

Jaarverslag 2012

**Stichting
de Alliantie**

**Vastgesteld
25-4-2013**



Statutair gevestigd te Hilversum
1271 ZA, Bestevaer 48
Telefoon: 035 528 07 80
E-mail: info@de-alliantie.nl
Internet: www.de-alliantie.nl

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

Colofon

Tekst

De Alliantie

Inhoudsopgave

1.	Voorwoord van de bestuurder	6
2.	Verslag Corporate Governance Risk Management en Compliance.....	11
2.1.	Inleiding.....	11
2.2.	De Governancecode Woningcorporaties	12
2.3.	Naleving van de Governancecode	12
2.4.	Lidmaatschap NEPROM.....	13
2.5.	Risicoprofiel de Alliantie	13
2.6.	Risicomanagement	32
3.	Verslag van de financieel directeur	41
3.1.	Algemeen	41
3.2.	Financiële kengetallen	44
3.3.	Resultaatontwikkeling in 2012.....	46
3.4.	Toelichting fiscale positie van de Alliantie	62
3.5.	Toelichting waardering vastgoedportefeuille.....	68
3.6.	Blik vooruit naar 2013.....	72
4.	Verslag van de Raad van Commissarissen	75
4.1.	Activiteiten van de Raad van Commissarissen	75
4.2.	Overleg met Huurdersplatform de Alliantie	76
4.3.	Overleg met de Ondernemingsraad.....	77
4.4.	Samenstelling van de Raad van Commissarissen	77
4.5.	Commissies van de Raad van Commissarissen	79
4.6.	Evaluatie en remuneratie van de directeur-bestuurder	81
4.7.	Evaluatie en honorering Raad van Commissarissen	82
4.8.	Tot slot	83
5.	Koers op 10: de strategische hoofdlijnen van de Alliantie	84
6.	Toegankelijke woningmarkt	89
6.1.	Inleiding.....	89
6.2.	Nieuwbouw	90
6.3.	Verkoop	93
6.4.	Huurbeleid.....	95
6.5.	Woningtoewijzingen en doelgroepen	96
6.6.	Huurprijsontwikkeling en mutatiegraad	99
7.	Vitale wijken	101
7.1.	Inleiding.....	101
7.2.	Wijkmonitor.....	101
7.3.	De aanpak in prioriteitswijken	106
7.4.	Leefbaarheid	111
7.5.	Maatschappelijk rendement	112

8.	Maatschappelijke huisvesting	115
8.1.	Inleiding	115
8.2.	Cijfers maatschappelijke huisvesting	115
8.3.	Maatschappelijke opvang	117
8.4.	Beschermd wonen	119
8.5.	Wonen met Zorg	120
9.	Energie en duurzaamheid	122
9.1.	Inleiding	122
9.2.	Beleid energie en duurzaamheid	122
9.3.	Energiereductie	123
9.4.	Duurzame energie	127
9.5.	Duurzame projecten	127
10.	Klant Centraal	130
10.1.	Inleiding	130
10.2.	Mijn Mening	130
10.3.	Mijn Woning	134
10.4.	PIOn: Periodieke Inspectie en Onderhoudsbeurt	134
10.5.	Omgaan met klachten	135
10.6.	Verantwoord huren	137
11.	Regionale verbinding (belanghouders)	140
11.1.	Inleiding	140
11.2.	Belanghoudersparticipatie	140
11.3.	Bijeenkomsten en overleggen	141
11.4.	Prestatieafspraken en convenanten	143
11.5.	Bewonersparticipatie	146
12.	Portefeuille met toekomstwaarde	150
12.1.	Inleiding	150
12.2.	Waardeontwikkeling	150
12.3.	Vastgoedsamenstelling	152
13.	Betrokken medewerkers	164
14.	Communicatie en reputatie	168
14.1.	Inleiding	168
14.2.	Uitkomsten Building Business Reputatie Monitor 2012	169
14.3.	Sponsoractiviteiten	171
15.	Financiële continuïteit	173
15.1	Streven naar sluitende kasstromen en additionele ruimte	173
15.2	Treasurybeleid	174
15.3	Deelnemingen	174
15.4	Herkenbaar profiel	174
15.5	Credit Rating de Alliantie	175

16. Alliantie in Bedrijf	176
16.1. Interne organisatie	176
16.2. Organisatieontwikkeling	177
16.3. Verbindingen	178
16.4. Buitenlandse projecten.....	179
17. Geconsolideerde jaarrekening	181
17.1. Geconsolideerde balans per 31 december 2012	182
17.2. Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2012	184
17.3. Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2012	185
17.4. Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening.....	186
17.5. Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2012.....	210
17.6. Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2012.....	232
18. Enkelvoudige jaarrekening	241
18.1. Enkelvoudige balans per 31 december 2012	242
18.2. Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2012.....	244
18.3. Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening	245
18.4. Toelichting op de enkelvoudige balans	245
18.5. Overige informatie.....	269
19. Overige gegevens.....	272
19.1. Statutaire resultaatbestemming	272
19.2. Voorstel resultaatbestemming.....	272
19.3. Gebeurtenissen na balansdatum.....	272
19.4. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant.....	272
Bijlage 1 Tabellen op gemeentelijk niveau uitgezet per thema	I
Bijlage 2 Toewijzingen	VII
Bijlage 3 Leefbaarheidsprojecten per regiobedrijf	VIII
Bijlage 4 Overzicht projecten maatschappelijke huisvesting.....	XXXIII
Bijlage 5 Verbindingen van de Alliantie.....	L
Bijlage 6 Belanghouders: overleg en participatiebijeenkomsten	LX

1. Voorwoord van de bestuurder

Sterke financiële positie

Het accountantsverslag 2012 heeft als titel 'Een robuuste Alliantie in een sterk veranderende omgeving'. Dit is een goede typering. De Alliantie heeft een sterke financiële positie, ondanks het negatieve jaarresultaat van € 323 miljoen. Wij waarderen ons bezit op basis van marktwaarde in verhuurde staat. Dit houdt in dat verandering van de waarde van ons bezit grote invloed heeft op ons jaarresultaat. Het negatieve resultaat is dan ook vooral veroorzaakt door waardedaling van onze woningen. Daarnaast hebben afboekingen op de grondposities en op het te ontwikkelen vastgoed invloed op ons jaarresultaat. In totaal is het resultaat op onze portfolio € 410 miljoen negatief. De waarde van ons vastgoed daalde tussen 2010 en 2013 met 9,5%. In 2012 was de waardedaling 5,2%.

Sedert jaar en dag is onze financiële sturing niet gericht op ons vermogen, maar op onze (operationele) kasstroom. Deze geeft, in tegenstelling tot onze vermogenspositie, een veel beter beeld van onze financiële positie. In 2012 realiseerden wij een positieve operationele kasstroom van € 27 miljoen.

Investeringen op peil

Door onze sterke financiële positie slaagden wij erin om in 2012 in totaal € 215 miljoen te investeren, dit is gecorrigeerd voor gescheiden koop/aanneemovereenkomst. Indien hier geen rekening mee wordt gehouden bedragen de investeringen in 2012 € 160 miljoen. Dit is overigens lager dan begroot. Tegen de achtergrond van onze sturing op kasstromen, is verkoop van huurwoningen voor de Alliantie essentieel. In 2012 verkochten we 900 huurwoningen, 10% minder dan we begrootten. Een belangrijk deel, namelijk 25%, van onze woningen verkopen we volgens de Koopgarantformule. De geringere verkopen lopen in de pas met het geringere investeringsniveau.

Verhoogde dijkbewaking

Menig voorwoord bij een jaarverslag begint met de zin 'Het was voor de volkshuisvesting een turbulent jaar'. Meestal komt dit over als een open deur. In 2012 was dit bepaald niet het geval. De Vestia-affaire deed de corporatiesector op zijn grondvesten schudden. De schade voor de sector bedraagt in ieder geval maar liefst € 2 miljard. De crisis op de woningmarkt zette de verkoop van woningen onder druk. Last but not least betekent het regeerakkoord en het Woonakkoord een grote financiële adering. Dit betekent dat de Alliantie bovengemiddeld veel aandacht besteedt aan het risicomanagement. In hoofdstuk 2 beschrijven we hoe wij hieraan handen en voeten geven. Om goed om te kunnen gaan met onzekerheden, besteden we daarnaast aandacht aan scenarioplanning.

De Alliantie 3.0

Voor wat de interne organisatie betreft, stond het jaar 2012 vooral in het teken van de Alliantie 3.0. Met het motto 'samen slimmer' wilden we de Alliantie efficiënter maken, door activiteiten te bundelen en de weliswaar verklaarbare, maar niet logische verschillen tussen onze vier regiobedrijven weg te werken. We bundelden onder meer onze stafdiensten, het dagelijks- en mutatieonderhoud (servicedienst) en onze afdelingen onderhoud en renovatie. We harmoniseerden onze processen en de organisatiestructuur van de regiobedrijven brachten we met elkaar in lijn. Met deze verandering van onze organisatie veranderde voor ongeveer de helft van onze medewerkers de plaats of functie binnen de Alliantie.

Voor deze verandering was een groot draagvlak in onze organisatie, en het was dan ook een succes. In 2013 concentreren we ons op het in de praktijk goed laten werken van de veranderingen. Sleutel in de Alliantie 3.0 is 'co-making'. Het handen en voeten geven aan dit begrip en het geven van een antwoord op de vraag: 'wat betekent co-making voor onze cultuur?' staat in 2013 centraal.

Sturen op kosten

Corporaties hebben geen indrukwekkend 'track record' als het om het sturen op kosten gaat. Hierin komt verandering. Alle 23 corporaties die zijn aangesloten bij De Vernieuwde Stad zijn een programma gestart dat gericht is op het terugdringen van apparaatskosten. Percentages die worden genoemd zijn 25% – 30%. Daarnaast hebben deze 23 corporaties afgesproken een gezamenlijke benchmark op te zetten om zich met elkaar op kosten te kunnen vergelijken. Ook de Alliantie bezuinigt op apparaatskosten: in de komende tijd 20%. We gaan ervan uit dat deze bezuiniging voor tweederde deel onze personeelskosten raakt en voor eenderde betrekking heeft op overige apparaatskosten. In 2012 realiseerden we op onze apparaatskosten een reductie ten opzichte van ons meerjarenperspectief van 9,2%, gecorrigeerd voor inflatie en de cao-ontwikkeling. Dit betekent een bezuiniging ter grootte van nominaal 6,2%.

Het beeld dat in vergelijking met institutionele beleggers corporaties in alle opzichten dure organisaties zijn, is breed verspreid. De bedrijfslasten, de apparaatskosten en overhead zijn hoger. We brengen in hoofdstuk 3 van dit jaarverslag scherp en helder de opbouw van onze kosten in beeld. Hieruit blijkt niet dat onze kosten op een hoger niveau liggen dan die van institutionele beleggers. Alles wijst erop dat de kosten die wij maken nagenoeg gelijk zijn aan die van beleggers in woningen. Alles draait om de vraag 'welke kosten worden waaraan toegerekend?' Er is in ieder geval geen grond voor het ongenueanceerd roepen dat corporaties per definitie duurder zijn dan beleggers. Het is een goede zaak als corporaties en beleggers zich als het gaat om kosten met elkaar gaan vergelijken. Inzet van deze transparantie is van elkaar te leren en efficiënter te worden.

Maatschappelijk rendement

Corporaties zijn geen gesubsidieerde instellingen, maar revolving funds. Dit betekent dat alle investeringen van corporaties vroeger of later, vermeerderd met kosten, weer moeten worden terugverdiend. In het recente verleden was dit door de lage rente en stijgende waarde van ons bezit geen bijster ingewikkelde opgave. De rente is nog laag, maar de waardegroei is veranderd in waardedaling. Als de crisis op de woningmarkt ten einde is, mogen we niet verwachten dat de waarde weer substantieel gaat groeien zoals dat tot 2009 gewoon was. Dit houdt in dat bij investeringen het directe rendement (vooral huurinkomsten) belangrijker wordt ten opzichte van het indirecte rendement (resultaat door verkoop op termijn).

Corporaties werken aan publiek gelegitimeerde, maatschappelijke doelen. Het dienen van deze doelen moet hand in hand gaan met onze financiële continuïteit. De Alliantie heeft een model ontwikkeld, waardoor ons maatschappelijk rendement kan worden vastgesteld. Dit model is een hulpmiddel bij onze investeringsafwegingen en heeft drie pijlers: 'mensen, stenen en geld'. We kijken integraal naar de maatschappelijke betekenis van een investering, de meerwaarde voor onze vastgoedportefeuille en het financiële rendement. De maatschappelijke betekenis neemt in de afweging een prominente plaats in. De vastgoedsturing is voor de waardeontwikkeling belangrijk en het financiële rendement is belangrijk voor onze noodzakelijke cashflow. Op deze wijze willen we die investeringen doen waarvoor we in het leven zijn geroepen, en tegelijk recht doen aan het karakter van revolving fund.

Maatschappelijke huisvesting

De Alliantie kent een aantal speerpunten van beleid. Een belangrijk aandachtspunt is het bieden van huisvesting voor de meest kwetsbaren in de samenleving. Wij bieden, onder de noemer 'maatschappelijke huisvesting', huisvesting aan mensen die afhankelijk zijn van maatschappelijke opvang. Hierbij moet worden gedacht aan Blijf-van-mijn-lijfhuizen en nachtopvang voor daklozen. Met vormen van beschermd wonen, bieden we huisvesting aan mensen met een verstandelijke en psychische beperking. Ten slotte bieden we woonruimte aan mensen met een specifieke zorgbehoefte. Als instellingen of ouders voor de huisvesting van zorgbehoevende kinderen bij ons aankloppen, is ons vertrekpunt: 'wij zeggen geen nee'. In 2012 bouwden we ruim 270 wooneenheden voor deze groepen.

Energiebesparing

Energie en duurzaamheid is een ander speerpunt van de Alliantie. Inzet is in de komende 10 jaar het aantal woningen met een B-label of hoger te verdubbelen. Het treffen van energetische maatregelen combineert de Alliantie met woningverbetering. Voor het op niveau van een B-label brengen van een woning reserveren wij additioneel € 15.000 per woning. In 2012 werden ruim 280 bestaande woningen opgeknapt en met een B-label opgeleverd.

Vitale wijken

In het regeerakkoord staat dat corporaties weer terug moeten naar hun kerntaak: het bouwen van sociale huurwoningen. Het bevorderen van vitale wijken is voor de Alliantie ook een speerpunt. Het investeren in de stadsvernieuwing is sedert jaar en dag een kerntaak van corporaties en als het aan de Alliantie ligt blijft dat zo.

In het kader van de stadsvernieuwing is het essentieel dat corporaties middeldure huurwoningen en goedkope koopwoningen kunnen blijven bouwen. Dit heeft te maken met het feit dat gemengde bouwprogramma's de enige remedie zijn om wijken en buurten met problemen er weer bovenop te krijgen. Met gemengde programma's realiseren we gemengde wijken, met een in sociaal-economisch opzicht grotere variëteit aan bewoners. Als corporaties in wijken met problemen alleen nog maar sociale huurwoningen kunnen bouwen, handhaven we de eenzijdige samenstelling van het woningbezit en is er geen uitzicht op een wijk die uit het dal omhoog klimt en door de bewoners wordt gewaardeerd.

Het zou een goede zaak zijn als andere investeerders koopwoningen en middeldure huurwoningen in sleetse wijken zouden bouwen. Wij komen echter tot de conclusie dat beleggers niet of nauwelijks geïnteresseerd zijn in het bouwen van goedkope koopwoningen en middeldure huurwoningen in onze prioriteitswijken. Het gaat bij beleggers en ontwikkelaars om een passende verhouding tussen risico en rendement. In onze sleetse wijken is sprake van een bescheiden rendement en een relatief hoog risico. De Alliantie heeft negen prioriteitswijken en onze investeringen zijn in deze wijken geconcentreerd.

Waardering

Zoals hierboven al gezegd stond voor de Alliantie het jaar 2012 voor een belangrijk deel in het teken van 'Alliantie 3.0', de grootste organisatieverandering in onze historie. Circa de helft van onze medewerkers heeft een andere functie of positie in de organisatie gekregen. In veel gevallen leidde dit, tijdens het transformatieproces, tot aanzienlijk toegenomen werkdruk waarbij medewerkers soms zowel hun oude als hun nieuwe functie tegelijk moesten invullen. Tegen alle medewerkers van de Alliantie die direct of indirect te maken kregen met deze reorganisatie wil ik vanaf deze plaats zeggen dat ik hen zeer erkentelijk ben voor hun grote inzet in het afgelopen jaar.

Veranderingen

Met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid is het jaarverslag dat nu voor u ligt het laatste dat onder mijn verantwoordelijkheid wordt uitgebracht. Ik wil dan ook van de gelegenheid gebruik maken om al mijn collega's en relaties te bedanken voor de samenwerking in dienst van de volkshuisvesting.

Onzekere tijden

Zoals gezegd: de Alliantie heeft een stevige financiële positie. Met het Woonakkoord en de saneringsheffing staat deze onder druk. In 2013 is dit met een heffing van € 5 miljoen nog te overzien. In 2013 kunnen we het investeringsniveau van 2012 handhaven. In de komende jaren loopt de heffing sterk op. In 2017 wordt van de Alliantie verwacht dat we bijna € 30 miljoen aan heffingen betalen. We kunnen deze last dragen, op voorwaarde dat we ons verkoopprogramma realiseren en dat we de huurverhoging die in het Woonakkoord is voorzien, kunnen doorvoeren. Omdat dit lang niet zeker is, bereiden wij ons voor om investeringen te temporiseren of te schrappen, teneinde onze operationele cashflow op orde te houden. We nemen maatregelen om, indien onze kasstromen onder druk komen, 30% van ons investeringsbudget te kunnen schrappen.

De omgeving is danig in verandering en de corporatiesector staat onder grote druk. Een sterke Alliantie blijft echter ons uitgangspunt.

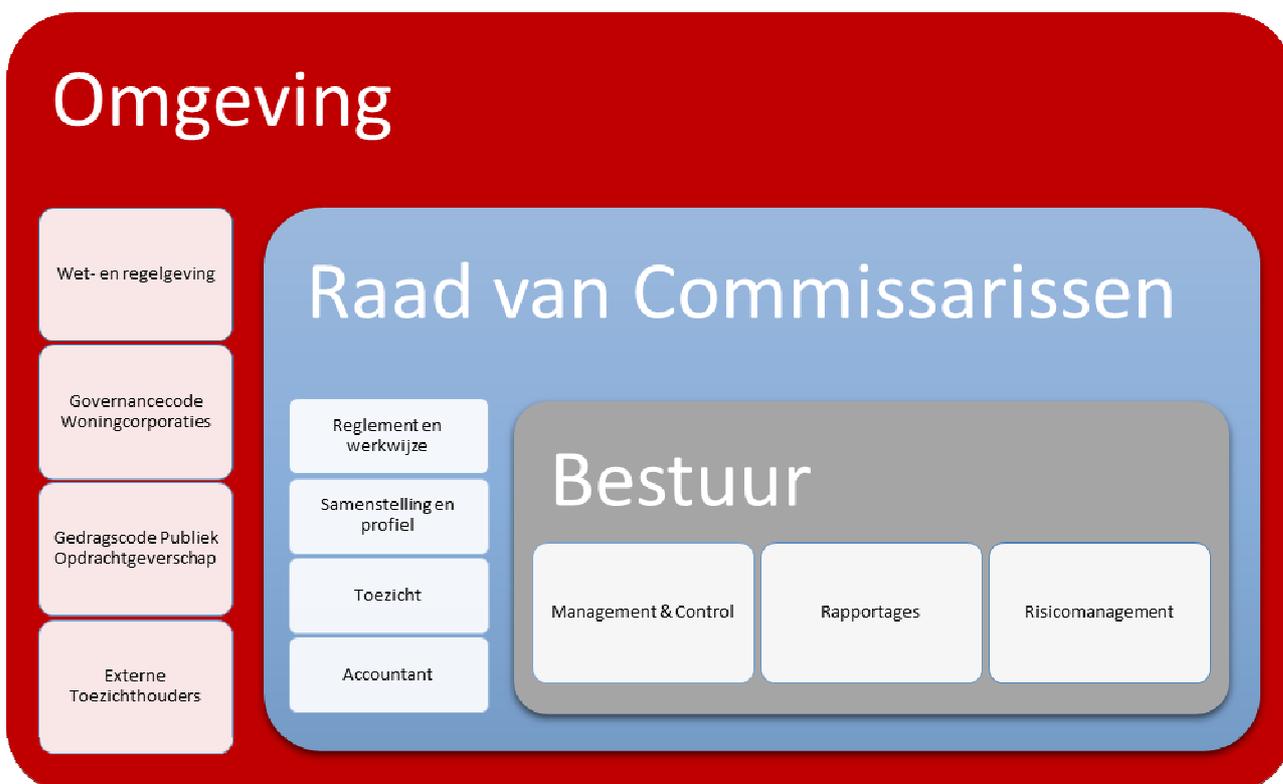
Origineel getekend door Jim Schuyt
Bestuurder

2. Verslag Corporate Governance Risk Management en Compliance

2.1. Inleiding

Bij corporate governance denken we aan 'deugdelijk ondernemingsbestuur'. In 2012 en zeker ook de jaren daarvoor kon het governance begrip zich verheugen in grote belangstelling. Vooral in de woningcorporatiesector maar ook in andere sectoren. De Alliantie wil voldoen aan de eisen die daaraan worden gesteld. De Alliantie heeft zich gecommitteerd aan zowel interne als externe regels en in dit hoofdstuk brengen we verslag uit over onze activiteiten die daarmee samenhangen.

De wijze waarop de Alliantie kijkt naar governance geven we in onderstaande figuur weer. Het bestuur is verantwoordelijk voor het functioneren, heeft instrumenten als risicomanagement, management control en interne rapportages ter beschikking om de verantwoordelijkheid in te vullen. De Raad van Commissarissen houdt toezicht op de wijze waarop het bestuur deze verantwoordelijkheid invult. Dit vindt plaats in de omgeving van de organisatie waar wet- en regelgeving en, bijvoorbeeld, de Governancecode ontstaan of het externe toezicht wordt uitgeoefend.



De Alliantie wil verantwoording afleggen over hoe is omgegaan met de besturen en doen functioneren van de organisatie en de naleving van de code daar bij. Door dit inzicht te geven willen wij aan onze stakeholders verantwoording afleggen over onze werkwijze, activiteiten en de (interne) beheersing daarvan.

