdere maatschappelijke doelen	Overleg.	Adviseren, consulteren, coproduceren
15	11 juni	Overleg huurderskoepel HpdA	Alle maatschappelijke doelen	Regulier overleg.	Consulteren, adviseren, coproduceren
16	18 juni 28 juni	De Vernieuwde Stad	Alle maatschappelijke doelen	Platform op 18 juni. Jaarcongres op 28 juni.	Informereren, adviseren, consulteren, coproduceren
17	25 sept. 28 nov. 5 dec.	Aedes	Alle maatschappelijke doelen	Ledenbijeenkomst. Congres (28 nov.)	Informereren, adviseren, consulteren, coproduceren
18	Diverse data	Aedes	Alle maatschappelijke doelen	Algemeen Bestuur.	Consulteren, coproduceren

Nr.	Datum	Bijeenkomst / Overleg	Maatschappelijk doel	Inhoud bijeenkomst	Participatiegraad
19	27 sept.	Mini-symposium	Alle maatschappelijke doelen	Thema: verzakelijking corporaties.	Informereren, adviseren, consulteren
20	8 okt.	Aedes	Meerdere maatschappelijke doelen	Bestuursteam gezonde woningmarkt.	Consulteren, coproduceren
21	15 okt.	Aedes - WTW	Alle maatschappelijke doelen	Bestuurlijk overleg.	Adviseren, consulteren
22	16 okt.	Aedes	Alle maatschappelijke doelen	Lancering benchmark corporaties.	Coproduceren
23	24 okt.	Aedes	Alle maatschappelijke doelen	Startbijeenkomst 'Samen bouwen aan vertrouwen'.	Coproduceren
24	28 okt. 10 dec.	De Vernieuwde Stad	Alle maatschappelijke doelen	Platform.	Informereren, adviseren, consulteren, coproduceren
25	31 okt.	Heermalezing	Meerdere maatschappelijke doelen	Thema: leiderschap en de paradox van het gezag.	Informereren, consulteren
26	8 nov. 17 dec.	Aedes	Alle maatschappelijke doelen	Bestuursteam toegevoegde waarde corporatiesector.	Coproduceren
27	13 nov. 22 nov. 13 dec.	Aedes	Toegankelijke woningmarkt	Bestuursadviescommissie betaalbaarheid.	Coproduceren

Nr.	Datum	Bijeenkomst / Overleg	Maatschappelijk doel	Inhoud bijeenkomst	Participatiegraad
28	18 nov.	Samenwerking Ned.-Engeland	Alle maatschappelijke doelen	Conferentie: Anglo-Dutch housing.	Informereren, adviseren, consulteren
29	3 dec.	Overleg minister	Meerdere maatschappelijke doelen	Overleg bestuur Aedes met minister Blok.	Adviseren, consulteren
30	6 dec.	AFWC	Alle maatschappelijke doelen	Bijeenkomst AFWC-G4.	Informereren, consulteren
31	11 dec.	Eigen Haard	Alle maatschappelijke doelen	Stakeholdersdialoog Eigen Haard.	Omgekeerde belanghoudersparticipatie
32	18 dec.	Zorg en wonen	Meerdere maatschappelijke doelen	Strategisch fris denkerstraject 'Toekomst thuis'.	Adviseren, consulteren