Dit inzicht geven we onder meer in het jaarverslag en in de uitgebreide jaarrekening. Waar we vooral in de jaarrekening ingaan op de financieel-economische prestaties en vermogensontwikkeling van de Alliantie, gaan we in het Volkshuisvestingsverslag meer in detail in op de sociaal-maatschappelijke prestaties. Wij zijn ons bewust van de risico's die onze doelstellingen bedreigen en verschaffen naar beste vermogen inzicht in deze risico's en de wijze waarop we daar mee om gaan. Onze publieke taak vraagt van ons een maximale inspanning voor een transparant verslag.

2.2. De Governancecode Woningcorporaties

De Governancecode Woningcorporaties (de code) is met ingang van 1 januari 2007 van kracht, maar in de zomer van 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 code vraagt van corporaties om uiterst transparant te handelen en zich dienovereenkomstig te verantwoorden. Over de toepassing van de code doet de corporatie verslag volgens het principe 'pas toe of leg uit' en wordt vermeldt of en om welke reden van de code wordt afgeweken. 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.

2.3. Naleving van de Governancecode

In deze paragraaf vertellen wij hoe de Alliantie de Governancecode voor woningcorporaties in 2012 heeft nageleefd. 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.

De relevante punten waarvan de Alliantie afwijkt van de Governancecode Woningcorporaties zijn:

- ✧ II.2 (Principe): De bezoldiging van de bestuurder van de Alliantie met inachtneming van de sectorbrede beloningscode. De bestuurder van de Alliantie is benoemd vóór de invoering van deze code.
- ✧ II.2.1 (Uitwerking): Benoeming van de bestuurder van de Alliantie voor een (her)benoemingsperiode van maximaal vier jaar. De Raad van Commissarissen heeft de bestuurder van de Alliantie aangesteld voor onbepaalde tijd en wijkt hiermee bewust af van de aanbeveling. Daarnaast is de huidige bestuurder van de Alliantie benoemd vóór invoering van de code en is de Alliantie derhalve ook gebonden aan arbeidsovereenkomsten voor onbepaalde tijd.

Op haar website geeft de Alliantie in algemene bewoordingen haar visie op de bepalingen van de code. De belangrijkste principes en best practices die op de Alliantie van toepassing zijn, zijn hierbij in detail toegelicht. Wij laten zien hoe de Alliantie in 2012 invulling heeft gegeven aan de Governancecode Woningcorporaties, waarbij de hoofdstukindeling van de code als leidraad is gehanteerd:

1. naleving van de code;
2. het bestuur;
3. de Raad van Commissarissen;
4. de controle van de financiële verslaggeving; de positie van de interne controlefunctie en die van de externe accountant;
5. maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden.

2.4. Lidmaatschap NEPROM

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 anderen, 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.

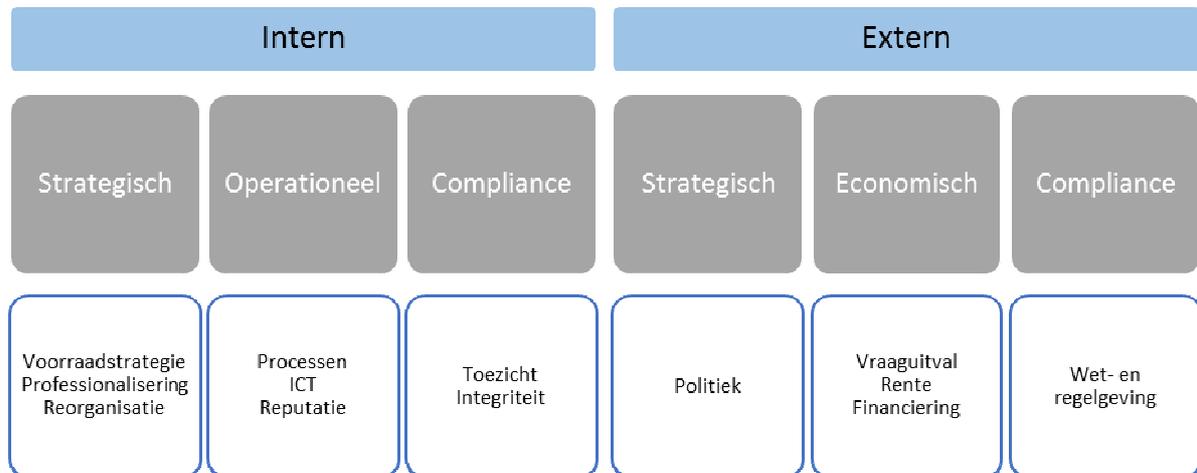
In 2012 zijn er geen meldingen geweest van misstanden op dit terrein.

2.5. Risicoprofiel de Alliantie

Inleiding

De strategie van de Alliantie is de leidraad bij het bepalen en analyseren van relevante risico's voor de organisatie. Het is van groot belang dat bestuurder en RvC inzicht hebben in de risico's, deze vervolgens analyseren en op basis daarvan besluiten nemen. Onder (eind)verantwoordelijkheid van de financieel directeur worden de controlesystemen 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.

Thematisch risico overzicht



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:

- ✦ Verhuurderheffing
- ✦ Heffing (additionele) saneringssteun door het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting
- ✦ Ingrepen in het huurbeleid
- ✦ Besluitvorming over de financiering van huurtoeslag en de rol van corporaties
- ✦ Europese regelgeving op het gebied van staatssteun (financiering niet-DAEB activiteiten)
- ✦ Toewijzingsbeleid (90%-norm)
- ✦ Fiscale regelgeving rondom vennootschapsbelasting

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

Veruit het grootste risico is de aangekondigde verhuurderheffing. Deze zal naar verwachting een zeer grote impact hebben op de mate waarin corporaties in staat zijn investeringen te plegen de komende jaren. Ook voor de Alliantie zal dit grote consequenties hebben. 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. De gevolgen zullen in 2013 al merkbaar zijn (geschatte opbrengst voor de staat is € 5 miljoen voor de hele sector) maar in 2014 neemt de verhuurderheffing toe tot een geschat totaal van circa € 800 miljoen. Daarna loopt de heffing verder op tot circa € 1,7 miljard in 2017.

Interne strategische risico's

Strategische keuze en uitvoering van de voorraadstrategie

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

Professionalisering en samenwerking

In de afgelopen jaren hebben we veel diensten gebundeld door ze onder één leiding te brengen en door werkwijzen te harmoniseren en expertise te delen. Bij de Alliantie is het voor veel medewerkers mogelijk om op onze verschillende locaties, of thuis, te werken. De Alliantie is en blijft aanwezig in de verschillende regio's, maar we hebben een transitie gemaakt van 'lokale verankering' naar 'regionale binding'. De regie over het vastgoed en de omgeving blijft bij de regiobedrijven.

Begin 2012 zijn alle beoogde managers van de nieuwe organisatie benoemd. Zij zijn vervolgens gestart met de personele invulling van hun afdelingen. Meestal betekent dit dat de medewerker die in de oude setting een bepaalde taak of verantwoordelijkheid had deze ook in de nieuwe setting blijft uitvoeren, maar mogelijk wel onder andere leiding of op een andere locatie. De Alliantie heeft met de drie grootste werknemersorganisaties een sociaal statuut opgesteld waarin onder meer een collectieve werkgelegenheidsgarantie is afgesproken.

Een verandering van de organisatie zorgt voor risico's. De dagelijkse zaken moeten doorgang vinden en tegelijk worden nieuwe werkwijzen geleerd en geïmplementeerd. Ondanks dat er een collectieve werkgelegenheidsgarantie is ervaren veel medewerkers in meer of mindere mate onzekerheid over de toekomstige ontwikkelingen. Het was voor ons van groot belang om zo snel mogelijk duidelijkheid te geven over de inhoud van de functie in de nieuwe situatie.

Externe economische risico's

Vraaguitval op de kopersmarkt

Een van de belangrijkste risico's voor woningcorporaties met een omvangrijke investeringsopgave is stagnatie van het verkoopprogramma, want een groot deel van onze investeringen betalen we uit de opbrengsten van de verkoop van een deel van ons bezit. De afgelopen jaren zijn aanvullende maatregelen genomen om de inkomsten uit de verkoop van bezit op peil te houden. Hierdoor konden de voorgenomen investeringen grotendeels doorgaan.

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

Ontwikkelingen op de kapitaalmarkt

De voorwaarden waaronder de Alliantie financiële instrumenten (derivaten) kan afsluiten zijn vastgelegd in het treasurystatuut en jaarplan. Deze instrumenten worden toegepast in het kader van beperking van renterisico's/looptijd risico's.

Toegepaste grondslagen voor de verwerking van deze instrumenten zijn in overeenstemming met wat algemeen aanvaard is en sluiten aan op de specifieke verslaggevingsrichtlijnen, zoals in dit verslag meer in detail is weergegeven. De Alliantie maakt gebruik van financiële instrumenten om het renterisico af te dekken.

De Alliantie is voor de financiering van een deel van de voorgenomen investeringen aangewezen op de kapitaalmarkt. De kapitaalmarkten lieten het afgelopen jaar zeer lage IRS rentes (Interest Rate Swap) en Euribor rentes zien door aanhoudende onrust over de Eurocrisis. De onzekerheid over Griekenland en de negatieve invloed van de situatie in Spanje en Italië waren groot. Pas door uitspraken van president Mario Draghi van de ECB kwamen de markten weer tot rust, maar de IRS rentes en Euribor rentes bleven laag.

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.

In 2012 heeft de minister nieuwe beleidsregels vastgesteld voor het omgaan met derivaten. 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 overigens nog niet gepubliceerd.

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 Alliantie heeft een treasurystrategie, een treasuryjaarplan en een treasurystatuut en actualiseert deze regelmatig. De inhoud van deze stukken, maar 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. Na goedkeuring van de auditcommissie en bestuurder stelt de financieel directeur het treasurystatuut vast. Het beleid inzake het rente- en looptijd risico beoogt het minimaliseren van de financieringskosten en het optimaliseren van de vervalkalender van de leningenportefeuille. Waar

mogelijk wordt geanticipeerd op verwachte ontwikkelingen en het risico van onverwachte ontwikkelingen wordt geminimaliseerd.

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 (17.5.26).

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. Dit betekent dat er onderling betaald dient te worden en er dus een liquiditeitsrisico ontstaat. Voorwaarden voor verrekeningen worden vastgelegd in de credit support annex (CSA). De Alliantie wil geen liquiditeitsrisico lopen en heeft met geen enkele bank CSA's afgesloten.

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.

Per ultimo 2012 heeft de Alliantie de volgende instrumenten:

- ✦ 48 plain vanilla swaps;
- ✦ 9 gestructureerde rente swaps, bestaande uit 3 structuren en 6 swaptions;
- ✦ 1 cap.

De ontwikkeling van onze derivatenportefeuille ziet er als volgt uit voor het verslagjaar.

Soort derivaten:	Totaal van de onderliggende nominale waarde (Notional)		Totaal van de marktwaarde		Waarvan niet aangemerkt als hedge instrument per balansdatum	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Per balansdatum						
a) Caps	4.300	4.300	3	9	0	0
b) Floors						
c) Renteswaps	725.348	745.348	-121.702	-62.360	-13.061	-4.907
d) Forward Rate Agreements (FRA's)						
e) Swaptions	76.300	96.300	-18.489	-22.093	-18.489	-22.098
f) Futures of andere op een beurs verhandelde derivaten						
g) Gestuctureerde derivaten (eventueel combinatie van a-f)	30.000	30.000	-5.322	-3.860	-3.178	-2.292
h) Anders						
Totalen (a t/m h):	835.948	875.948	-145.510	-88.304	-34.728	-29.297
Mutatie derivaten boekjaar 2012	-40.000		-57.206		-5.431	

De derivatenportefeuille is in 2012 met € 40 miljoen afgenomen. De afname is veroorzaakt door afloop van 2 swaps samen groot voor € 50 miljoen. Daarnaast is nog één swap aangetrokken voor een bedrag van € 10 miljoen. Tot slot werden 2 swaptions samen groot € 20 miljoen omgezet in 2 reguliere payer swaps. De marktwaarde van derivaten is met ruim € 57 miljoen verslechterd. De daling van deze marktwaarde is een gevolg van de daling van vooral de Euribor rente van ruim 1%. Wij bepalen de marktwaarde van de derivaten aan de hand van de Bloomberg interface op basis van de yieldcurve per ultimo 2012.

In paragraaf 17.5.26 (toelichting op financiële instrumenten) geven wij een uitgebreidere beschrijving van de typen swaps die wij gebruiken, hun werking en daarmee samenhangende risico's.

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.

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

Financieringsrisico

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.

Externe compliance risico's

Niet voldoen aan wet- en regelgeving

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

Onder verantwoordelijkheid van de financieel directeur is de afdeling control belast met de werking van het controlestelsel en de afdeling juridische zaken met de beheersing van de compliance risico's. In 2013 zal worden gestart met een geformaliseerde compliance functie binnen de control afdeling.

Interne compliance risico's

Niet voldoen aan de eigen normen voor integer gedrag

De Alliantie heeft een gedragscode opgesteld en gepubliceerd die beknopt de normen en waarden vastlegt waaraan al onze medewerkers zich dienen te houden. De Alliantie erkent dat integriteit, normen en waarden niet uitsluitend in documenten en afspraken zijn te vangen. Van veel groter

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

Wanneer medewerkers zich behandeld voelen op een wijze die indruist tegen onze gedragscode kunnen zij zich wenden tot een van de vertrouwenspersonen van de Alliantie. Medewerkers die onethisch gedrag waarnemen of vermoeden kunnen zich wenden tot het Centraal Meldpunt Integriteitschendingen van de Alliantie. Dit is een onderdeel van onze 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. De contactgegevens hebben wij gepubliceerd op onze website. Een en ander maakt ook deel uit van de voorschriften uit de NEPROM Gedragscode voor Publiek Opdrachtgeverschap.

Om inzichtelijk te maken hoe onze medewerkers omgaan met normen en waarden en in hoeverre deze door de organisatie als gedeelde waarden worden beschouwd is de Alliantie enige jaren geleden gestart met het in kaart brengen van deze zachte, ontastbare kwaliteiten. Dit doen wij in samenwerking met adviesorganisatie KPMG. Een pilotfase voor dit project werd al eind 2009 en in 2010 uitgevoerd. Van de pilot leerden wij nuttige lessen voor het vervolg. Zo werd teveel nadruk gelegd op het onderzoek terwijl juist de fase erna, wanneer de resultaten besproken moeten worden, belangrijker is. In samenwerking met de Alliantie heeft KPMG de vragenlijst op maat gemaakt voor onze organisatie. Daarbij is ruimte gegeven aan specifieke dilemma's per bedrijfs onderdeel. Daarnaast is er natuurlijk, voor de onderlinge vergelijkbaarheid, een vaste set vragen die overal hetzelfde is. In het onderzoek wordt de perceptie gemeten: hoe kijken medewerkers naar het voorbeeldgedrag van leidinggevendenden of hoe maken zij kwesties bespreekbaar binnen het team? En waar halen zij informatie over de normen en waarden van de Alliantie vandaan? In 2011 hebben bijna alle medewerkers van de Alliantie deelgenomen aan het onderzoek. Alle medewerkers van de regiobedrijven zijn uitgenodigd om deel te nemen. De respons verschilt van regio tot regio maar is steeds meer dan genoeg geweest om bruikbare resultaten op te leveren. Dit traject is in 2012 afgerond, daarmee kwam een einde aan de Soft Control onderzoeken en hebben wij de transitie gemaakt naar Integriteitsmanagement.

Dit integriteitsmanagement wordt onder meer vorm gegeven door het integriteitplatform waar de bestuurder van de Alliantie ook deel van uit maakt. Dit platform is belast met het formuleren in uitdragen van onze visie op integriteit en ziet toe op de handhaving.

Interne operationele risico's

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

Ontwikkelrisico's

Projectontwikkeling

De financiële risico's hebben vooral betrekking op grondposities en op de projectontwikkelingsactiviteiten betreffende nieuwbouwlocaties en herstructureringsprojecten. Het risico wordt bepaald door de omvang en complexiteit van de betreffende projecten.

In de voorbereidingsfase worden uitgebreide investeringscalculaties opgesteld. Deze worden ondersteund door bouwtechnische kostendeskundigen, waardeberekeningen en rendementscalculaties. Ontwikkelingsbesluiten worden door de bestuurder geaccordeerd en verwervingsbesluiten worden mede door de RvC geautoriseerd, uitgaande van de bepalingen zoals vastgelegd in het investeringsstatuut van de Alliantie.

De projectontwikkelingsactiviteiten worden periodiek beoordeeld. Aan de hand van de gerealiseerde activiteiten, de voortgang van het bouwproject en het restant van de verwachte werkzaamheden worden de financiële risico's per kwartaal op projectniveau aangescherpt. Met betrekking tot de risico's van op handen zijnde grote bouwprojecten wordt beoordeeld in hoeverre het vormen van bouwcombinaties en samenwerkingsverbanden in separate juridische lichamen gewenst en/of noodzakelijk is.

Omdat bij de Alliantie alle nieuwbouwprojecten door de Alliantie Ontwikkeling worden uitgevoerd is er eenheid met betrekking tot het risicomanagement, rapportagestructuren en procedures. Daarnaast wordt in samenwerking tussen de concernstaf en de medewerkers van de Alliantie Ontwikkeling nadrukkelijk aandacht besteed aan het optimaliseren van de beheersing van de projectontwikkelingportefeuille en het monitoren van (financiële) risico's volgend uit (toekomstige) projectontwikkelingsactiviteiten.

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

Naar analogie van de treasury afdeling heeft de Alliantie het proces van het waarderen van de vastgoedportefeuille intern ingericht in een functioneel gescheiden 'back- en front office', waarbij control als 'mid office' de scharnierfunctie tussen deze beide functioneel gescheiden afdelingen vormt. De back office is, naast het vastleggen van de objectgegevens van de vastgoedportefeuille door de Vastgoedafdeling in het SSC, tevens verantwoordelijk voor het analyseren van de cijfermatige uitkomsten. Ook zijn twee gespecialiseerde vastgoedanalisten van de vastgoedafdeling van het SSC verantwoordelijk voor de bij de marktwaardering gehanteerde taxatieparameters van de vastgoedportefeuille.

Control en de IAD maken van deze analyses gebruik om de betrouwbaarheid van de taxatie uitkomsten te valideren, onder meer ten behoeve van de doelstelling van de jaarrekening. Deze 'back en mid office' werkzaamheden worden functioneel gescheiden uitgevoerd van de 'front office' medewerkers van de vastgoedafdelingen van de Alliantie, die primair verantwoordelijk zijn voor de kwaliteit van input van de vastgoedobjectgegevens en de binnen het taxatieproces gehanteerde taxatie uitgangspunten en parameters van de vastgoedportefeuille. Een en ander zoals deze ook in het interne taxatiehandboek van de Alliantie zijn vastgelegd en geformaliseerd. Daarnaast is tevens het risicoprofiel van het intern taxatieproces binnen de Alliantie bepaald en zijn op basis hiervan interne beheersingsmaatregelen geformuleerd, die periodiek door Control en de IAD worden getoetst.

Andere maatregelen die wij inzetten om het risicoprofiel van projectontwikkeling verder te verbeteren zijn onder andere:

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

De back office werkzaamheden met betrekking tot de projectontwikkelingsactiviteiten van de Alliantie worden vormgegeven in het functioneel van deze werkzaamheden gescheiden SSC, ten einde de objectiviteit en betrouwbaarheid van gegevensvastlegging en informatieverwerking en -verstrekking nader te kunnen borgen.

Kwantificering ontwikkelrisico's

Voor het bepalen van het risico van de projectportefeuille maakt de Alliantie Ontwikkeling gebruik van een softwareprogramma (Rearisk) om op een objectieve manier de risico's te kwantificeren, uitgaande van een continuïteitsscenario. De gegevens die in de berekening worden gebruikt zijn ingevoerd door onze projectmanagers. Deze invoer is controleerbaar door de controllers of door de regiomanagers.

De software is in de loop van 2011 geïmplementeerd en gekalibreerd. In 2012 is er voor het eerst een heel jaar mee gewerkt.

In onze benadering zien we de risico's als onzekerheden in het project. De onzekerheden hoeven zich natuurlijk niet daadwerkelijk voor te doen. Een risico op zichzelf leidt in de verantwoording niet tot een verlies. Onder sommige omstandigheden worden voorzieningen getroffen of afwaarderingen verantwoord. Vanaf dat moment is, in de berekening, het risico niet meer relevant. We zien het risico immers als een onzekerheid of liever een afwijking van het gecalculerde resultaat van het project, inclusief eventuele voorzieningen en afwaarderingen.

Het risicoprofiel wordt bepaald door onderstaande risico's (specifiek voor Ontwikkeling) te kwantificeren en met elkaar in relatie te brengen:

- ✦ Grondrisico. Dat is het risico dat de verworven grond niet de benodigde bestemming krijgt en afgewaardeerd wordt.
- ✦ Grondexploitatie risico. 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.

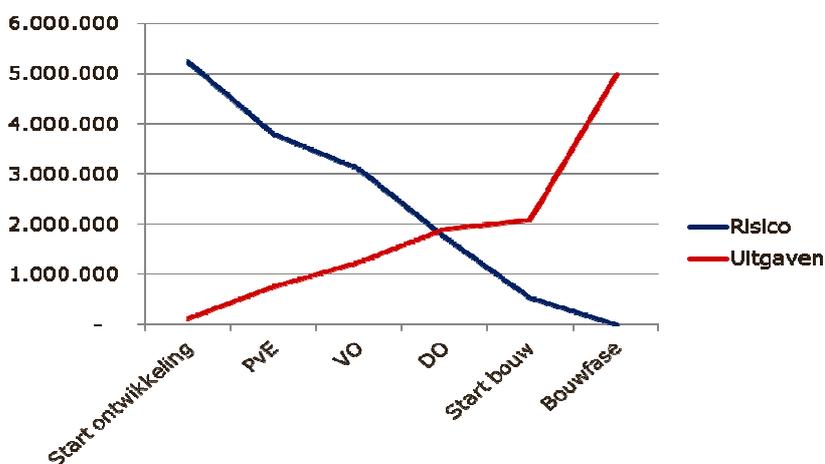
Het door ons berekende risico in het continuïteitsscenario is per ultimo 2012 uitgekomen op € 79,2 miljoen. Bij het continuïteitsscenario wordt uitgegaan van het voortzetten van de reguliere ontwikkeling van de projecten.

Het begrotingsrisico heeft ook te maken met een betrouwbare inschatting van de verwachte kosten.

Onze inspanningen zijn gericht het verkooprisico, dat zal onder meer worden beperkt door relatief meer grondgebonden woningen en goedkopere producten te ontwikkelen. Ook zullen we bij onze marketingplannen een second opinion vragen aan een deskundige makelaar. Ook moet het begrotingsrisico worden gemitigeerd door onder meer een standaard programma van eisen te hanteren en een standaard afwerkingsniveau te leveren. Daardoor zijn er minder afwijkingen ten opzichte van een vaste en bekende norm.

In de beginfase van een project zijn er nog veel onzekerheden. Het op dat moment berekende risico is hoog maar de uitgaven zijn dan nog laag. Ook het exitscenario is dan nog relatief makkelijk uitvoerbaar. Pas wanneer de belangrijkste risico's voldoende zijn gemitigeerd of niet meer van toepassing zijn (de benodigde vergunning is bijvoorbeeld verstrekt) wordt de bouwopdracht daadwerkelijk gegeven, vanaf dat moment is een exit erg kostbaar.

Zie ook het voorbeeld hieronder.



Een project benaderen wij grofweg in de volgende fasen:

- ✦ Start ontwikkeling
- ✦ Programma van eisen
- ✦ Voorlopig ontwerp
- ✦ Definitief ontwerp
- ✦ Start bouw + Bouwfase (realisatie)
- ✦ Nazorg

Per fase varieert het risico, zoals de grafiek laat zien. Daarnaast hanteren we nog een ander risicobegrip, het projectrisico. Dit projectrisico is de laagste van de het continuïteitsrisico (dus bij aanname dat het hele project gerealiseerd zal worden) en het exitrisico.

De ontwikkelwinst van de Alliantie Ontwikkeling is een vergoeding voor het nemen van het projectrisico. Het projectrisico is het hoogst in het begin van het project en neemt daarna af tot in de nazorgperiode.

Wanneer we naar het projectrisico kijken komen we uit op een bedrag van € 79,2 miljoen waarbij het grootste deel daarvan, € 64,4 miljoen, betrekking heeft op projecten in de 'programma van eisen'-fase. Daarna heeft nog eens € 9,2 miljoen betrekking op projecten die zich in de fase van het voorlopig ontwerp bevinden.

De ontwikkeling in 2012 van het gekwantificeerd risicoprofiel van de Alliantie, kan als volgt worden weergegeven:

	2012		2011	
	x € 1 miljoen	als % van het groepsvermogen	x € 1 miljoen	als % van het groepsvermogen
Ontwikkellocaties	69	1,4%	69	1,3%
Grondposities	64	1,3%	86	1,6%
Verbindingen:				
- Direct	95	1,9%	122	2,3%
- Indirect	84	1,7%	73	1,4%
Totaal	312	6,3%	350	6,6%

Grondposities

De gehele grondpositie is door de Alliantie gewaardeerd op € 63,7 miljoen (2012: € 86,0 miljoen).

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

Aanpassingen in de waarde van de grondposities komen voort uit mutaties in planontwikkeling van deze posities, voortschrijdende inzichten en verkoop. Als gevolg hiervan zijn enkele posities afgewaardeerd.

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. Gezien de alternatieve mogelijkheden voor expansie met de bijbehorende kosten is het innemen van grondposities een mogelijkheid om betaalbare woningen te realiseren op genoemde locaties.

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. Daar 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 Alliantie voor de posities Hoevelaken Middelaar, Vathorst, Maarsbergen en

Zeewolde Spiegelhout. De positie Langesteeg is in 2012 afgestoten, de grondpositie Maarsbergen wordt in 2013 afgestoten.

Inzake de posities Hoevelaken Middelaar en Vathorst is in onze reactie op de oordeelsbrief 2010 een nadere uiteenzetting gegeven aan het ministerie. Voor wat betreft de positie Zeewolde Spiegelhout is begin 2012 door de gemeente Almere, in samenwerking met de gemeente Zeewolde, de provincie Flevoland en het Rijksvastgoed- en Ontwikkelingsbedrijf de ontwikkelingsstrategie Almere Oosterwold vastgesteld. Op basis hiervan is medio 2012 een bestuursconvenant door de betrokken overheden ondertekend waarin is bepaald dat het plangebied door de opstelling van een intergemeentelijke structuurvisie vanaf 1-1-2014 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.

Mede als gevolg van een daling van de verkoopprijzen van de te ontwikkelen woningen, maar ook door veranderingen in de planologische status van de posities is voor het verschil tussen de per jaareinde berekende lagere residuele grondwaarde en de oorspronkelijke aanschafwaarde van de ontwikkelingslocaties een voorziening getroffen voor een bedrag ter grootte van cumulatief circa € 35,5 miljoen op een totale aanschafwaarde van € 104,8 miljoen per jaareinde.

De afwaardering wordt veroorzaakt door 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 terug genomen ten gunste van het resultaat.

De Alliantie heeft in de jaarstukken, in de toelichting op de balans, bij paragraaf 18.4.2 een uitgebreide toelichting opgenomen inzake de grondposities en de ontwikkellocaties. Hieronder volgt daarnaast een weergave per item van de ontwikkellocaties.

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" waarin wij het overwegend te slopen woningbezit hebben in Amsterdam Slotervaart. 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 150 woningen, 2250m² BOG en parkeerplaatsen ontwikkeld op de posities. De verwachting is dat in 2015 gestart kan worden met de (her)ontwikkeling van de locaties, met een beoogde start bouw van 2018.

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 voorkeur aan de Plesmanlaan heeft dit een afwijkend adres. KPN huurt op dit moment tot circa het eerste kwartaal 2017. 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.

Politieacademie – Amsterdam

De Politieacademie is gelegen in het stadsdeel Slotervaart aan de Sloterweg 700 te Amsterdam. De locatie ligt vlakbij de Staalmanpleinbuurt. Het pand is in 2008 verworven met als doel om 120 woningen en parkeerplaatsen te realiseren in 2016. Op dit moment wordt het pand voor anti-kraak doeleinden verhuurd. Ten behoeve van het actieplan "1000 kavels in Amsterdam" is de locatie aangemeld bij de gemeente. Zij staat er positief tegenover. Zowel het overleg in financiële zin (erfpacht) als in de zin van ruimtelijke ordening loopt nu.

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. Uiteindelijk zullen er 140 woningen en parkeerplaatsen worden ontwikkeld, de bouw zal naar verwachting starten in 2014. Planvorming is in volle gang.

Zeeburgerdijk – Amsterdam

In 2014 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 broedplaatscentrum 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 2013 met optie tot verlenging.

De Hulk – Almere

In het centrum van Almere Haven heeft de Alliantie in 2006 het kantoorpand aangekocht met als doel deze om te zetten naar woningen. Deze aankoop maakt deel uit van de plannen voor stedelijke vernieuwing/upgrading van het centrum van Almere Haven. Momenteel wordt het pand verhuurd aan een kunstenaarscollectief en een aantal stichtingen. In de loop van 2012 is gestart met de bouw van 27 appartementen voor begeleid wonen van jongeren met een psychiatrische beperking en zorgpunt op de begane grond. Hiermee komt de totale ontwikkeling in de verhuurportefeuille van de Alliantie.

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 2016 gestart kan worden met de bouw. Overleg met de gemeente over een grotere te ontwikkelen vlek loopt.

Nedcoat Distelweg – Amsterdam

Het pand aan de Distelweg is in 2007 gekocht met als doel het te transformeren naar 120 woningen en 140 parkeerplaatsen. Het betrof een uitgestelde levering, waardoor de transactie in december 2011 daadwerkelijk heeft plaatsgevonden. Het pand is inmiddels gesloopt door de eigenaar en geleverd (in 2011). Realisatie zal starten in 2014.

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 besloten om het in Amsterdam gelegen pand te verkopen, hiervoor is een koper gevonden. De transactie zal in 2013 worden afgerond. Op het terrein van het voormalige hoofdkantoor van Stork worden 29 grondgebonden woningen ontwikkeld waarvan de bouw in 2015 gaat starten. Stork huurde het pand nog tot aan september 2012.

Media Academie – Hilversum

De ontwikkellocatie is aangekocht in 2006, met als doel het pand te herontwikkelen en woningbouw te realiseren. Omdat in het huidige economische klimaat de herontwikkeling niet haalbaar bleek te zijn, is besloten het pand tijdelijk in exploitatie te nemen. Inmiddels is gebleken dat woningbouw niet realiseerbaar is, in 2012 is daarom besloten de locatie af te stoten

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. In 2013 zal de levering plaatsvinden.

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, worden 92 huurappartementen gerealiseerd. De oplevering zal in 2014 plaatsvinden.

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 in 2013.

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 verhuurd, het onlangs aangekochte gebouw heeft geen huurder. Planontwikkeling zal vanaf juli 2014 plaatsvinden. Dan expireren ook alle huurcontracten.

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.

Totaal verstrekte leningen en eigen vermogen aan de verbindingen (indirect)	x € 1.000
Verstrekte leningen aan deelnemingen	55.178
Eigen vermogen in deelnemingen	28.955
Totaal	84.133

Totaal aan ontwikkelingen en rechten binnen verbindingen	aantallen	
Ontwikkeling Villa Industria-terrein	350	woningen, waarvan ons aandeel 1/2
Vathorst CV en OBV CV	320	Woningen en ontwikkelclaims
Gebiedsontwikkeling Zeewolde	3.000	Woningen, waarvan ons aandeel 1/3
Ontwikkeling Ten Boomstraat	27	Woningen
Ontwikkeling Zeeburgereiland	400	Woningen, waarvan ons aandeel 1/2

Zoals in bovenstaande tabel inzichtelijk wordt, heeft de Alliantie voor een bedrag van bijna € 55,2 miljoen indirect uitgeleend aan de verbindingen. Daarnaast heeft de Alliantie voor bijna € 29,0 miljoen kapitaalbelangen in deze verbindingen. In bijlage 5 in deze jaarrekening is een uitgebreid overzicht opgenomen van de verbindingen met daarin een uitsplitsing tussen het directe en indirecte risico. In het overzicht hierboven is overigens het indirecte risico opgenomen om dat deze rechtstreeks gerelateerd kan worden aan de voorgenomen productie. Met dit overzicht willen wij inzichtelijk maken dat tegenover het totale indirecte risico van € 84,1 miljoen een omvangrijke woningproductie staat waarmee de Alliantie wil voldoen aan haar volkshuisvestelijke taak.

Informatiseringsrisico

Met de investeringen in nieuwe IT-systemen en software wordt de Alliantie in toenemende mate afhankelijk van de betrouwbaarheid van de gegevensverwerking van het geautomatiseerde primaire informatiesysteem.

Gericht op het beheersen van dit verhoogde risicoprofiel heeft de Alliantie al in 2011 het raamwerk van IT-Controls opnieuw ontwikkeld, ondersteund door KPMG IT Auditors.

Op grond van artikel 2:293 lid 4 BW is door PwC aandacht besteed in het accountantsverslag aan bevindingen met betrekking tot de betrouwbaarheid en continuïteit van de geautomatiseerde gegevensverwerking. Bestuur en directie van de Alliantie concluderen uit dit verslag dat er in dit kader geen zaken zijn die hier gerapporteerd behoeven te worden.

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

In 2011 reeds werd begonnen met voorbereidingen om het in 2012 voor onze medewerkers mogelijk te maken om tijd- en plaatsonafhankelijk te werken. Dit stelt extra eisen aan onze ICT-infrastructuur. In 2012 is dit geëffectueerd. Onderdeel hiervan is het 'Choose your own device' programma waarbij aan medewerkers de mogelijkheid wordt geboden om uit een catalogus van producten zelf een laptop en/of een mobiele telefoon te kiezen. De keuze is gebonden aan budgettaire restricties.

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 2012 was de Alliantie betrokken bij een aantal juridische procedures. Op basis van adviezen is het bestuur van oordeel dat er tegen de Alliantie geen grote claims zijn ingediend. Derhalve zijn er ultimo 2012 geen voorzieningen voor juridische risico's opgenomen.

Fiscaal risico

Vanwege de complexiteit van de fiscale wet- en regelgeving waaraan de Alliantie als woningcorporatie is onderworpen, zijn er diverse fiscale risico's. Om deze risico's te kunnen beheersen heeft de Alliantie een interne fiscale afdeling, die 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. Dat gaat dus verder dan louter voldoen aan fiscale wet- en regelgeving. De Alliantie informeert de Belastingdienst als gevolg van de samenwerking 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.

Vennootschapsbelasting

Door invoering van de integrale vennootschapsbelastingplicht voor woningcorporaties per 1 januari 2008 zijn de risico's voor de Alliantie significant toegenomen. De risico's kunnen grotendeels worden toegeschreven aan de verschillende interpretatiemogelijkheden van fiscale wet- en regelgeving en de uitwerking daarvan in de vaststellingsovereenkomst (VSO2). Ter zake van deze risico's vindt regelmatig overleg plaats tussen de Alliantie en de fiscus om dergelijke uitgangspunten nader af te stemmen. Hiermee wordt de kans op fouten, en een eventuele correctie achteraf, in belangrijke mate gereduceerd. De overige risico's worden met name veroorzaakt door mogelijke fouten die zich kunnen voordoen in de primaire (fiscale) processen. Om deze risico's te kunnen ondervangen wordt momenteel verdere invulling gegeven aan het Tax Control Framework (TCF), waarin de fiscale risico's en de beheersingsmaatregelen worden beschreven. Het TCF zal in BWise worden vastgelegd en periodiek worden geëvalueerd door de Gebundelde Control Groep (GCG), in samenwerking met de bedrijfsfiscalist en de interne accountant. Op deze wijze kunnen de overige fiscale risico's verder worden beperkt. Een nadere uitleg van de gehanteerde uitgangspunten in de fiscale positie van de Alliantie staat overigens in de toelichting op de fiscale positie (paragraaf 3.3).

Omzetbelasting en overdrachtsbelasting

De volgende activiteiten waren voor 2012 gedefinieerd:

- ✦ Verdere inrichting van het TCF
- ✦ Afronding van de 'vijf-jaarscontrole' 2004 t/m 2008

De werkzaamheden met betrekking tot de inrichting van het TCF in 2012 bestaan vooral uit het vormgeven en vastleggen van de interne fiscale organisatie, processen en beleid. Tevens is (opnieuw) aandacht besteed aan het signaleren en inventariseren van (mogelijke) fiscale risico's.

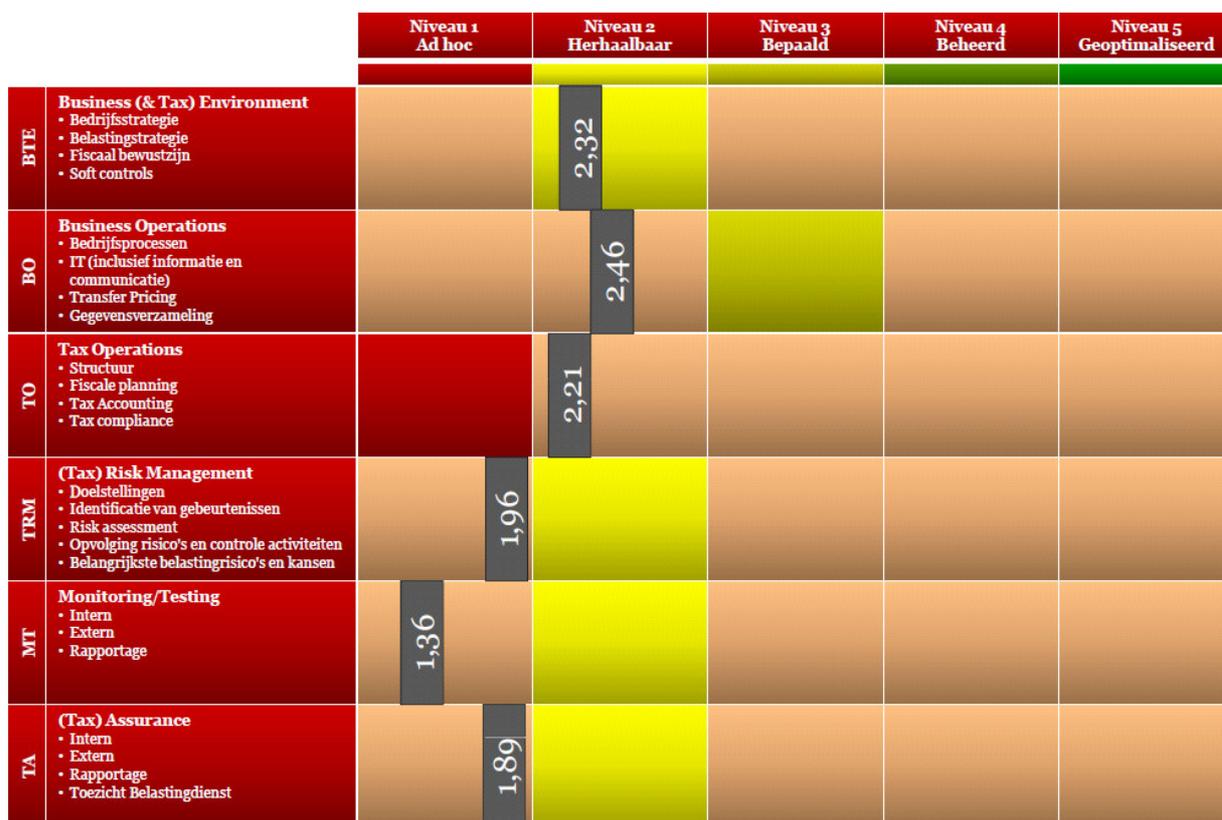
In november 2012 zijn er met de Belastingdienst afspraken gemaakt over de (afwikkeling van de controle) omzetbelasting en overdrachtsbelasting tot en met de periode 2012 (waaronder tevens het dan lopende 5-jaarsonderzoek 2004 t/m 2008). Het resultaat van de afspraken is dat de Alliantie over de periode 2004 tot en met 2012 een bedrag van circa € 3 miljoen (inclusief heffingsrente) van de Belastingdienst zal ontvangen. Tevens zal voor de omzetbelasting en overdrachtsbelasting niet meer worden teruggekomen op de periode tot en met 2012.

In 2013 wordt begonnen met een schone lei waarbij voor een aantal btw-onderwerpen – met name de integratieheffing en de toepassing van de pro rata (btw aftrek op algemene kosten) - praktische afspraken met de belastingdienst zullen worden gemaakt.

Verdere invulling horizontaal toezicht.

De Alliantie heeft in 2008 als eerste woningcorporatie een handavingsconvenant gesloten met de Belastingdienst in het kader van Horizontaal Toezicht (HT). Sinds het afsluiten van het convenant heeft de Alliantie aandacht besteed aan het verbeteren van de fiscale beheersing binnen de corporatie door middel van het versterken van het zogenaamde Tax Control Framework (als geïntegreerd onderdeel van het Business Control Framework). Op dit moment spelen er nog een aantal fiscale aandachtspunten uit het verleden die in overleg met de Belastingdienst opgelost gaan worden. Mede als gevolg van het aantal (binnen het HT-traject) gestelde vragen (en de mate van

detaillering) is op enig moment zorg ontstaan over toepassing van de uitgangspunten van HT. De Alliantie heeft in dit kader overwogen het convenant op te zeggen. Wij hebben dit bespreekbaar gemaakt met de Belastingdienst. In gezamenlijk overleg is besloten het convenant vooralsnog niet op te zeggen, maar om het HT-traject op een andere manier invulling te geven. Daartoe is als eerste aanzet de huidige situatie in kaart gebracht aan de hand van een door PWC ontwikkeld model. De uitkomsten staan in de grafiek hieronder, waarbij de getallen de benchmark weergeven en de gekleurde vlakken laten zien waar de Alliantie staat.



Het aantoonbaar inzichtelijk maken van het integrale en fiscale risico management en het TCF ('show me') is nog een uitdaging voor de Alliantie. Er moeten nog een aantal belangrijke stappen gezet worden op het gebied van tax operations.

Leveranciersrisico

De gevolgen van de crisis zijn in de omgeving waarin de Alliantie opereert nadrukkelijk voelbaar. In 2011 en ook in 2012 hebben wij dit beschouwd als een verhoogd risico en om die reden procedures geïmplementeerd waarbij de financiële gezondheid van (beoogde) leveranciers / opdrachtnemers wordt gemonitord. De gegevens die daarvoor nodig zijn betrekken wij van een onafhankelijke externe partij.

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

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.

2.6. Risicomanagement

Inleiding

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

De maatschappelijke doelen van de Alliantie zijn:

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

Deze doelen worden allemaal in meer of mindere mate geraakt door de bij het 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.

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

De doelstelling was om halverwege 2012 weer een vaste interne accountant in dienst te hebben na een periode waarin deze functie op ad interim basis is ingevuld. Het is in 2012 niet gelukt om deze functie naar tevredenheid in te vullen en daarom is er voor gekozen om gebruik te maken van de diensten een intern accountant die bij tevens bij een andere corporatie werkzaam is. Beide organisaties hebben hierover afspraken met elkaar gemaakt.

De auditfee van de externe accountant (PwC) staat in relatie tot de mate van onafhankelijkheid en effectiviteit van de interne audit werkzaamheden. Deze fee bedraagt voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening van de Alliantie over 2012 € 113.000 exclusief btw.

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 uitgebracht naar aanleiding van de uitkomsten van de, zogenoemde, tussentijdse controle. In deze managementletter 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 de zaken die de accountant heeft benoemd weer.

- ✦ De verankering van risico's en controls in B Wise is nog niet volledig. Specifiek inzake vastgoedwaardering, wet ketenaansprakelijkheid en compliance vereisten moeten nog stappen worden gezet.
- ✦ Niet alle controls die zijn gedefinieerd werken effectief. Hoewel dit niet leidt tot significante tekortkomingen betekent dit dat bij de jaarafsluiting extra werkzaamheden moeten worden uitgevoerd door de controllers. Deze werkzaamheden moeten worden gereviewd door de interne accountant alvorens de externe accountant daar op kan steunen.
- ✦ Niet alle controls in B Wise zijn volgens het zelfde stramien gedocumenteerd.
- ✦ De inrichting van B Wise is gebaseerd op de (oude) regiostructuur van de Alliantie. De uitdaging voor de toekomst is het continu actueel houden van het beheersingskader in B Wise.

- ✦ De Alliantie heeft er voor gekozen om de intern accountant van Portaal te betrekken bij de uitvoering van het internal controlplan. De uitvoering van zijn werkzaamheden concentreert zich op een aantal momenten gedurende het jaar. Daarbij ontstaat het risico dat tussen deze momenten onvoldoende inzicht in de kwaliteit van het risk control framework is.
- ✦ Omtrent woningtoewijzingen is in 2011 een gekwalificeerde opinie afgegeven. In 2012 zijn onvoldoende verbetermaatregelen doorgevoerd wat er naar verwachting toe zal leiden dat ook over dit jaar een gekwalificeerde opinie zal worden afgegeven. Gezien de impact op de bedrijfsvoering en mogelijke sancties van het ministerie zijn inmiddels reparatiewerkzaamheden in gang gezet.
- ✦ Bij verkopen van bestaand bezit is onvoldoende geborgd in het proces dat er een gevalideerde en onafhankelijke taxatie heeft plaats gevonden. Dit geldt ook voor verkopen nieuwbouw. Hierdoor kan niet worden aangetoond dat de Alliantie compliant is met alle BBSH eisen. Dit zal leiden tot een gekwalificeerde opinie op dit onderdeel.
- ✦ Het treasurystatuut van de Alliantie weerspiegelde nog niet alle nieuwe beleidsregels van de minister. Een nieuw treasurystatuut, waarin deze regels zijn opgenomen is opgesteld.
- ✦ Het taxatieproces (onderdeel van DREAM TMS) en de aanverwante kwaliteitseisen voor taxateurs dient meer transparant te worden uitgewerkt.
- ✦ De Alliantie beschikt (nog) niet over een, intern gedeelde, frauderisicoanalyse waarbij eventuele zwakke plekken in de organisatie worden geïnventariseerd en aangepakt. Daarbij kan fraudepreventie een prominentere rol krijgen in de controlplannen.

De bovenstaande verbeterpunten worden door de Alliantie onderkend en verbeterd in de loop van 2013.

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.

Ontwikkelingen in maatregelen en activiteiten

Bundelen controlfunctie onder één verantwoordelijkheid

Als onderdeel van het Alliantie 3.0 traject is na een gedegen voorbereiding in het najaar van 2012 een nieuwe (gebundelde) control afdeling van start gegaan. De afdeling, onder eindverantwoordelijkheid van de financieel directeur, wordt geleid door een manager en bestaat uit de clusters Vastgoedcontrol, Financial Control, Internal Control en Riskmanagement. De medewerkers waren eerder werkzaam op de decentrale control afdelingen. Deze decentrale afdelingen zijn opgeheven.

De bundeling beoogt een versterking van het kritisch vermogen van de integrale controlfunctie binnen de Alliantie. Ook willen we zo de vaktechnische ontwikkeling van de controlfunctie stimuleren. De ontwikkeling vloeit voort uit de door de jaren heen toegenomen complexiteit van de

interne bedrijfsvoering van de Alliantie. De controlmedewerkers zijn nu niet meer zo zeer gebonden aan één locatie of één bedrijfsonderdeel, maar worden op meerdere locaties binnen het werkgebied van de Alliantie en afhankelijk van de aard van de werkzaamheden ingezet.

BWise-applicatie

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

In 2012 is er vooral voor de procesbeschrijvingen veel aandacht geweest (in het licht van de veranderingen in de organisatie). In 2013 zal de focus vooral liggen op het moderniseren van het framework waarbij we nadrukkelijker de relatie met posten in de jaarrekening zullen laten zien.

Scenarioplanning

In 2012 zijn we verder gegaan met scenarioplanning en hebben we vier scenario's die we al eerder hadden uitgewerkt nader geanalyseerd. We hebben geprobeerd om binnen deze scenario's langs een aantal thema's (investeringen, verkopen, financiën, etc.) de gevolgen voor de sector in het algemeen en de Alliantie in het bijzonder in kaart te brengen. Daarbij ging onze analyse verder dan alleen het in kaart brengen van de gevolgen, we hebben ook per thema nagedacht over opties die ons ter beschikking staan wanneer een bepaald scenario manifest wordt. De resultaten daarvan zijn gebruikt voor een interne rapportage.

Integriteit bij de Alliantie

Vanaf 2009 tot aan 2011 heeft de Alliantie een serie soft control onderzoeken uitgevoerd. Eind 2011 was dit project afgerond en begin 2012 zijn we, als vervolg hierop, een nieuwe fase gestart waarbij we de term integriteitsmanagement hanteren, waar soft controls een onderdeel van zijn. Als uitvloeisel hiervan is het nieuwe integriteitsplatform waarin ook de bestuurder zitting heeft. De uitkomsten van de eerdere metingen worden als startpunt gebruikt voor een interne dialoog tussen management en medewerkers over gedeelde normen en waarden. Bij de metingen waren we nog niet zo zeer geïnteresseerd in de score zelf maar vooral in de dialoog die medewerkers naar aanleiding daarvan hebben gevoerd. Maar wij vinden wel dat de resultaten aanleiding geven om op een aantal onderdelen een verbeteringsslag te maken.

Wij zijn ervan overtuigd dat het in kaart brengen en houden van soft controls essentieel is voor het inzicht in de interne beheersing. Dit omdat een eenzijdige nadruk op hard controls niet past bij de cultuur van de Alliantie en moderne opvattingen over verantwoordelijkheid en empowerment. Door voortdurend met elkaar in discussie te gaan en door voorbeeldgedrag houden we de gedragscode levend en menen wij de integriteit van organisatie en medewerkers verder te verhogen.

Credit Rating

In het afgelopen jaar 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. Wij zijn blij met dit resultaat. De toevoeging negative outlook hangt samen met de negative outlook die de Nederlandse staat heeft bij zijn rating. De Alliantie heeft in het traject dat doorlopen is ter verkrijging van de rating samen gewerkt met de Rabobank.

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

De Alliantie heeft in de jaarstukken, in de toelichting op de balans, bij paragraaf 18.4.2 een uitgebreide toelichting opgenomen inzake de grondposities en de ontwikkellocaties. Hieronder volgt daarnaast een weergave per item.

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

Hieronder volgt een korte beschrijving van de grondposities waar de Alliantie een belang bij heeft.

1. Achterveld Zuid

De Alliantie heeft een 50% belang in deze positie, de andere 50% is in handen van Woningstichting Leusden (WSL). De te ontwikkelen sociale huurwoningen op deze positie zullen worden toegevoegd aan de portefeuille van WSL. De ontwikkeling van deze positie hangt samen met die van Achterveld Kok (10). In 2011 is overeenstemming bereikt met de Dienst Landelijk Gebied en de provincie Utrecht voor de verkoop van 16 hectare ten behoeve van de ecologische hoofdstructuur. De positie komt nu tot ontwikkeling en is in 2012 overgeboekt naar het project.

2. Maarsbergen

De planologische status van deze positie is gewijzigd en zal door derden worden ontwikkeld (Heijmans en Latei Projectontwikkeling). Er is voor deze positie bij acquisitie van locatie een put/call constructie afgesloten, waarbij economisch risico van ontwikkelingslocatie volledig bij deze derden ligt. De Alliantie levert hierbij de grond tegen boekwaarde en loopt daarmee geen risico over (waarde)verandering van de grond. Door vertraging in planvorming en hiermede samenhangende wijziging in de planstatus van de positie, zal de grondafname door de derden in 2013 plaatsvinden. De Alliantie heeft de grond eind 2012 twaalf jaar in bezit gehad, waarbij opgemerkt dat in deze periode de planstatus is gewijzigd tot bouwlocaties.

3. Vathorst

De ontwikkeling op de VINEX locatie Vathorst te Amersfoort is bij aanvang vormgegeven in drie GREX ontwikkelingslocaties. Inmiddels is besloten de grondexploitaties van de verschillende ontwikkelingslocaties samen te voegen tot een integrale grondexploitatie. De grondpositie Vathorst Noord maakt derhalve onderdeel uit van de integrale ontwikkeling op deze VINEX locatie. De grondpositie Vathorst Noord is momenteel 13 jaar in ons bezit is. Het aandeel van de Alliantie in deze positie is naast derden slechts 8,3%.

4. Langesteeg Leusden

De gehele positie is verkocht aan de Dienst Landelijk Gebied en de provincie Utrecht. De transactie is afgewikkeld in 2012.

5. Hoevelaken Middelaar Oost

In 2010 is de boekwaarde afgewaardeerd tot de agrarische waarde. De positie is 15 jaar in ons bezit. In 2013 worden diverse mogelijkheden verkend om de positie te stallen dan wel af te stoten.

6. Eemnes Zuidpolder

De Alliantie is in overleg met de gemeente Eemnes om de gronden bij de gemeente te stallen, met een terugkoopverplichting over 10 of 20 jaar met een jaarlijkse betaling (beschikbaarheidsvergoeding) aan de gemeente door de Alliantie. De positie zal, indien de gemeenteraad van Eemnes aldus besluit, overgaan tegen de taxatiewaarde. De positie is nu 10 jaar in ons bezit en is afgewaardeerd tot € 12 per m².

7. Zeewolde Spiegelhout

Ook voor deze positie is een overeenkomst gesloten met de Dienst Landelijk Gebied en (in dit geval) de provincie Flevoland voor de levering van 37 hectare grond ten behoeve van de ecologische hoofdstructuur Oostvaarderswold. De Alliantie heeft een belang van 33,3% in de positie. De andere participanten zijn AM en Heijmans, beiden voor ook 33,3%. De drie participanten zijn vennoten in Zeewolde CV die eigenaar is van de gronden. Zeewolde CV heeft in het plangebied Spiegelhout met verschillende eigenaren cessieovereenkomsten gesloten. De positie is ongeveer 10 jaar in ons bezit.

8. Nijkerkerveen

De positie is in onverdeeld eigendom met woningstichting Nijkerk. In de Structuurvisie Nijkerk 2030 zijn de verworven gronden buiten te ontwikkelen gebied gevallen. In 2010 was de boekwaarde al bijgesteld tot de agrarische waarde. De Alliantie heeft deze positie ongeveer 7 jaar in bezit.

9. Veenendaal Balkon Noord

De positie is buiten het aandachtsgebied van de Alliantie gekomen. In 2012 is de grondpositie verkocht.

10. Achterveld Mastenbroek II

Deze positie betreft tot aan december 2011 een vooruitbetaling met hypothecaire zekerheid aan de verkoper. Om die reden is de positie ultimo 2011 als materiële vaste activa in ontwikkeling verantwoord. In 2012 is de positie als grondpositie verantwoord.

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 2012 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 2012 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 2012 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 2012 en van het resultaat over 2012, waarbij melding is gemaakt van alle zaken waartoe wij krachtens de huidige wet- en regelgeving verplicht zijn.

Huizen, 25 april 2013

Origineel getekend door dhr. J.G.C.M. Schuyt
Bestuurder

Origineel getekend door dhr. 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 2012 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 2012 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 2012. 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 2012 gerealiseerde prestaties, de aanwending van middelen en de ontwikkeling van de omvang van ons vermogen.

3.1. Algemeen

De Alliantie wil een samenhangende, efficiënte en duidelijk geprofileerde maatschappelijke vastgoedonderneming zijn. Dit realiseren wij door duurzaam (maatschappelijk) rendement te creëren, voor met name specifieke doelgroepen, op het gebied van vastgoed en projectontwikkeling binnen ons werkgebied. Vanuit deze sterke positie zijn wij gericht op het ontwikkelen van vitale wijken en het bevorderen van de leefbaarheid.

Vanuit een eenduidige visie op de doelgroepen van ons beleid, die niet in staat is zelfstandig op de markt in hun woningbehoefte te voorzien, is een strategie ontwikkeld. De strategische hoofdlijnen zijn samengevat in ons koersplan ('Koers op 10'), waarin op we 10 hoofdlijnen een nadere invulling wordt gegeven aan de rol die de Alliantie wil spelen op de ontwikkelingen in de maatschappij. Afgeleid van deze strategie is het koersplan en een Alliantiebreed operationeel plan opgesteld.

Het strategisch plan is kaderstellend voor de verschillende bedrijfsonderdelen van de Alliantie. Op basis van de hiermede uitgezette koers hebben de verschillende bedrijfsonderdelen ook in 2012 concrete invulling gegeven aan de gemeenschappelijk geformuleerde doelen, in de vorm van operationele werkplannen. In deze operationele plannen is het 'maatschappelijk ondernemerschap' voor deze verschillende onderdelen van de Alliantie de rode draad. Anders dan bij 'gewone ondernemers' maximaliseert een maatschappelijk ondernemer niet zijn middelen, maar optimaliseert hij deze ten behoeve van de te leveren van maatschappelijke prestaties. Vastgoed, vermogen en cash middelen zijn hierbij katalysatoren, die alleen voor dit doel mogen worden aangewend. Bij de aanwending van de middelen wordt bewaakt dat deze niet worden verbruikt, waarbij dit verbruik ten kosten zou kunnen gaan van de mogelijkheid om ook in de toekomst de gewenste omvang van volkshuisvestelijke prestaties te kunnen leveren, mede gegeven de meer onzekere economische en politieke toekomstige omstandigheden.

In het operationeel plan van de Alliantie van 2012 wordt duidelijk gemaakt dat het bij de Alliantie als maatschappelijk vastgoedonderneming primair gaat om het maatschappelijk rendement. Expliciet wordt aangegeven dat maatschappelijk rendement is gericht op een positief maatschappelijk effect, dat niet of niet uitsluitend met het oog op de bedrijfseconomische of de continuïteitsdoelstelling van de organisatie wordt gerealiseerd.

De Alliantie maakt naast sturen op 'maatschappelijk rendement' een duidelijk verschil tussen economische sturing, gericht op het creëren van waarde, en financiële sturing, gericht op het creëren van voldoende cash flow. Met het aanbrengen van dit verschil wordt binnen de Alliantie vanuit een integrale visie tevens een meer expliciet onderscheid gemaakt tussen 'vastgoedsturing' en 'financiële sturing'. In deze integrale rapportage wordt aan alle drie te onderscheiden vormen van rendement vanuit deze integrale visie in de te onderscheiden hoofdstukken verslag gedaan.

De in 2012 gerealiseerde activiteiten en het hieraan gerelateerde financieel jaarresultaat zijn voor een belangrijk deel afhankelijk geweest van de inzet en de betrokkenheid van de directies, het management en de medewerkers van de verschillende bedrijfsonderdelen van de Alliantie. De Alliantie streeft een hoog ambitieniveau na om de belangen van onze huurders, kopers en andere gebruikers van onze diensten optimaal te kunnen dienen. De sector waarin de Alliantie actief is, is aan voortdurende verandering onderhevig. De financieel economische ontwikkelingen, gecombineerd met het huidige politieke klimaat en de kritische houding ten opzichte van de legitimiteit van de sector, eist veel van de sector en vraagt substantieel meer van de Alliantie en haar medewerkers, dan in voorgaande jaren. 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 sector.

Dat we hierin als Alliantie succesvol zijn wordt bewezen in onze frequente contacten met onze huurders, onze externe toezichthouders en onze andere externe stakeholders. De uitkomsten van de visitatie, het creditrating rapport en de reputatie monitor valideren ons succes op dit terrein.

Met de ambitie om zich extern agendastellend te willen profileren dient de Alliantie op diverse borden tegelijk te schaken. De directie van de Alliantie is van mening dat de Alliantie als één van de grootste corporaties van Nederland de kracht én de verantwoordelijkheid heeft om invloed uit te oefenen op de ordening waarbinnen de sector als hybride organisatie moet functioneren.

In 2012 zijn wij in dit kader dan ook sterk betrokken geweest bij het politiek, organisatorische en financieel oplossen van 'het Vestia dossier', het nader uitwerken van 'de verhuurdersheffing en de saneringssteun gecombineerd met het nieuwe huurbeleid', de ontwikkeling van de externe Toezichthouders tot een Autoriteit voor de Volkshuisvesting en het ontwikkelen van een transparant model voor het meten van Maatschappelijk Rendement op investeringen.

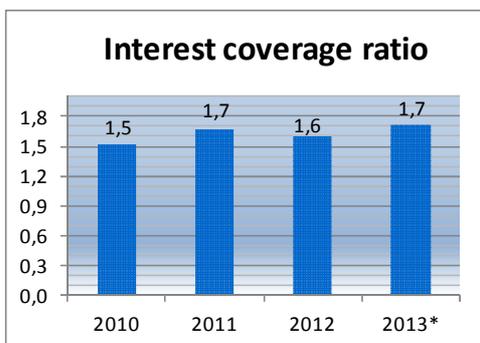
De erkenning en de positie die wij in de afgelopen jaren hebben gekregen en in 2012 nader hebben verstevigd, toont aan dat de Alliantie op het financieel-economisch terrein niet alleen binnen de sector, maar ook daarbuiten een duidelijk en herkenbaar profiel heeft gekregen. Uitgaande van deze sterke positie, die wij met onze bedrijfsvoering in het verleden hebben afgedwongen, zijn wij nu in staat om zelfs in de huidige turbulente marktomstandigheden blijvend te presteren naar het vermogen en de hiervan afgeleide cash middelen die wij hebben, erop gericht om juist in deze moeilijker economische & politieke tijden, de aan onze doelstelling gerelateerde prestaties voor onze doelgroepen te kunnen realiseren. Een prestatie waar we dan ook in 2012 gepast trots op mogen zijn en een prestatie die ons ook de verplichting oplegt richting onze doelgroepen om ook een buffer aan te leggen en aan te houden om ook naar de toekomst toe deze prestaties blijvend te kunnen realiseren of waar mogelijk zelfs verder op deelaspecten nader te optimaliseren, zonder dat deze prestaties afhankelijk worden van één of enkele personen in de organisatie van de Alliantie.

Onderstaand doe ik in het kader van de doelstelling van dit hoofdstuk nader en meer in detail verslag over de in 2012 gerealiseerde prestaties op financieel economisch terrein, als onderdeel van een nadere gedetailleerde toelichting bij de cijfers in ons jaarverslag.

3.2. Financiële kengetallen

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

Interest coverage ratio (ICR) daalt naar 1,6

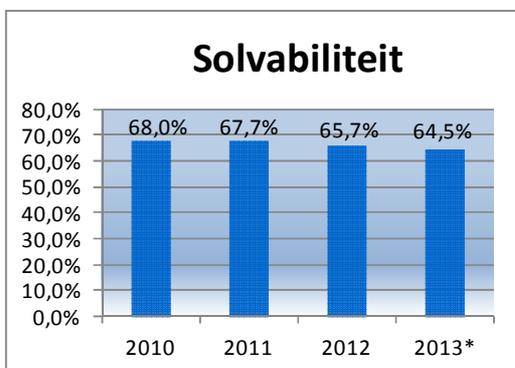


* de ICR over het jaar 2013 is gebaseerd op de begroting.

De 'lichte' daling van de ICR van de Alliantie in 2012 wordt met name veroorzaakt door incidentele uitgaven, zoals verantwoord als bijzondere lasten, onder de overige bedrijfslasten in het kader van de interne reorganisatie 'Alliantie 3.0' ter grootte van € 2,7 miljoen, in lijn met de begroting 2012.

De ICR geeft aan in hoeverre de Alliantie in staat is om aan haar renteverplichtingen te voldoen uit de exploitatieresultaten. De Alliantie gebruikt intern een normwaarde van 1,35 gelijk aan de grens die door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) gewenst wordt. De ICR in 2012 met 1,6 is derhalve circa 20% groter dan de normwaarde voor de ICR.

Solvabiliteit daalt tot en met 2013 naar 64,5%

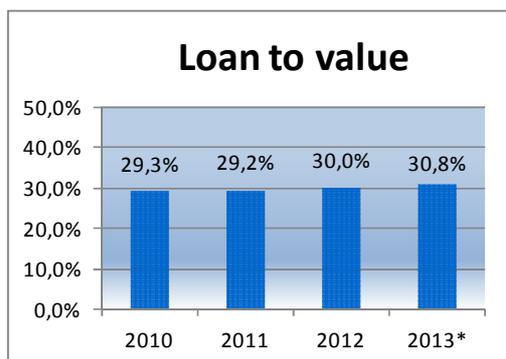


* de solvabiliteit over het jaar 2013 is gebaseerd op de begroting.

De 'lichte' daling van de solvabiliteit wordt veroorzaakt doordat het eigen vermogen relatief sneller daalt dan het balanstotaal. Deze daling van het eigen vermogen wordt voornamelijk veroorzaakt door de waardedaling van het vastgoed van 9,5% over de periode van 2010 tot en met 2013.

De solvabiliteit is de verhouding tussen het eigen vermogen en balanstotaal. De solvabiliteit geeft de mate aan waarin de onderneming in staat is om op lange termijn aan haar verplichtingen te voldoen. De solvabiliteitspositie geeft de toestand weer op 31 december en is derhalve een momentopname. De Alliantie hanteert intern een normwaarde voor de solvabiliteit van 60%. Een solvabiliteit van boven de 60% wordt als 'goed' gekwalificeerd. Met een solvabiliteit van 65,7% per jaareinde is deze ruim 6% hoger dan deze interne normwaarde voor deze financiële ratio.

Loan to value stijgt in 2012 en 2013 naar 30,8%

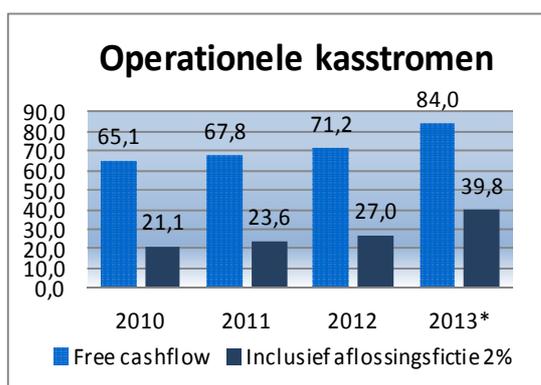


* de LTV over het jaar 2013 is gebaseerd op de begroting.

De 'lichte' stijging van de Loan to Value wordt veroorzaakt door de waardedaling van het vastgoed van 9,5% over de periode van 2010 tot en met 2013 tegenover een stabiele omvang van de leningportefeuille in de loop der jaren.

De Loan to Value geeft de financiering uitgedrukt in een percentage van de waarde van het bezit weer. Met een omvang van de Loan to Value van de rond de 30% toont de Alliantie aan relatief 'conservatief' gefinancierd te zijn, hetgeen ook in het rapport van de creditrating agency in 2012 is bevestigd.

Operationele kasstroom voldoende



* de operationele kasstromen over het jaar 2013 is gebaseerd op de begroting.

De Alliantie houdt als norm aan dat de operationele kasstromen na 2% aflossingsfictie minimaal nihil dient te zijn, erop gericht om in lijn met het vereiste van het WsW onbeperkte toegang tot de kapitaalmarkt te behouden. De free cash flow dient hierbij van die omvang te zijn, dat de investeringen voor komend jaar hieruit kunnen worden gefinancierd, in geval van tegenvallende ingerekende verkopen bestaand bezit.

De operationele kasstromen laten een positieve trend zien. Gerealiseerde kostenbesparingen, een stabiele omvang van de leningenportefeuille en door een daling van de gemiddelde vermogenskostenvoet met de hieruit volgende daling van de financieringslasten en hogere huurinkomsten zorgen voor de stijgende lijn in de operationele kasstroom. De operationele kasstroom over 2013 laat, ondanks het inrekenen van de verhuurdersheffing, een sterke stijging zien door de incidenteel ingerekende restitutie van de vennootschapsbelasting over de voorgaande jaren ter grootte van € 30 miljoen.

3.3. Resultaatontwikkeling in 2012

Deze toelichting betreft een nader gedetailleerde financiële analyse van 2012 en behelst een toelichting op de enkelvoudige resultatenrekening van de Stichting de Alliantie.

Het gerealiseerde jaarresultaat bedraagt € 323,2 miljoen negatief. Dit wordt voornamelijk beïnvloed door het negatieve portfolioresultaat ad € 410,4 miljoen. De ontwikkeling van de vastgoedportefeuille bedraagt in 2012 5,2% negatief, waar in de begroting nog is uitgegaan van een ingeschatte waardedaling van 1%. De belastingen worden positief beïnvloed door een toevoeging van € 20,6 miljoen aan de latente belastingvordering, gevormd voor het verschil tussen de fiscale en commerciële waardering van de vastgoedportefeuille.

Resultaten	Begroting 2012	verschil	Jaarrekening 2012	verschil	Jaarrekening 2011
Bedrijfsopbrengsten	362,2	-0,5	361,7	5,8	356,0
Bedrijfslasten	-198,3	-4,9	-203,2	-10,1	-193,1
Exploitatieresultaat	163,9	-5,4	158,5	-4,3	162,8
Portfolioresultaat	-157,5	-252,9	-410,4	-343,7	-66,7
Treasuryresultaat	-87,1	5,7	-81,4	19,7	-101,1
Deelnemingsresultaat	1,0	-9,9	-8,9	-1,9	-7,0
Resultaat voor belastingen	-79,7	-262,5	-342,2	-330,2	-12,0
Belastingen	-11,0	30,0	19,0	10,6	8,4
Resultaat na belastingen	-90,7	-232,5	-323,2	-319,6	-3,6

Exploitatieresultaat: 5,4 miljoen lager dan begroot

Het lagere exploitatieresultaat resulteert uit lagere bedrijfsopbrengsten ad € 0,5 miljoen en hogere bedrijfslasten ad € 4,9 miljoen.

De lagere bedrijfsopbrengsten worden veroorzaakt door lagere overige opbrengsten ad € 5,2 miljoen als gevolg van lagere dekking door vermindering van de gerealiseerde investeringen; daartegenover staat een stijging van de netto huur ad € 3,8 miljoen en verhoging opbrengst servicecontracten ad € 1,0 miljoen. De hogere opbrengst servicecontracten voor kosten leveringen en diensten ad € 1,0 miljoen is in lijn met de verhoging van de gemaakte kosten, zoals deze onder de overige bedrijfslasten wordt verantwoord.

De hogere bedrijfslasten worden naast de hogere lasten servicecontracten ad € 1,0 miljoen veroorzaakt door een stijging van de onderhoudslasten ad € 2,5 miljoen, verhoging afschrijvingskosten ad € 1,6 miljoen, hogere kosten voor erfpacht ad € 0,9 miljoen. Hiertegenover staat een verlaging van de overige bedrijfslasten ad € 1,9 miljoen.

Hogere huuropbrengsten

Huuropbrengsten	Begroting 2012	verschil	Jaarrekening 2012	verschil	Jaarrekening 2011
Bruto huren	327,8	5,4	333,2	9,1	324,1
af: huurderwing wegens leegstand	-6,8	-1,6	-8,3	-0,4	-7,9
Netto huuropbrengsten	321,1	3,8	324,9	8,7	316,2
Huurdervingspercentage	-2,1%	-0,4%	-2,5%	-0,1%	-2,4%

De netto huuropbrengsten stijgen met € 3,8 miljoen. De hogere bruto huur ad € 5,4 miljoen wordt voornamelijk veroorzaakt door de volgende factoren:

- ✦ Huurverhoging 0,8% hoger dan begroot: begroot was 1,5%, gerealiseerd 2,3%. Dit effect bedraagt inclusief de gerealiseerde huurharmonisatie in 2012 ongeveer € 3,0 miljoen.
- ✦ In de begroting is geen rekening gehouden met de opbrengst uit tijdelijke verhuur ad € 2,8 miljoen van de aangehouden ontwikkellocaties, zoals nader in detail toegelicht als 'ontwikkelingslocaties' met een boekwaarde van € 69,3 miljoen, als onderdeel van de vastgoedbeleggingen in paragraaf 18.4.2 van dit jaarverslag.

De huurderwing wegens leegstand stijgt met € 1,6 miljoen. Deze leegstand heeft alleen betrekking op frictieleegstand en leegstand bij mutatie. De stijging wordt vooral veroorzaakt door een hogere mutatiegraad, waardoor meer woningen leegstaan, daarbij is het opvallend dat de leegstandsduur ook significant steeg in 2012. In 2012 is de bedrijfsvoering op de punt nader aangescherpt waardoor de leegstand, naar verwachting in 2013, weer zal dalen tot op het gewenste lagere niveau onder de landelijke benchmark.

Opbrengsten servicecontracten: € 1,0 miljoen hoger dan begroot

De hogere opbrengst servicecontracten voor kosten leveringen en diensten ad circa € 1,0 miljoen, zoals doorberekend aan de huurders, is in lijn met de verhoging van de gemaakte kosten. Deze kosten worden gepresenteerd onder lasten servicecontracten.

Overige opbrengsten: € 5,2 miljoen lager dan begroot

Verlaging van de opbrengsten wordt vooral veroorzaakt door de verlaging van de doorberekende kosten aan activa. Deze verlaging wordt veroorzaakt door de vermindering van de investeringsactiviteiten.

Onderhoudslasten: € 2,5 miljoen hoger dan begroot.

De onderhoudslasten zijn hoger door twee factoren. Ten eerste als gevolg van de opstart en uitbreiding van PION-activiteiten en ten tweede door de gestegen mutatie onderhoudskosten als gevolg van een hogere mutatiegraad en hogere kosten per mutatie.

Bij het onderhoud zijn inbegrepen € 5,0 miljoen aan vervanging badkamers, investeringen in het interieur en vervanging van sanitair. Deze kosten waren in 2012 begroot als investeringen, maar zijn op basis van een aanscherping van het accounting manual in 2012 als onderhoudslasten verantwoord. Voor de vergelijkbaarheid van cijfers is het bijbehorende dekkende onderhoudsbudget eveneens overgeheveld van investeringen naar onderhoud.

Afschrijvingen op materiële vaste activa ad € 1,6 miljoen hoger dan begroot

Deze worden voornamelijk veroorzaakt door de investeringen met bijbehorende afschrijvingen van de nieuwe bedrijfskantoorlocaties te Amsterdam en Almere en de bijbehorende investeringen en de in 2012 gerealiseerde investeringen in de ICT-hardware, m.n. als gevolg van de uitrol van 'Choose Your Own Device', waardoor onze medewerkers meer flexibel en plaatsafhankelijk kunnen werken en 'anytime & anywhere' toegang hebben tot de ICT-infrastructuur van de Alliantie.

Lagere overige bedrijfslasten ad € 1,9 miljoen

De lagere overige bedrijfslasten ad € 1,9 miljoen bestaat uit een daling van de beheerlasten ad € 2,8 miljoen, daartegenover staat een stijging van de personeelskosten ad € 1,0 miljoen. De daling van de beheerlasten heeft voornamelijk betrekking op lagere huisvestingskosten, communicatiekosten en kantoorbenodigdheden. De stijging van de personeelskosten zijn voornamelijk toe te rekenen aan de gewijzigde premiepercentages op de sociale lasten.

Portfolioresultaat: € 252,9 miljoen lager dan begroot

Portfolioresultaat	Begroting 2012	verschil	Jaarrekening 2012	verschil	Jaarrekening 2011
Vastgoed in exploitatie	-72,4	-272,4	-344,8	-358,7	13,9
Vastgoed in ontwikkeling	-91,9	58,0	-33,9	20,4	-54,3
Ontwikkellocaties en grondposities		-14,2	-14,2	10,2	-24,3
Vastgoed verkocht onder voorwaarden		-12,8	-12,8	-14,8	2,0
Overige waardeveranderingen		4,5	4,5	9,0	-4,6
Totaal waardeveranderingen	-164,3	-236,9	-401,2	-333,9	-67,3
Leefbaarheidsuitgaven	-9,7	4,4	-5,3	-0,1	-5,2
Netto verkoopresultaat bestaand bezit	15,9	-20,9	-5,0	-6,6	1,7
Netto verkoopresultaat projecten	0,6	0,5	1,1	-3,1	4,2
Totaal netto verkoopresultaat	16,5	-20,4	-3,9	-9,7	5,8
Totaal portfolioresultaat	-157,5	-252,9	-410,4	-343,7	-66,7

Waardeverandering vastgoed in exploitatie

Bij het opstellen van de begroting is uitgegaan van een negatieve herwaardering van de vastgoedportefeuille van 1%. Door de verslechterde markomstandigheden is de waarde van onze vastgoed verder gedaald dan initieel ingeschat. In de loop van 2012 kwam de waardeontwikkeling van de vastgoedportefeuille uit op 5,2% negatief, hetgeen in 2012 tot een afwaardering heeft geleid van € 344,8 miljoen.

Waardeveranderingen huurwoningen in ontwikkeling nieuwbouw en bestaand bezit

Waardeveranderingen van de huurwoningen in ontwikkeling nieuwbouw geschieden tegen vervaardigingsprijs of tegen de lagere reële waarde. Bij de overboeking van de gereedgekomen activa naar vastgoed in exploitatie vindt er een afwaardering plaats naar de markwaarde in verhuurde staat. Bij de begroting is uitgegaan van een afwaardering van 30%. Deze afwaardering is gedeeltelijk verantwoord bij vastgoed in exploitatie.

Waardeveranderingen ontwikkellocaties en grondposities

Waardering van de ontwikkellocaties van de Alliantie geschiedt tegen aanschafwaarde of lagere geschatte residuële waarde.

De door de Alliantie in het verleden verworven posities betreffen agrarische gronden, al dan niet met opstallen. Het aandeel van de Alliantie bedraagt ca. 116 ha. Als de grondposities een zodanige waardevermindering ondergaan dat de reële waarde lager is dan de aanschafwaarde en de geactiveerde kosten, dan dient deze waardevermindering ten laste van het resultaat verantwoord te worden. De grondposities zijn eind 2012 opnieuw geëvalueerd en gewaardeerd. Als gevolg van de veranderde marktomstandigheden zijn plan- en bouwontwikkelingen vertraagd. Mede hierdoor is er sprake van een cumulatieve afwaardering van € 20,8 miljoen.

Verkoop onder voorwaarden

De vastgoedportefeuille bestaande uit bezit met 'verkoop onder voorwaarde woningen' is met 6,4% gedaald als gevolg van de verslechterde marktomstandigheden. Doorgerekend betekent dit een waardedaling van in totaal € 12,8 miljoen.

Leefbaarheiduitgaven

De gerealiseerde leefbaarheidsuitgaven, bestaande uit o.a. uitgaven voor gebiedsbeheer en huismeesters, zijn dit jaar met een bedrag van € 5,3 miljoen op een vergelijkbaar niveau als de voorafgaande jaren. De uitgaven blijven hiermee € 4,4 miljoen achter op de begroting. Dit bedrag heeft voornamelijk betrekking op regio Almere. Regio Almere heeft deze leefbaarheidbudgetten ingezet om de in 2012 voorziene overschrijding op het onderhoud hiermede binnen het taakstellende budget te kunnen compenseren.

De netto verkoopopbrengst is als volgt weer te geven:

Netto verkoopresultaat bestaand bezit	Begroting 2012	verschil	Jaarrekening 2012	verschil	Jaarrekening 2011
Opbrengsten verkopen bestaand bezit	154,1	-22,6	131,5	-2,1	133,6
Af: opbrengsten V.o.V.	-41,7	9,8	-31,8	5,2	-37,1
	112,4	-12,7	99,7	3,1	96,6
Af: boekwaarde verkopen	-74,5	-10,1	-84,6	-7,5	-77,2
Af: verkoopkosten	-22,0	2,0	-20,0	-3,0	-17,0
Af: bruidschatten	0,0	0,0	0,0	0,7	-0,7
	-96,5	-8,1	-104,6	-9,7	-94,9
Netto verkoopresultaat bestaand bezit	15,9	-20,9	-5,0	-6,6	1,7

De opbrengsten verkopen bestaand bezit blijven met een bedrag van € 22,6 miljoen (14,6%) achter op de begroting. De gemiddelde opbrengst per woning is met circa 4,8% gedaald als gevolg van de verslechterde verkoopmarkt. Tevens is voor 8,4% minder woningen verkocht dan begroot.

De hogere verkoopkosten in vergelijking met 2011 toegenomen met € 3,0 miljoen, zijn toe te rekenen aan verkoopstimulerende maatregelen, deels ter compensatie van de effecten van de relatief slechtere verkoopmarkt.

De negatieve gevolgen van de crisis waren in 2012 zichtbaar. Niet alleen was er sprake wantrouwen bij de consumenten, maar ook waren er strengere regels voor hypotheekverstrekking opgesteld, het was bijvoorbeeld onmogelijk gemaakt om een woning volledig te financieren.

Het aandeel van de gerealiseerde verkopen Koopgarant bedraagt in kasstromen 24,1%, waar in de begroting rekening is gehouden met een percentage van 27,1%.

De verkoopkosten ad € 22,0 miljoen bestaan voor € 7,2 miljoen uit verkoopgereed maken, cq mutatiekosten en voor € 4,0 miljoen uit splitsingskosten appartementen. De overige kosten zijn verdeeld over o.a. taxatie-, notaris-, makelaars- en overige verkoopkosten.

Treasuryresultaat: € 5,7 miljoen lager dan begroot

Derivaten die niet worden aangemerkt onder kostprijs hedge-accounting worden gewaardeerd tegen kostprijs of lagere marktwaarde. Voor de derivaten met een lagere marktwaarde per 31 december 2012, is een verplichting opgenomen ter grootte van € 28,4 miljoen (2011: € 29,3 miljoen), daarnaast zijn de startwaarden opgenomen van derivaten ter grootte van € 6,3 miljoen. Bij het opstellen van de begroting is geen rekening gehouden met de eventuele mutatie van deze verplichting.

In de begroting 2012 is conservatief uitgegaan van een hogere gemiddelde vermogenskostenvoet en derhalve een stijging van de financieringslasten. In de realisatie 2012 is gebleken dat gemiddelde vermogenskostenvoet lager is uitgevallen dan begroot.

Deelnemingenresultaat: € 9,9 miljoen lager dan begroot

In de begroting is uitgegaan van een per saldo resultaat uit deelnemingen van € 1,0 miljoen. Dit betreft een resultaat uit samenwerkingsverbanden van € 0,5 miljoen. Voor VVE Diensten BV is een winst van € 0,2 miljoen begroot. Voor de overige deelnemingen is een resultaat begroot van € 0,3 miljoen.

Herwaarderingen van de naar aard van het vastgoed meer specifieke vastgoedportefeuilles in de deelnemingen van Stichting Blaricum Eemnes Laren (BEL), Stadsherstel Midden Nederland NV, Wonen Boven Winkels Amersfoort NV en Landgoed Zonnestraal BV hebben geresulteerd in een negatief resultaat voor deze deelnemingen ad € 4,2 miljoen waar een bedrag van € nihil is begroot voor de herwaardering van het bezit.

Het resultaat uit samenwerkingsverbanden bedraagt in 2012 circa € 3,9 miljoen negatief. Dit verlies wordt voornamelijk bepaald door het verlies in het ontwikkelingsproject Villa Industria V.O.F. van € 1,0 miljoen als gevolg van het treffen van voorziening voor grondexploitatie. Tevens is voor € 2,1 miljoen een voorziening getroffen op de grondposities in de deelnemingen Gebiedsontwikkeling Zeewolde C.V. en Vathorst C.V. uitgaande van een in 2012 uitgevoerde hercalculatie van de residuële waarde van deze beide posities in deelnemingen met andere samenwerkingspartijen, op basis van de actuele in- en vooruitzichten.

Belastingen € 30,0 miljoen 'beter' dan begroot

Bij het opstellen van de begroting is uitgegaan van een modelmatige bepaalde belastingdruk over het operationele resultaat over 2012. Hierbij wordt geen rekening gehouden met eventuele boekhoudkundige mutaties in de gevormde belastinglatentie over de verschillen tussen de fiscale en commerciële waardering.

In 2012 is een mutatie in de actieve belastinglatentie ten gunste van het resultaat verwerkt ter grootte van € 20,6 miljoen. Dit betreft een dotatie 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 2012 (x € 1,0 miljoen)

Wordt het jaarresultaat van de Alliantie sterk beïnvloed door boekhoudkundige effecten, de kasstromen geven in dit kader een objectiever beeld van de ontwikkeling van de financiële positie van de Alliantie. De gerealiseerde kasstromen 2012, afgeleid van de vennootschappelijke positie en de positie van de Alliantie en gesplitst in operationele en de (des)investeringskasstroom, kunnen als volgt worden weergegeven.

Totale kasstroom	jan t/m dec 2012			
	Realisatie	Begroting	Vershil	%
Operationele kasstroom (na aflossingsfictie)	27,0	6,6	20,4	309,0%
(Des)investeringskasstroom	5,9	-3,4	9,3	-273,0%
Totaal netto kasstroom	32,9	3,2	29,7	923,0%

De totale netto kasstroom van de Alliantie is over 2012 uitgekomen op € 32,9 miljoen positief. Dat is € 29,7 miljoen positiever dan de begrote kasstroom van € 3,2 miljoen. Deze positieve netto kasstroom impliceert dat in 2012 voor bijna € 30 miljoen minder aan leningen is aangetrokken, dan mogelijk uitgaande van het financieel beleid van de Alliantie. Een van de belangrijkste peilers van dit beleid is dat de Alliantie jaarlijks niet meer leningen aantrekt voor de financiering van haar netto investeringen, dan de extra rentelasten die hieruit volgen dekkend uit het verwachte directe rendement van deze netto investeringen betaald kan worden.

De free cash flow in 2012 bedraagt bij deze operationele kasstroom € 71,2 miljoen.

Operationele kasstroom	jan t/m dec 2012			
	Realisatie	Begroting	Vershil	%
Bruto huur	333,2	327,8	5,4	1,6%
af: huurderiving frictie/mutatie	-8,3	-6,8	-1,5	22,1%
Netto huuropbrengsten	324,9	321,0	3,9	1,2%
af: afboeking oninbaarheid	-1,7	-1,7	0,0	0,0%
Totaal huuropbrengsten	323,2	319,3	3,9	1,2%
Opbrengst servicecontracten	16,9	15,9	1,0	6,3%
Lasten servicecontracten	-16,9	-15,1	-1,8	11,9%
Overige opbrengsten	7,5	7,1	0,4	5,6%
Dekkingen	12,5	13,1	-0,6	-4,6%
Som der bedrijfsopbrengsten	343,2	340,3	2,9	0,9%
Apparaatskosten				
- personeelskosten	-54,7	-53,7	-1,0	1,9%
- overige bedrijfslasten	-21,4	-24,5	3,1	-12,7%
Erfpacht	-2,9	-2,1	-0,8	38,1%
VvE bijdrage bestuurskosten	-3,3	-3,1	-0,2	6,5%
Lasten onderhoud	-77,1	-74,6	-2,5	3,4%
Belastingen & verzekeringen	-18,3	-18,4	0,1	-0,5%
Som der bedrijfslasten	-177,7	-176,4	-1,3	0,7%
Exploitatieresultaat	165,5	163,9	1,6	1,0%
Bijzondere lasten	-2,7	-2,5	-0,2	8,0%
Werkelijke financieringslasten	-87,7	-99,6	11,9	-11,9%
Belastingen	-3,9	-11,0	7,1	-64,5%
Operationele kasstroom (free cash flow)	71,2	50,8	20,4	40,2%
Aflossingsfictie 2%	-44,2	-44,2	0,0	0,0%
Operationele kasstroom (na aflossingsfictie)	27,0	6,6	20,4	309,1%

Toelichting operationele kasstroom:

De operationele kasstroom, na 2% aflossingsfictie is over het jaar 2012 uitgekomen op € 27,0 miljoen positief. Dit is € 20,4 miljoen hoger dan de begroot voor 2012 ter grootte van € 6,6 miljoen. Deze verbetering heeft als gevolg dat, in combinatie met de verlaging van de investeringen, de financieringslasten opnieuw, net als in 2011 verder zijn afgenomen.

De free cash flow bedraagt in 2012 € 71,2 miljoen, eveneens ruim € 20,4 miljoen hoger dan begroot. Deze free cash flow is in 2012 deels gebruikt ter financiering van de investeringen en deels gebruikt voor de opbouw van een liquiditeitsbuffer, ter grootte van € 81 miljoen.

Vormen adequate liquiditeitsbuffer in 2012

Deze in 2012 gevormde liquiditeitsbuffer wordt aangehouden voor de obligoverplichting ter grootte van € 81 miljoen naar het WsW, zoals toegelicht als 'niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen' in paragraaf 18.4.29 van dit jaarverslag. Indien het WsW het obligo opvraagt, dient de Alliantie dit bedrag binnen 30 dagen liquide te hebben.

De gevormde liquiditeitsbuffer wordt daarnaast gebruikt ter dekking van de mogelijke - maar als hoogst onwaarschijnlijk ingeschatte toekomstige - terugkooprisico's volgend uit de

KoopGarant vastgoedportefeuille met een waarde ter grootte van € 188,3 miljoen en een terugkoopverplichting ter grootte van € 193,3 miljoen ultimo 2012. Uitgaande dat deze woningen in het verleden tegen gemiddeld 70% van de leegwaarde zijn verkocht en gegeven het bij terugkoop verwacht te kunnen realiseren exploitatie resultaat uit verhuur, kunnen deze woningen bij integrale terugkoop worden gefinancierd met vreemd vermogen tot maximaal 50%. Bij volledige terugkoop van deze vastgoedportefeuille is derhalve een additionele liquiditeitsbuffer nodig ter grootte van ca 20% van de leegwaarde van deze portefeuille. Uitgaande van deze veronderstellingen komt de liquiditeitsbuffer voor dit mogelijke – maar als hoogst onwaarschijnlijk ingeschatte risico - overeen met een bedrag van ca € 40 miljoen, ofwel slechts 50% van de in 2012 gevormde liquiditeitsbuffer ter grootte van € 81 miljoen.

Het aanhouden van een additionele liquiditeitsbuffer volgt mede uit het rapport van de creditrating agency Moody's in 2012.

Analyse operationele kasstroom:

De hogere operationele kasstroom wordt voornamelijk veroorzaakt door:

- ✦ Per saldo hogere huuropbrengsten van € 3,9 miljoen dan begroot. De hogere bruto huur wordt verklaard doordat bij de begroting rekening gehouden werd met een jaarlijkse huurverhoging van 1,5%, terwijl uiteindelijk 2,3% doorgevoerd werd. Daarnaast was de opbrengst huren van de ontwikkellocaties ad € 2,8 miljoen niet begroot. De hogere huurderving wordt veroorzaakt door de stijging van de mutatiegraad en de stijging van de leegstandsduur.
- ✦ Lagere overige bedrijfslasten ad € 3,1 miljoen welke voornamelijk betrekking heeft op een daling van de huisvestingskosten, communicatiekosten en kantoorbenodigdheden.
- ✦ Stijging van de personeelskosten ad € 1,0 miljoen. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door een stijging ad € 0,7 miljoen betreffende sociale lasten als gevolg van gewijzigde premiepercentages.
- ✦ Stijging van de onderhoudslasten ad € 2,5 miljoen worden voornamelijk veroorzaakt door een stijging van de mutatiegraad bij de regio Gooi en Vechtstreek en opstart van PION-werkzaamheden bij de regio Almere.
- ✦ Daling van de financieringslasten ad € 11,9 miljoen als gevolg van een lagere gemiddelde kostenvoet. De gemiddelde kostenvoet in 2012 bedraagt 4,04%.
- ✦ Lagere belastingen ad € 7,1 miljoen wordt veroorzaakt doordat bij het opstellen van de begroting is uitgegaan van de in het verleden betaalde vennootschapsbelasting. In 2012 is gebleken dat de herstructureringsuitgaven voor gemiddeld 50% als fiscale onderhoudslasten kunnen worden aangemerkt, hierop is de voorlopige aanslag 2012 op aangepast.

(Des) investeringskasstroom	jan t/m dec 2012			
	Realisatie	Begroting	Verschil	%
investeringen nieuwbouw huur	-55,3			
investeringen ontwikkellocaties/grond	-1,4			
investeringen nieuwbouw integratieheffing	-9,7			
investeringen teruggekochte woningen	-8,5			
subtotaal nieuwbouw huur	-74,9	-91,0	16,1	-17,7%
investeringen nieuwbouw koop*	-24,3			
investeringen ontwikkellocaties/grond	-2,5			
subtotaal nieuwbouw koop	-26,8	-55,1	28,3	-51,4%
investeringen bestaand bezit	-53,0			
fysieke leefbaarheidsuitgaven	-5,1			
subtotaal bestaand bezit	-58,1	-87,2	29,1	-33,4%
Totaal investeringen	-159,8	-233,3	73,5	-31,5%
koopwoningen	31,2	57,6	-26,4	-45,8%
Verkoopopbrengst koop	31,2	57,6	-26,4	-45,8%
bestaand woningen	53,9	96,2	-42,3	-44,0%
koopgarant woningen	24,1	35,9	-11,8	-32,9%
woningen met starterslening	16,8		16,8	100,0%
koopgarant terugkoop	4,3		4,3	100,0%
bestaand garages	0,2		0,2	100,0%
bestaand BOG	2,7		2,7	100,0%
verkoopopbrengsten bestaand	102,0	132,1	-30,1	-22,8%
Totaal verkoopopbrengsten	133,2	189,7	-56,5	-29,8%
Toerekening apparaatskosten	-12,5	-13,1	0,6	-4,6%
Toerekening bruidschatten	-3,1	-4,0	0,9	-22,5%
Rendabele financiering	48,1	57,3	-9,2	-16,1%
(Des) investeringskasstroom	5,9	-3,4	9,3	-273,4%

* Indien geen rekening wordt gehouden met gescheiden koop/aanneemovereenkomst bedragen de investeringen op de koopproductie € 79,0 miljoen.

Toelichting (des) investeringskasstroom

Met de verkoop uit de vastgoedportefeuille in exploitatie van ruim 900 woningen is 91% van de voor 2012 begrote aantallen verkopen gerealiseerd. Van deze woningen is ruim 30% verkocht als Koopgarantwoning en is ruim 21% van deze verkopen gerealiseerd met een starterslening.

Met de verkopen bestaand bezit is in 2012 € 102 miljoen aan verkoopopbrengsten gerealiseerd. Dit is afgerond € 30 miljoen lager dan begroot. Deze lagere verkoopopbrengsten worden ten opzichte van de begroting voor afgerond € 74 miljoen gecompenseerd door de in 2012 gerealiseerde investeringen van in totaal afgerond € 160 miljoen. In 2012 is ruim € 16 miljoen minder dan begroot geïnvesteerd in nieuwbouw huur en ruim € 29 miljoen minder in de bestaande voorraad.

Ontwikkeling van de bedrijfslasten en apparaatskosten van in 2012

Adequaat inzicht in de (ontwikkeling van de) bedrijfslasten is zowel voor interne, als ook in toenemende mate ook voor externe doeleinden relevant. Intern biedt dit inzicht een adequaat instrument om deze lasten te beheersen, c.q. nader te kunnen beteugelen. Extern is dit inzicht relevant omdat woningcorporaties – al dan niet vergeleken met meer commerciële woningbeleggers – worden beschouwd als inefficiënte organisaties, gegeven aard van de werkzaamheden en de omvang van de verantwoorde bedrijfslasten. Een nader en meer gedetailleerd inzicht zal bijdragen om dit beeld nader te relativieren, c.q. aan te tonen dat dit beeld op onderdelen onjuist is. Onderstaand een nader inzicht in de ontwikkeling en de opbouw van de bedrijfslasten van de Alliantie, mede gegeven de doelstelling van de jaarstukken.

In 2012 zijn de bedrijfslasten, zoals verantwoord in de enkelvoudige winst & verliesrekening toegenomen van € 198,4 miljoen naar € 208,5 miljoen een toeneming van € 10,1 miljoen ofwel 5,1%. Rekening houdend met de dekking van een deel van deze kosten, zoals verantwoord onder bedrijfsopbrengsten in de resultatenrekening en als opbrengsten uit servicecontracten, geactiveerde productie eigen bedrijf en overige bedrijfsopbrengsten, is de toeneming van de netto bedrijfslasten in 2012 van € 158,6 miljoen naar € 171,6 miljoen met € 13,1 miljoen, ofwel 8,3%.

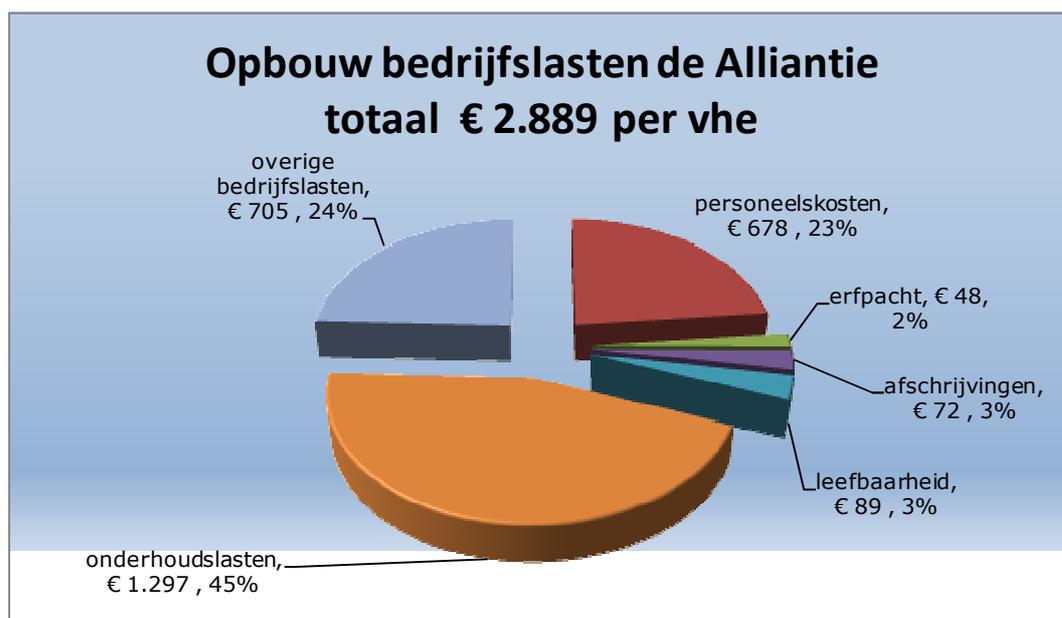
Deze stijging wordt voor € 4,7 miljoen veroorzaakt door een stijging van de onderhoudslasten met 6,6%, zoals in voorgaande aangegeven met veroorzaakt door extra investeringen in badkamers, sanitair en keukens in de bestaande woningvoorraad. Daarnaast stijgen de overige bedrijfslasten met € 4,8 miljoen en dalen de overige opbrengsten met € 2,9 miljoen.

Onder de overige bedrijfslasten worden o.a. de VvE-bestuurskosten voor de appartementen in eigendom van de Alliantie en de afboeking op vorderingen wegens oninbaarheid verantwoord. Opgemerkt wordt dat de daling in 2012 van de incidentele bijdrage aan het CFV per saldo nagenoeg wegvalt tegen de hogere afboeking wegens oninbaarheid op vorderingen. De stijging van de overige bedrijfslasten in 2012 met € 4,8 miljoen wordt veroorzaakt door de verantwoorde incidentele lasten in 2012 ter grootte van € 2,7 miljoen in het kader van de interne reorganisatie 'de Alliantie 3.0' en het feit dat onder de overige bedrijfslasten van 2011 incidenteel de prorata btw teruggave van 2004 t/m 2012 ter grootte van € 3,0 miljoen was verantwoord. Na eliminatie van beide incidentele effecten ter grootte van € 5,7 miljoen, zijn de bedrijfslasten per saldo gedaald met € 0,9 miljoen.

De lagere geactiveerde productie eigen bedrijf in 2012 ter grootte van 19% verklaren met € 2,4 miljoen de daling van de overige opbrengsten. De in 2012 geconstateerde daling ten opzichte van 2011 met 18% van de geconsolideerde investeringen met € 35,6 miljoen naar € 201,0 miljoen veroorzaakt de daling van deze toegerekende AK-beheerkostendekking aan deze investeringen.

De bedrijfslasten met een omvang ter grootte van € 208,5 miljoen komen overeen met € 3.509 per verhuureenheid. Deze bedragen geven echter een onjuist beeld van de werkelijke bedrijfslasten, omdat hierin de lasten volgend uit de servicecontracten zijn begrepen en de dekkingen hierin niet zijn opgenomen, zoals verantwoord onder de overige opbrengsten. Rekening houdende met deze posten bedragen de netto bedrijfslasten van de Alliantie € 2.889 per verhuureenheid.

De opbouw van deze netto bedrijfslasten per verhuureenheid in 2012 ter grootte van € 2.889 kunnen onderstaand als volgt grafisch nader gedetailleerd worden weergegeven:



Uit bovenstaande opstelling blijkt dat de onderhoudskosten ter grootte van € 1.297 per verhuureenheid voor 45% de omvang van de netto bedrijfslasten bepalen. Opgemerkt wordt dat mutatie onderhoud en de bijdragen onderhoud voor verenigingen van eigenaren voor 33% dit onderhoudsbedrag bepaald. Bekend is dat commerciële woningbeleggers meer dan corporaties mutatie onderhoud activeren en verantwoord als investeringen in bestaand bezit. Het mutatie onderhoud bedraagt in 2012 voor de Alliantie € 14,5 miljoen. Gecorrigeerd voor deze beide aangegeven effecten ter grootte van per saldo € 422 per verhuureenheid, bedraagt het gemiddelde onderhoud per verhuureenheid € 875. Dit bedrag is dan nagenoeg gelijk aan de verantwoorde onderhoudskosten van commerciële woningbeleggers.

De personeelskosten en de overige bedrijfslasten bepalen met in totaal € 1.383 voor 47% de omvang van de bedrijfslasten. Hierbij wordt opgemerkt dat € 367 per verhuureenheid wordt veroorzaakt door Belastingen & Verzekeringen en VvE-Beheerlasten, die direct zijn toe te rekenen aan de netto exploitatie van de vastgoedportefeuille. Na eliminatie hiervan resteert een bedrag van slechts € 1.015 aan netto bedrijfslasten, bestaande uit personeelskosten en overige bedrijfslasten. Deze vaste lasten bedragen bij commerciële woningbeleggers € 357 per verhuureenheid en zijn daarmee nagenoeg gelijk aan die van de Alliantie (bron ROZ/IPD 2008).

De netto bedrijfslasten van de Alliantie zijn ruim 6% lager dan het landelijk gemiddelde en 13% lager dan de peergroep (referentie), volgens het rapport uit 2012 'Corporaties in Perspectief', van het CFV. De bedrijfslasten van de Alliantie zijn in de periode 2008 tot 2011 gedaald van € 1.410 naar € 1.319. Deze daling afgezet tegen de ontwikkeling van deze lasten op landelijk niveau impliceert een relatieve verbetering van de bedrijfslasten van per saldo 11,5%. Gecorrigeerd voor een jaarlijkse inflatie van 2% bedraagt de verbetering van de bedrijfslasten van de Alliantie binnen de beschouwde periode tot en met 2011 van € 1.410 naar € 1.319 per saldo 11,8%.

benchmark netto bedrijfslasten	2008	2009	2010	2011	toename '08-'11
de Alliantie	1.410	1.422	1.354	1.319	-6,5%
referentie	1.520	1.558	1.514	1.555	2,3%
landelijk	1.340	1.404	1.357	1.407	5,0%

Bron: rapport "Analyse CFV 2012, Corporaties in Perspectief".

Een nader analyse van deze lasten kan meer adequaat worden uitgevoerd aan de hand van de omvang van de apparaatskosten van de Alliantie, ofwel de bedrijfslasten geschoond voor lasten die aan de exploitatie kunnen worden toegerekend en voor lasten die geen kasstroom betreffen. De Alliantie heeft reeds in 2011 concreet beleid gedefinieerd om de apparaatskosten in de periode van 2012 tot en met 2016 te laten dalen met 20%, dit als onderdeel van de interne reorganisatie binnen de contouren van het project de Alliantie 3.0 en nadere efficiency maatregelen in de periode na realisatie van deze interne reorganisatie.

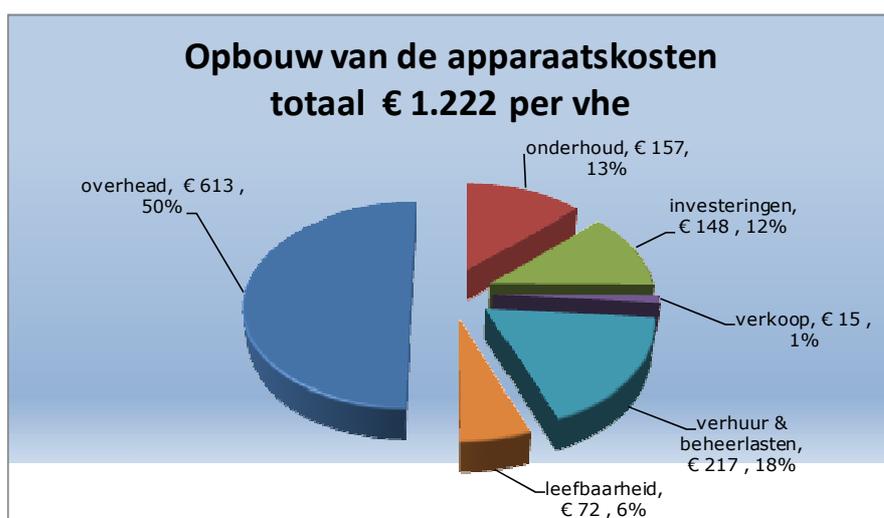
De apparaatskosten, zoals afgeleid uit de enkelvoudige jaarstukken kunnen als volgt nader worden geanalyseerd:

Apparaatskosten	jan t/m dec 2012			
	Realisatie	Begroting	Verschil	%
Personeelskosten	-54,7	-53,7	-1,0	1,9%
Overige bedrijfslasten	-21,4	-24,5	3,1	-13,0%
subtotaal apparaatskosten	-76,1	-78,2	2,1	-2,7%
af: eerste uitgaven Pion	0,0	0,5	-0,5	-100,0%
af: extra opbrengsten t.o.v. begroting 2011	1,2	1,1	0,1	9,1%
Totaal apparaatskosten	-74,9	-76,6	1,7	-2,0%

De apparaatskosten zijn € 1,7 miljoen lager dan begroot, hetgeen een relatieve verbetering is ter grootte van 2,0% t.o.v. begroot in 2012. Gecombineerd met de voor 2012 begrote reductie van de apparaatskosten ter grootte van € 5,7 miljoen (7,0%), komt de gerealiseerde reductie op de apparaatskosten in 2012 hiermede uit op in totaal € 7,4 miljoen, ofwel 9,2%, gecorrigeerd voor inflatie en de cao-ontwikkeling. Dit betekent een bezuiniging ter grootte van nominaal 6,2%.

De voor het jaar 2013 begrote apparaatskosten zijn berekend uitgaande van een nadere kostenreductie van 4%, gecorrigeerd voor de verwachte inflatie, verwachte CAO-stijging en de btw-stijging van 19% naar 21%. De begrote apparaatskosten blijven hierdoor per saldo nagenoeg gelijk aan begroot voor 2012 ter grootte van € 78,1 miljoen. Gecorrigeerd voor de begrote apparaatskosten van de Alliantie Ontwikkeling die middels een AK-dekking rechtstreeks naar de investeringen worden toegerekend, bedragen de apparaatskosten voor 2012 hiermede per saldo € 1.222 per verhuureenheid.

De opbouw van de apparaatskosten kan als volgt worden geschetst:

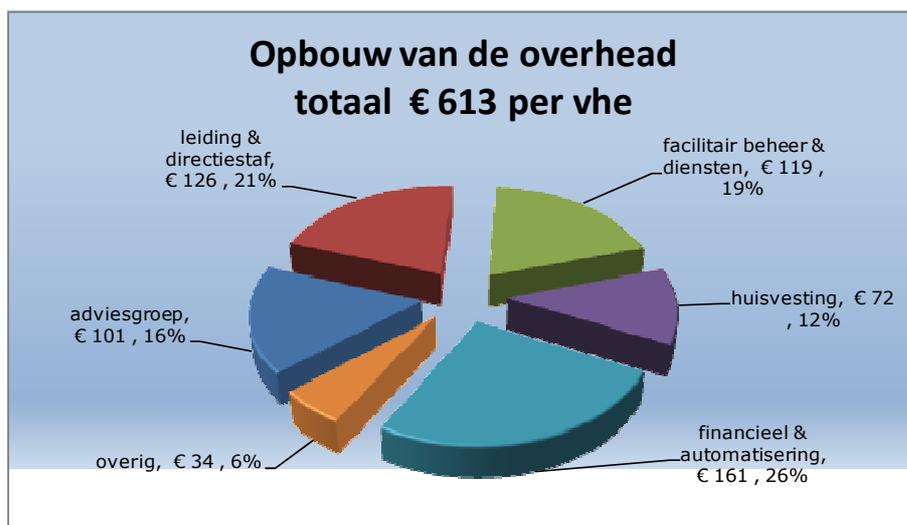


De apparaatskosten bestaan derhalve voor 50%, ofwel voor € 613 per verhuureenheid uit overhead, welke onderstaand nader zal worden geanalyseerd. 32% van de apparaatskosten ter grootte van € 391 per verhuureenheid zijn toe te rekenen aan onderhoud, leefbaarheid en investeringen & verkoopactiviteiten.

Anders dan commerciële woningbeleggers hebben corporaties apparaatskosten die voor in totaal € 3,9 miljoen bestaat uit lasten medewerkers gebiedbeheer en buurt- & huismeesters. Deze apparaatskosten bedragen per saldo € 72 per verhuureenheid en dragen bij aan de leefbaarheid in onze buurten & wijken, naast specifieke investeringen in deze wijken & buurten, zoals verantwoord als onderdeel van onze investeringskasstroom.

De verhuur & beheer lasten, inclusief de verhuur & debiteuren administratie en lasten voor het woonruimte verdeelsysteem, bedragen € 217 per verhuureenheid. Dit bedrag is lager dan de gemiddelde verhuur & beheeractiviteiten per verhuureenheid van de commerciële woningbeleggers. De gemiddelde verhuur & beheerlasten van woningbeleggers bedraagt € 296 per verhuureenheid, binnen het segment gereguleerde huur (bron: ROZ/IPD 2008).

De overhead kan als volgt nader worden gespecificeerd en nader worden geanalyseerd:



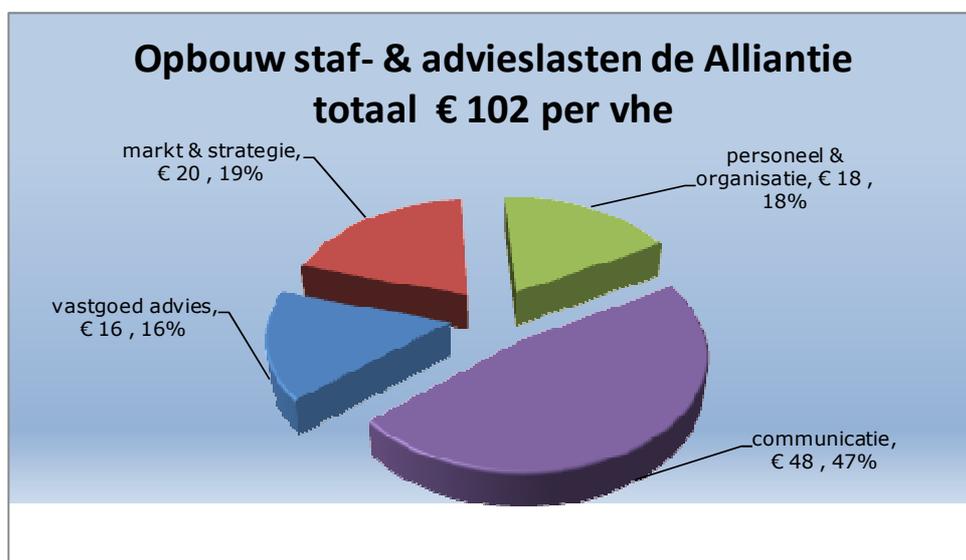
De overhead bedraagt met € 613 per verhuureenheid circa 11% van de bruto huuropbrengsten ter grootte van € 329,4 miljoen in 2012. De omvang van de overhead is derhalve relatief hoger dan van commerciële woningbeleggers ter grootte van 7% (bron ROZ/IPD, management kostenindex). Hierbij wordt opgemerkt dat het relatieve percentage ten opzichte van de huuropbrengsten een vertekend beeld geeft, omdat deze beïnvloedt wordt door de vaak hogere huuropbrengsten van commerciële beleggers. Hierdoor is de absolute overhead bij woningbeleggers nominaal hoger, dan op basis van percentages van de huur wordt gesuggereerd. Gecorrigeerd voor het gemiddeld hogere huurniveau per verhuureenheid van institutionele woningbeleggers, bedraagt de overhead per verhuureenheid € 530 per verhuureenheid (prijsspeil 2013), ofwel een verschil van € 84 per verhuureenheid (14%).

Een deel van deze hogere overhead wordt verklaard dat de Alliantie bewust gekozen heeft voor een regionale inbedding bij de uitvoering van haar activiteiten in haar werkgebied, dicht bij haar huurders, vaak anders dan commerciële woningbeleggers. Deze bewuste keuze impliceert relatief hogere huisvestingskosten en hieraan gerelateerde facilitaire lasten van in totaal € 191 per verhuureenheid, ofwel 30% van de overhead. Daarnaast bestaat 21% van de overhead voor een bedrag van € 126 per verhuureenheid uit kosten voor directie, directie ondersteuning & leidinggevendenden binnen de Alliantie. Het programma van de Alliantie binnen het project 'de Alliantie 3.1' is erop gericht de apparaatskosten met 20% te verminderen en richt zich hierbij o.a. op het nader beperken van de huisvestingslasten en hieraan gerelateerde facilitaire kosten en de kosten voor directie, directieondersteuning en leidinggevendenden, zonder dat de Alliantie, haar positie dicht bij haar huurders verliest, gegeven haar regionale inbedding bij de uitvoering van haar activiteiten in haar werkgebied.

Het operationaliseren van meer digitale technieken & toepassingen en hieraan gerelateerde relatief omvangrijke investeringen worden hierbij volgens planning in de komende jaren uitgevoerd. Bij de voorbereiding en de uitvoering van deze relatief grote investeringen zijn wij voornemens met ons Shared Service Centre nader te gaan samenwerken met andere (grotere) corporaties binnen de sector, erop gericht om deze investeringen naar meer evenredig over meer verhuureenheden en naar draagkracht te verdelen.

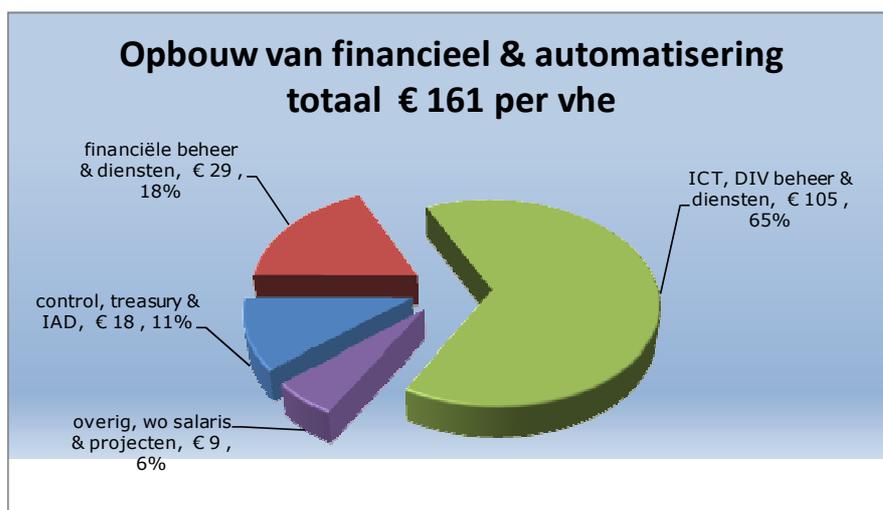
Lasten voor huisvesting en facilitaire diensten bepalen voor 30% de overhead, ter grootte van € 191 per verhuureenheid. De adviesgroep, bestaande uit de afdelingen communicatie, strategie, HRM & vastgoed bepalen met € 101 per verhuureenheid voor 16% de overhead. Voor € 161 per verhuureenheid, ofwel voor 26% bestaat de overhead uit lasten voor financiële diensten & automatisering.

Onderstaand worden de apparaatskosten per verhuureenheid van de staf- en adviesgroep nader gedetailleerd weergegeven:



Met in totaal ca. € 2,8 miljoen, ofwel € 48 per verhuureenheid bepaalt de werkzaamheden op het terrein van communicatie voor 47% de apparaatskosten van de staf- & adviesgroep. De andere staf- & adviesgroepen bedragen binnen een bandbreedte van € 16 tot € 20 per verhuureenheid. Na de bundeling van stafdiensten binnen de Alliantie 3.1 zullen de apparaatskosten dalen met minimaal ca 20% naar in totaal minimaal ca € 80 per verhuureenheid.

De lasten voor financiële diensten & automatisering per verhuureenheid kunnen nader worden gedetailleerd en geanalyseerd:



De apparaatskosten voor ICT & DIV beheer & diensten bedragen € 105 per verhuureenheid. Met het voornemen om in de toekomst meer te gaan investeren in digitale technieken & toepassingen, zullen de kosten van ICT & DIV per verhuureenheid zoals aangegeven alleen dan gelijk kunnen blijven, indien we deze investeringen en hieraan gerelateerde organisatie ontwikkelingen kunnen delen met andere grotere corporaties in de sector.

De overige apparaatskosten voor de overige financiële beherdiensten bedragen € 29 per verhuureenheid en de control, treasury & internal audit diensten bedragen per saldo € 18 per verhuureenheid.

Uit bovenstaande initiële analyse van de bedrijfslasten & apparaatskosten komt naar voren dat anders dan vaak in externe bronnen verondersteld de bedrijfsvoering nagenoeg gelijk zijn aan die van commerciële woningbeleggers, indien deze adequaat worden toegerekend aan de verschillende activiteiten van de corporaties. Met bovenstaande inzichten in de kostenstructuur van de Alliantie beogen wij een nadere transparantie in de lasten van bedrijfsvoering in het jaarverslag, waarbij wij veronderstellen tevens een bijdrage te hebben geleverd aan een verdergaande transparantie in de ontwikkeling & de samenstelling van de bedrijfslasten van de Alliantie en de sector. We zullen ons inspannen om deze transparantie in de bedrijfslasten sectorbreed nader te institutionaliseren, zodat de discussie over de legitimiteit van de sector niet wordt besmet met onjuiste beelden over de bedrijfsvoering van corporaties.

Belangrijke randvoorwaarde hierbij is dat benchmarken van deze getallen niet leidt tot 'een best in class', zoals nu vaak het geval is in de huidige benchmarks, maar leidt tot een nadere verdieping en analyse van de samenstelling hiervan, erop gericht te komen tot nadere procesoptimalisaties en eventueel hieraan gerelateerde activiteiten om te komen tot een meer efficiënte toekomstige bedrijfsvoering.

3.4. Toelichting fiscale positie van de Alliantie

In dit onderdeel wordt een toelichting gegeven op de enkelvoudige fiscale positie 2012 van de Alliantie, alsmede een toelichting op de verschillen tussen de jaarrekening en de aangifte vennootschapsbelasting.

Algemeen

Het onderhavige jaar is op fiscaal gebied een bewogen jaar geweest voor de Alliantie. Er is onder meer veelvuldig overleg geweest met de Belastingdienst over de nadere invulling van Horizontaal toezicht. Daarbij hebben beide partijen de intentie uitgesproken om het in 2009 ingeslagen traject voort te zetten, maar wel verder te concretiseren. Vanuit de kant van de Alliantie is een wezenlijk onderdeel van Horizontaal Toezicht dat aangetoond moet kunnen worden dat de belangrijkste fiscale risico's binnen de organisatie bekend zijn, en dat er ten aanzien hiervan beheersmaatregelen zijn getroffen.

In 2012 is de Alliantie dan ook gestart met het opzetten van een Tax Control Framework (TCF). De verwachting is een eerste versie van dit fiscale raamwerk in 2013 te kunnen implementeren.

Een andere belangrijke ontwikkeling in 2012 betreft de ingediende aangifte vennootschapsbelasting 2008. De aangifte is besproken met de Inspecteur en de gehanteerde uitgangspunten zijn akkoord bevonden. Dit baant de weg vrij voor een snelle indiening van de daaropvolgende aangiften.

Ten slotte is in 2012 het "vijfjaarsonderzoek" van de Belastingdienst naar omzet- en overdrachtsbelasting afgerond. Als gevolg hiervan zal de Alliantie ruim € 3 miljoen omzetbelasting terugontvangen.

Verschillen tussen de jaarrekening en de fiscale aangifte, en toepassing VSO2

In Nederland hoeven de commerciële en fiscale jaarrekening niet aan elkaar gelijk te zijn. De reden hiervoor is dat beide rapporten een verschillend doel hebben. De commerciële jaarstukken hebben tot doel een zodanig inzicht te geven dat de gebruiker zich een verantwoord oordeel kan vormen over het vermogen en resultaat. Dit inzicht wordt bereikt door deze jaarrekening op te stellen volgens de normen die in het maatschappelijk verkeer als aanvaardbaar worden beschouwd. De Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving geven een invulling aan deze normen. De fiscale jaarrekening heeft daarentegen als doel om tot een grondslag voor belastingheffing te komen. Hierbij wordt de winst in beginsel bepaald volgens de regels van goed koopmansgebruik en de bepalingen, zoals vastgelegd in een met de Belastingdienst overeengekomen nadere vaststellingsovereenkomst (VSO2). Met name deze laatste bepalingen resulteren in de fiscale positie 2012 van de Alliantie in significante waarderingsverschillen. De meest belangrijke bepalingen uit VSO2, en de daaruit volgende verschillen, worden hieronder kort toegelicht.

Waardering vastgoedportefeuille

In VSO2 is bepaald dat de vastgoedportefeuille op de fiscale openingsbalans per 1 januari 2008 dient te worden gewaardeerd op waarde in het economisch verkeer. Hierbij is uit praktische overwegingen bepaald dat woningen met een huur beneden de liberaliseringsgrens worden gewaardeerd op 70% van de WOZ-waarde per 1 januari 2008. In VSO1 was reeds bepaald dat woningen boven deze grens op de fiscale openingsbalans per 1 januari 2006 dienen te worden gewaardeerd op 90%, dan wel 80% van de WOZ-waarde. Maatschappelijk vastgoed wordt op de openingsbalans gewaardeerd op waarde economisch verkeer, waarbij wordt uitgegaan van 100% van de WOZ-waarde. Bedrijfsmatig vastgoed wordt op de openingsbalans gewaardeerd in waarde in verhuurde staat, zoals bepaald door een onafhankelijke en gecertificeerde taxateur.

Leningen, beleggingen en financiële instrumenten

In VSO2 is bepaald dat de leningportefeuille en de beleggingen (inclusief de derivatenportefeuille) op de fiscale openingsbalans per 1 januari 2008 dienen te worden opgenomen tegen de waarde in het economisch verkeer. De leningportefeuille wordt hierbij gewaardeerd op de contante waarde van de kasstromen volgend uit de leningportefeuille, waarbij deze kasstromen contant worden gemaakt tegen de jaarlijks verschillende yields van de zerocoupon curve.

Latente belastingvorderingen 2012

De belastinglatenties worden in de jaarrekening berekend in overeenstemming met de daarvoor geldende Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving (richtlijn 272 en 645). Ingevolge deze richtlijnen kunnen de beschreven waarderingsverschillen worden onderscheiden in tijdelijke verschillen en permanente verschillen. Er is sprake van een tijdelijk verschil indien er op enig moment sprake is van een fiscale afwikkeling van het verschil. Tijdelijke waarderingsverschillen komen in de jaarrekening tot uitdrukking vanwege de belastinglatentie die over deze verschillen (als schuld en/of als vordering) in de jaarrekening dient te worden opgenomen. Permanente verschillen worden niet separaat gewaardeerd in de jaarrekening, maar komen alleen tot uitdrukking in de berekening van de vennootschapsbelasting in het resultaat. Latente belastingvorderingen worden in de jaarrekening opgenomen indien en voor zover het waarschijnlijk is dat voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee verrekeningsmogelijkheden kunnen worden benut. De richtlijnen bieden overigens de keuze om de latentie te waarderen op nominale waarde, of op contante waarde.

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 dPi, waarop (voorzichtigheidshalve) een aanvullende negatieve correctie is toegepast. 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 33% van de latente

vordering op nihil wordt gewaardeerd. De cijfermatige uitwerking van het vorenstaande is als volgt:

Samenstelling van de latente belastingvordering per 31 december 2012	Nominaal	Contant
	x € 1.000	
Compensabele verliezen	0	0
Vastgoedbeleggingen	221.857	154.822
Materiële vaste activa ten dienste van de activa	1.835	1.525
Leningen & derivatenportefeuille	4.713	3.965
	228.405	160.312
Waarvan:		
Kortlopend (te realiseren binnen 12 maanden)	11.937	11.587
Langlopend (te realiseren in 2 - 25 jaar)	216.468	148.725
	228.405	160.312
Langlopend (niet gewaardeerd / realisatie > 25 jaar)	246.285	77.827
Latentie bij volledige waardering	474.690	238.139

In aanvulling op de hiervoor genoemde beperkingen van de forecast van de fiscale resultaten, heeft de directie van de Alliantie ervoor gekozen om de latente belastingvordering te waarderen op contante waarde. De waardering op contante waarde is ca. € 250 miljoen lager en wordt 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 3,03% (2011: 3,21%). Dit percentage is afgeleid uit de voor de Alliantie geldende rente voor langlopende leningen op 31 december 2012 van 4,04% (2011: 4,28%), onder aftrek van het nominale belastingtarief van 25%. De gemiddelde looptijd is 25 jaar.

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

Verloop van de latente belastingvordering	31-12-2011	mutatie	31-12-2012
Compensabele verliezen	2.034	-2.034	0
Vastgoedbeleggingen (excl. VoV)	136.761	18.061	154.822
Materiële vaste activa ten dienste van de activa	1.095	430	1.525
Leningen & derivatenportefeuille	-135	4.100	3.965
Latente belastingvordering ultimo boekjaar	139.755	20.557	160.312

Hieronder zal een korte toelichting worden gegeven ten aanzien van de verschillen tussen de commerciële en fiscale boekwaarden waarvoor een belastinglatentie is opgenomen in de jaarrekening.

Latentie ter zake van compensabele verliezen

De latente belastingvordering is berekend over een (voorwaarts) verrekenbaar verlies uit het jaar 2008. Het compensabele verlies kan volledig worden verrekend in het onderhavige boekjaar, zodat de latente belastingvordering volledig ten laste van het resultaat wordt verminderd. Op balansdatum resteren overigens compensabele verliezen van dochtermaatschappijen die naar verwachting niet kunnen worden benut. De latente

belastingvordering ter zake van deze verliezen is op nihil gewaardeerd. De nominale waarde van de latentie bedraagt in beginsel € 0,4 miljoen.

Latentie ter zake van de vastgoedportefeuille

De waarderingsverschillen op balansdatum kunnen grotendeels worden toegeschreven aan de vastgoedbeleggingen. In de bedrijfseconomische jaarrekening wordt het vastgoed gewaardeerd op marktwaarde en in de fiscale jaarrekening op historische kostprijs minus afschrijvingen. De commerciële waarde ultimo 2012 van de vastgoedportefeuille bedraagt circa € 6,9 miljard, en de berekende fiscale waarde bedraagt circa € 8,8 miljard. De latente belastingvordering wordt derhalve berekend over een waarderingsverschil van circa € 1,9 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 niet vastgoedgerelateerde waarderingsverschillen. Het betreft waarderingsverschillen op de leningen en derivatenportefeuille. Voor een nadere toelichting omtrent deze waarderingsverschillen wordt verwezen naar de voorgaande paragraaf van dit onderdeel. 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.

Samenstelling en omvang vennootschapsbelasting in het resultaat 2012

De berekende vennootschapsbelasting in het resultaat bestaat uit een mutatie in de belastinglatentie, een correctie van de berekende belastinglast over voorgaande jaren en de berekende (acute) vennootschapsbelastinglast over het fiscaal resultaat 2012. De vennootschapsbelasting in het resultaat over 2012 is als volgt opgebouwd:

Fiscale belastingdruk over 2012	x € 1.000
Acute belastingen boekjaar (last)	-1.232
Acute belastingen voorgaand boekjaar	-312
Mutatie latente belastingvordering	20.557
Totale belastingdruk over 2012 (bate)	19.013

Op grond van het bedrijfseconomische resultaat voor belastingen zou de effectieve belastingdruk € 83,3 miljoen bedragen. De afwijking wordt grotendeels veroorzaakt door de reeds beschreven verschillen in waardering tussen de commerciële en fiscale jaarrekening, en de in volgende opstelling opgenomen correcties.

Berekening (acute) vennootschapsbelasting in het resultaat

De opbouw van het fiscaal jaarresultaat 2012 van de Alliantie kan als volgt worden gespecificeerd:

Opbouw fiscale resultaat over 2012	x € 1.000
Resultaat voor belastingen volgens enkelvoudige winst- en verliesrekening	-333.270
Correcties:	
- afschrijvingen	-1.874
- bruidschatten	-28
- niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	401.192
- waardeveranderingen financiële vaste activa	-1.208
- netto verkoopresultaat bestaand bezit	5.938
- correctie overige verkopen	-7.919
- netto verkoopresultaat projectontwikkeling	-1.095
- disagio leningen & derivatenportefeuille	-2.814
- onderhoud/investeringen vastgoedportefeuille	-20.491
- compensabele verliezen	-16.354
- herinvesteringsreserve	-13.700
- overig correcties	-3.410
Totaal correcties	338.237
Fiscale resultaat 2012	4.967

Uit bovenstaande opstelling blijkt dat het belastbaar bedrag over 2012 is berekend op circa € 4,9 miljoen, terwijl het commercieel jaarresultaat uit bedrijfsactiviteiten circa € 333,3 miljoen negatief bedraagt. Het verschil in resultaat wordt grotendeels veroorzaakt door de waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille in de jaarrekening (die voor fiscale doeleinden niet kunnen worden gevolgd), en de fiscale toerekening van herstructureringsuitgaven.

De verschuldigde (acute) vennootschapsbelasting is als volgt berekend:

Te betalen vennootschapsbelasting 2012	x € 1.000
Fiscale resultaat 2012	4.967
1e schijf tot en met € 200.000 x 20%	40
2e schijf vanaf € 200.000 x 25%	1.192
Totaal te betalen vennootschapsbelasting 2012	1.232

Te vorderen vennootschapsbelasting ultimo 2012

Als gevolg van een nadere invulling van fiscale wet- en regelgeving is het fiscale resultaat van voorgaande jaren aangescherpt. Het fiscale resultaat over de jaren 2009 tot en met 2011 kan namelijk worden toegevoegd aan een herbestedingsreserve, zodat het belastbaar bedrag over deze jaren nihil zal bedragen. Deze correctie resulteert er tevens in, dat hetgeen is betaald op de voorlopige aanslagen vennootschapsbelasting, zal worden gerestitueerd. De terug te ontvangen bedragen zijn opgenomen als (acute) vennootschapsbelastingvordering. Deze balanspost kan als volgt worden gespecificeerd:

Te vorderen vennootschapsbelasting ultimo 2012		
Voorlopige aanslag 2009		9.998
Voorlopige aanslag 2010		9.998
Voorlopige aanslag 2011		9.802
Voorlopige aanslag 2012	3.872	
Te betalen vennootschapsbelasting 2012	-1.232	
		2.640
Totaal te vorderen		32.438

Dit bedrag zal in het boekjaar 2013 worden gerestitueerd.

3.5. Toelichting waardering vastgoedportefeuille

In dit jaarverslag hebben wij op verschillende plaatsen als onderdeel van deze verantwoording over 2012 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 2012 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 2012 een marktwaarde van € 6,0 miljard. De marktwaarde van het commercieel vastgoed bedraagt ultimo 2012 € 0,7 miljard, ofwel 11,7% 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 2012 afgenomen van € 6,4 miljard naar € 6,0 miljard. Deze afname is het saldo van enerzijds de in 2012 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 2012 € 292 miljoen negatief, ofwel -4,5%.

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.

Sociaal vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd op actuele waarde. De invulling van deze actuele waarde, zijnde de reële waarde, wordt bepaald 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 aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die direct toerekenbaar zijn aan 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 afgesloten convenanten met gemeenten over aan te houden volumes in huurprijscategorieën 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.

Voor het bepalen van de reële waarde van de woningen wordt aangesloten bij het model van de ROZ. Het waardebegrip hierbij is marktwaarde in verhuurde staat. Het rekenmodel van de ROZ 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). Het schatten 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 markthuur geschiedt bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan. De mutatiegraad wordt bepaald op basis van ervaringscijfers uit het verleden waarbij rekening wordt gehouden met mutatiegraadverhogende 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 plaatsvindt.

Het schatten van de kosten en opbrengsten wordt op basis van marktconforme uitgangspunten 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. Zo nodig worden deze normen gecorrigeerd voor achterstallig onderhoud en nadere aan het vastgoed gerelateerde contractuele verplichtingen.

De eigen in het verleden gerealiseerde kosten en voorgenomen (onderhouds)beleid worden hierbij anders dan in een calculatie van bedrijfswaarde niet naar de toekomst geprojecteerd. Binnen de DCF-berekening wordt gestreefd naar een opbrengstmaximalisatie van de exploitatie. Tevens wordt rekening gehouden met de kosten van erfpacht en te maken splitsingskosten in verband met verkoop. Indien sprake is van een sloopbesluit wordt dit besluit verwerkt indien meer dan 50% van de huurcontracten in het betreffende complex is beëindigd.

De leegwaarde die wordt benut bij uitponden betreft de geschatte verkoopprijs van het object onder aftrek van 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 een vast basisdeel dat bestaat uit een 24-maandsgemiddelde van de 10-jaars EURO IRS. Op dit tarief komt een opslag waarin risico's tot uiting komen die onder andere betrekking hebben op de algemene risico's voor het investeren in onroerend goed, locatiespecifieke risico's en segmentspecifieke risico's.

Voor 2012 bedraagt de basis IRS 2,65% (2011: 3,15%) en de risico-opslag 3,85% (2011: 3,00%), hetgeen resulteert in een bruto disconteringsvoet van 6,5% (2011: 6,15%). Additioneel wordt de bruto disconteringsvoet verhoogd, door voor de verschillende typen vastgoed en locaties (wijken) gedifferentieerde percentages aan te houden met een bandbreedte tot maximaal 5,00%.

De eindwaarde geeft aan in welke mate het vastgoed onderhevig is aan veroudering en welke potentie het bezit heeft aan het einde van de 15-jarige exploitatieperiode. Veroudering is grofweg in drie typen te onderscheiden: locatieveroudering, economische/markttechnische veroudering en technische veroudering. 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 uitpoding van het object heeft plaats gevonden, de bouwperiode en de locatie van invloed. De gehanteerde gemiddeld exit yield bij uitponden bedroeg in 2012 5,4% tegenover 4,7% in 2011. De eindwaarde wordt berekend door de jaarlijkse huuropbrengst te delen door de exit yield.

Voor alle gehanteerde aannames en uitgangspunten (incl. de disconteringsvoet) zijn als onderdeel van het valideren van de marktwaarde van onze vastgoedportefeuille, door de twee binnen de Alliantie aangewezen externe en onafhankelijke taxateurs zogenaamde 'aannemelijkheidsverklaringen' m.b.t. tot de marktconformiteit van de gehanteerde uitgangspunten afgegeven. Hierbij vindt deze beoordeling door deze taxateurs gelijktijdig plaats met onze interne (her)taxaties van onze vastgoedportefeuille, met de frequentie van een kwartaal in het boekjaar.

Per jaareinde is de waardering in de afgelopen 3 jaar van de totale portefeuille sociaal vastgoed in exploitatie door de externe onafhankelijke taxateurs gevalideerd door middel van gevel -en zichttaxatie. De taxaties vinden partieel roulerend plaats met een cyclus van 25% per kwartaal. Tevens vindt jaarlijks een toets op de waardering plaats op basis van beschikbare referentietransacties.

In de toelichting is inzichtelijk gemaakt hoe de percentages die zijn gehanteerd voor de discontering, exit yield en mutatiegraad worden onderscheiden naar werkgebied en type vastgoed. Daarnaast wordt inzicht gegeven in de gemiddelde marktwaarde en de leegwaarde.

Taxatieparameters, De Alliantie	2011-Q4	2012-Q4	relatief verschil
Gem. gbo m ²	77,9	76,2	-2,2%
Leegstand	3,3%	3,1%	-5,2%
Gem. leegwaarde per m ²	2.363	2.309	-2,3%
Disconteringsvoet	7,6%	7,6%	1,2%
Mutatiegr. taxatie	8,1%	8,1%	-0,6%
BAR (von)	4,3%	4,8%	11,8%
Gemiddelde taxatiewaarde per m ²	1.591	1.508	-5,2%
Taxatiewaarde/ leegwaarde	67,3%	65,3%	-2,9%
Huurstand per vhe	454	471	3,8%
Mutatiehuur per vhe	653	638	-2,3%
Exit yield uitponden	4,7%	5,4%	14,4%

Met het aantrekkelijker worden van huren ten opzichte van het kopen van woningen, is de leegstand onder de fictie van de markt in 2012 in overleg met de externe taxateurs verlaagd met 0,2% naar 3,1%. De disconteringsvoet waarmee in de DCF gemiddeld wordt gerekend en die het risicoprofiel van de ingerekende kasstromen onder de markt fictie weergeeft, is in 2012 nagenoeg gelijk gebleven op 7,6%.

De gemiddelde leegwaarde per m² is in 2012 gedaald met 2,3% naar € 2.309 per m². De gemiddelde marktwaarde per m² daalde met 5,2% naar € 1.508 sneller, mede als gevolg van o.a. een stijging van de exit yield met ruim 14% naar 5,4%. Dit wordt mede ingegeven door de actuele onzekerheid in de vastgoedmarkt en gevalideerd door de betrokken externe taxateurs.

Het verschil tussen de markthuur (mutatiehuur) en de contracthuur daalt in 2012 van 30% naar 26%, met een verschil van € 167 tussen de € 638 en € 471 per vhe.

Het verschil tussen de taxatiewaarde en leegwaarde per m² nam in 2012 toe met € 29 naar in totaal € 801 per m². De taxatiewaarde per m² daalde hiermede in 2012 relatief ten opzichte van de leegwaarde met 2,9% naar 65,3% van de leegwaarde. Het verschil tussen de leegwaarde en de marktwaarde bedraagt derhalve dus ca 35%. 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 53%, ofwel ter grootte van € 801 per m². Opgemerkt wordt dat door de inzet van KoopGarant en Startersleningen voor circa 50% 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.

Per werkgebied kunnen de in 2012 gemiddeld gehanteerde taxatieparameters als volgt worden weergegeven:

Taxatieparameters 2012, De Alliantie	Almere	Amersfoort	Amsterdam	Gooi en Vechtstreek
Gem. gbo m ²	83,7	79,2	69,1	80,4
Leegstand	3,6%	3,0%	3,0%	3,2%
Gem. leegwaarde per m ²	1.604	2.021	2.928	2.171
Disconteringsvoet	7,6%	7,6%	7,6%	7,7%
Mutatiegr. taxatie	7,8%	7,8%	8,7%	7,5%
BAR (von)	5,7%	4,9%	4,3%	4,9%
Taxatiewaarde/ leegwaarde	75,5%	67,7%	61,4%	66,1%
Gemiddelde taxatiewaarde per m ²	1.210	1.368	1.798	1.435
Huurstand per vhe	498	460	462	484
Mutatiehuur per vhe	519	609	698	639
Exit yield uitponden	6,6%	5,7%	4,7%	5,7%

In het werkgebied Almere is het verschil tussen de contracthuur en de markthuur (mutatiehuur) met 4% relatief het kleinste. In de andere regio's bedraagt dit verschil 24% en voor Amsterdam 34% met een markthuur van € 698 per vhe.

Het verschil tussen de taxatiewaarde en de leegwaarde per m² bedraagt ca 25% in Almere tot bijna 40% in Amsterdam.

3.6. Blik vooruit naar 2013

De investeringen en verkopen zijn in evenwicht, waarbij de begrote investeringen per saldo zich ondanks de ontwikkelingen op de kapitaal- en vastgoedmarkt nog steeds ruim boven de totale huuropbrengsten uit de exploitatie van de vastgoedportefeuille bewegen. Maar ook de Alliantie merkt de gevolgen van het Woonakkoord. Hoewel de verhuurdersheffing in 2013 nog relatief bescheiden is, zal deze de jaren daarna snel toenemen en ook van invloed zijn op de vrije operationele kasstromen van de Alliantie. Deels zal deze heffing gecompenseerd worden door de hogere huren die gevraagd mogen worden en anderzijds door de aanwezige vrije operationele kasstroom en verdere besparingen op de apparaatskosten.

De operationele kasstromen voor de periode tot en met 2017 kunnen als volgt worden weergegeven, afgeleid van de dPI 2012 en de voor 2013 opgestelde begroting en het hierin verantwoorde financiële meerjarenperspectief:

Operationele kasstroom - impact carnavalsakkoord	2013	2014	2015	2016	2017
Netto operationele kasstroom voor regeerakkoord (obv mjp)	27.947	43.347	49.378	52.115	58.996
af: verhuurdersheffing	-1.322	-27.796	-33.168	-38.876	-43.759
af: saneringsbijdrage	-11.813	-9.216	-9.528	-6.561	-3.384
bij: hogere huren	7.893	14.810	21.162	25.777	28.943
Totaal geschatte effecten regeerakkoord	-5.242	-22.202	-21.534	-19.660	-18.200
Netto operationele kasstroom na regeerakkoord	22.705	21.145	27.844	32.455	40.796
bij: aflossingsfictie	44.220	44.237	44.780	45.443	46.112
Free cash flow (na regeerakkoord)	66.925	65.382	72.624	77.898	86.908

Uit bovenstaande opstelling blijkt dat de operationele kasstroom, na inrekenen van de 2% aflossingsfictie in de periode 2013 tot 2017 door de ingeschatte netto effecten van het regeerakkoord afneemt met € 5,2 miljoen oplopend tot € 18,2 miljoen in 2017. De operationele kasstroom is echter van voldoende omvang en blijft na inrekenen van de 2% aflossingsfictie in de periode tot 2017 van € 22,7 miljoen tot 40,8 miljoen positief in 2017. De free cash flow neemt in deze periode toe van ca € 67 miljoen tot € 86,9 miljoen.

Het is duidelijk dat de omvang van de verhuurdersheffing en de saneringssteun nagenoeg zeker is, daar waar de hogere ingerekende huuropbrengsten nog onzeker zijn. Deze zullen niet alleen afhankelijk zijn van de mogelijkheden die de overheid biedt, maar ook sterk afhankelijk zijn van de mogelijkheden die onze (toekomstige) huurders hebben om deze in de nabije toekomst te gaan betalen. Zoals uit bovenstaande is af te leiden is de omvang van de ingeschatte extra huuropbrengsten nagenoeg gelijk aan de omvang van de netto operationeel kasstroom, na inrekenen van de effecten van het regeerakkoord en de 2% aflossingsfictie van het WsW voor de omvang van de leningenportefeuille.

In bovenstaande opstelling zijn we uitgegaan dat we onze investeringen kunnen financieren uit onze voorgenomen verkopen. Indien de verkopen in de toekomst lager zullen uitkomen dan begroot, zullen we evenredig aan deze verkopen onze voorgenomen investeringen in de tijd uitgezet nader temporiseren, teneinde onze relatief goede financiële positie ook naar de toekomst toe te borgen.

Gericht op het nadere optimaliseren van de lasten voorkomende uit de bedrijfsvoering zullen de apparaatskosten zoals aangegeven de komende jaren nader worden beteugeld, als onderdeel van het interne project 'de Alliantie 3.1'. In de eerste fase wordt de organisatie hierbij verder geoptimaliseerd en in het verlengde hiervan worden processen verder gestroomlijnd. Uitgangspunt is dat de huidige activiteiten anders worden georganiseerd, maar dat we niet minder gaan doen. De beoogde efficiency op de apparaatskosten is er in deze fase niet op gericht om taken af te stoten.

In de tweede fase gaan we verder dan in de eerste fase. Outsourcen van activiteiten, aangepaste organisatiestructuur, het niet doen van activiteiten en dergelijke zijn dan eventueel ook aan de orde. Gezien de onzekere situatie waarin we als sector zitten, sluiten we niet uit dat we in deze fase op moeten schalen naar maatregelen die wellicht 25%-30% besparing van onze apparaatskosten zullen gaan betekenen.

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 van de Alliantie

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 bestuurder en de directies van de bedrijfsonderdelen laten informeren over de ontwikkelingen in de volkhuusvesting in 2012 en over de realisatie van de door de Alliantie voor 2012 voorgenomen speerpunten van beleid.

De Raad van Commissarissen heeft in 2012 de volgende activiteiten ondernomen:

- ✦ vijfmaal vergaderd met de bestuurder;
- ✦ tweemaal een vergadering met de Ondernemingsraad bijgewoond;
- ✦ eenmaal een vergadering met Huurdersplatform de Alliantie bijgewoond;
- ✦ tweemaal heeft er een extra vergadering plaatsgevonden inzake Vestia en de gevolgen voor de Alliantie;
- ✦ werkbezoek aan regiobedrijf Gooi & Vechtstreek dat in het teken stond van de ontwikkelingen in Gooi & Vechtstreek;
- ✦ werkbezoek aan regiobedrijf Amsterdam met als thema maatschappelijke huisvesting;
- ✦ zelfevaluatie.

In 2012 heeft de Raad van Commissarissen het toezicht specifiek gericht op de anticipatie op externe ontwikkelingen, de organisatieverandering genaamd Alliantie 3.0 en het traject 20% bezuiniging op de apparaatskosten.

Externe ontwikkelingen

In 2012 maakte de volkshuisvesting roerige tijden door. Het debacle rondom Vestia, de herzieningswet en het nieuwe regeerakkoord hadden 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 heeft met de bestuurder veelvuldig gesproken over deze ontwikkelingen. Onderwerpen die aan bod kwamen in dit kader zijn derivaten, de gevolgen van Vestia voor de sector in het algemeen en de Alliantie meer specifiek, consequenties van de herzieningswet voor de Alliantie, het nieuwe regeerakkoord en de gevolgen van de verhuurdersheffing voor de investeringen van de Alliantie en de consequenties van DAEB – niet DAEB.

Interne ontwikkelingen

In 2012 heeft de Raad van Commissarissen veel aandacht besteed aan de interne organisatieverandering Alliantie 3.0. De Raad van Commissarissen is door de bestuurder periodiek hierover geïnformeerd. Tevens is dit onderwerp besproken met zowel de Ondernemingsraad als Huurdersplatform van de Alliantie.

Alliantie 3.0 heeft geleid tot een nieuwe inrichting van de organisatie. De structuur van de regiobedrijven is geharmoniseerd, diverse onderdelen (zoals onderhoud, telefonisch en digitaal

klantcontact, ondersteunende diensten, et cetera) zijn gebundeld. In oktober 2012 is de nieuwe organisatie 'live' gegaan. De eerste ervaringen met de nieuwe organisatiestructuur en processen zijn positief. Dit heeft de Raad van Commissarissen eveneens zelf kunnen ervaren tijdens een werkbezoek aan een drietal organisatieonderdelen begin 2013. De Raad is zeer tevreden over het verloop en resultaat van dit traject.

Naast Alliantie 3.0 heeft de Raad van Commissarissen de afspraak gemaakt dat de Alliantie in de periode 2011 tot 2016 20% bezuinigt op haar apparaatskosten. In 2011 en 2012 is hiervan het eerste gedeelte gerealiseerd.

De Raad heeft in 2012 in het overleg met de bestuurder stilgestaan bij de volgende onderwerpen:

- ✦ het huisvesten van middeninkomens;
- ✦ het doelgroepen- en huurbeleid van de Alliantie;
- ✦ maatschappelijk rendement;
- ✦ het herijken van het Reglement Raad van Commissarissen;
- ✦ de resultaten van de maatschappelijke visitatie, zoals in 2011 uitgevoerd door Ecorys;
- ✦ de intern getroffen maatregelen naar aanleiding van de gevolgen van de kredietcrisis en de ontwikkelingen op de vastgoedmarkt;
- ✦ het beoordelen van de opgestelde vastgoedportefeuillestrategie van de Alliantie;
- ✦ scenarioplanning;
- ✦ de herziening van de woningwet en de hierin opgenomen scheiding van de vastgoedportefeuille in DAEB en niet-DAEB activiteiten.

4.2. Overleg met Huurdersplatform de Alliantie

In 2012 heeft er eenmaal een gesprek plaatsgevonden tussen HPdA en een afvaardiging van de Raad.

In dit overleg zijn de volgende onderwerpen besproken:

- ✦ Huisvesting van middeninkomens;
- ✦ Doelgroepen- en huurbeleid;
- ✦ Gevolgen van situatie rondom Vestia voor de Alliantie;
- ✦ Voorgenomen bestuurswissel.

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. De Alliantie heeft slechts beperkt mogelijkheden hier op een verantwoorde wijze verandering in te brengen.

HPdA heeft het recht om twee commissarissen voor te dragen. Mevrouw M.C.C. Bekker, voorgedragen als commissaris door HPdA, heeft per 1 juli 2012 de heer H. Andersson opgevolgd als voorzitter van de Raad. Hierdoor is er een vacature voor commissaris, op voordracht van de huurdersorganisatie, vacant gekomen. HPdA is in 2012 in nauwe samenwerking met de Raad aan de slag gegaan met de selectie van een commissaris. Naar verwachting wordt begin 2013 een nieuwe commissaris benoemd.

4.3. Overleg met de Ondernemingsraad

In 2012 heeft een afvaardiging van de Raad van Commissarissen tweemaal overleg gevoerd met de ondernemingsraad (OR).

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

- ✦ aankomende bestuurswissel;
- ✦ verkenning naar de mogelijkheid om back office activiteiten te delen met andere grote corporaties;
- ✦ interne organisatieverandering Alliantie 3.0;
- ✦ 20% reductie van de apparaatskosten.

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 ingezet in de adviescommissie met betrekking tot de werving van een nieuwe 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 deed zich één maal een situatie voor die tot conflicterende belangen zou kunnen leiden. In verband daarmee besloot de betrokken commissaris niet deel te nemen aan de besluitvorming inzake het betreffende onderwerp. De heer H. Andersson was tot 1 juli 2012 voorzitter van de Raad. Per 1 juli 2012 is Mevrouw M.C.C. Bekker voorzitter.

De Raad van Commissarissen was gedurende 2012 als volgt samengesteld:

Naam	Geboortedatum	Functie/ nevenfuncties	Datum benoeming / aftreden
1. Dhr. H. Andersson, voorzitter en lid remuneratiecommissie	07-01-1946	<ul style="list-style-type: none">• Voorzitter VARA omroep <p>Nevenfuncties:</p> <ul style="list-style-type: none">• Directeur Andersson Advies bv• Voorzitter Raad van Toezicht Nederlands Architectuurinstituut• Voorzitter Raad van Toezicht Theaterinstituut Nederland• Lid Raad van Toezicht Schouwburg Rotterdam• Bestuur Internationale Beelden Collectie Rotterdam, voorzitter• Raad van Toezicht Verwey Jonkerinstituut, penningmeester• Raad van Commissarissen Mobile Arts, voorzitter	1 juli 2008 / 30 juni 2012
2. Mw. M.C.C. Bekker, vicevoorzitter (tot 1 juli 2012), voorzitter (vanaf 1 juli 2012) en lid vastgoedadviescommissie (voordracht van	25-04-1954	<ul style="list-style-type: none">• Tot 2012 Lid Raad van Bestuur Hurks Groep (vanaf 01-06-2010)• Vanaf 2006 Directeur Hurks Woon en Zorgconcepten bv (tot 01-06-2010)• bestuurder, algemeen directeur,	1 juli 2005 / 1 juli 2013 (niet herbenoembaar)

Naam	Geboortedatum	Functie/ nevenfuncties	Datum benoeming / aftreden
huurdersbelangenvereniging)		<p>stichting zorggroep STR vanaf 2003</p> <p>Nevenfuncties:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vicevoorzitter Raad van Toezicht Avans Hogescholen • Lid raad van toezicht stichting de Wever 	
3. Dhr. J.H.R. Bergh, Voorzitter vastgoedadviescommissie	07-01-1951	<ul style="list-style-type: none"> • Directeur-bestuurder Schiphol Area Development Company <p>Nevenfuncties:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bestuurslid ABC Architectuurcentrum • Voorzitter RvC Latei • Lid RvC Woonwaard, Alkmaar 	1 januari 2006 / 30 juni 2014 (niet herbenoembaar)
4. Mw. H.G. Pragt, Voorzitter auditcommissie	01-11-1966	<ul style="list-style-type: none"> • Directeur Finance & Riskmanagement Achmea Centrale Dienstverlening 	1 juli 2008 / 30 juni 2016 (herbenoemd in 2012)
5. Dhr. T.J.H. Elsen Voorzitter governance- en remuneratiecommissie, lid volkshuisvestingscommissie	30-03-1960	<ul style="list-style-type: none"> • Directeur emerging markets Triodos Investment Management <p>Nevenfuncties:</p> <ul style="list-style-type: none"> • lid Raad van Toezicht Nuffic • bestuurslid Triodos Sustainable Trade Fund 	1 juli 2008 / 30 juni 2016 (herbenoemd in 2012)
6. Dhr. F.A.H. van der Heijden, lid auditcommissie (voordracht van de ondernemingsraad)	04-05-1947	<ul style="list-style-type: none"> • Tot 2008 CEO ABN AMRO Hypotheken groep en tot 2005 voorzitter directie Bouwfonds Hypotheken. <p>Nevenfuncties:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Non executive Trammel Crow Nederland SE (tot 01/02/2011) • Commissaris Stichting Waarborgfonds Eigen Woning • Commissaris Woningcorporatie Habion • Commissaris Blauwtrust Groep bv (vanaf 01/01/2011) • Commissaris Syntus Achmea Hypotheekfondsen (vanaf 01/07/2011) • Bestuurslid Stichting Vrienden van Amerpoort • Executive Consultant Calcasa BV 	1 maart 2010 / 30 juni 2013 (herbenoembaar)
7. Dhr. B. Bleker Voorzitter volkshuisvestings- commissie, lid governance- en remuneratiecommissie (voordracht van huurdersbelangenvereniging)	25-01-1946	<ul style="list-style-type: none"> • Tot 2005 Lid RvB ABN AMRO Bouwfonds en tot 1994 voorzitter van de directie van Twijnstra Gudde. <p>Nevenfuncties:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Voorzitter RvC van Woningbedrijf Ieder1 te Deventer • Lid RvT van de Hogeschool van Amsterdam • Lid van de RvC van Daas Baksteen te Zeddam • Lid van de RvC van Vereniging 	1 november 2010 / 31 oktober 2014 (herbenoembaar)

Naam	Geboortedatum	Functie/ nevenfuncties	Datum benoeming / aftreden
		Hendrick de Keyser te Amsterdam • Voorzitter van het bestuur van de Stichting Cappella Amsterdam	

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 2012 zijn er, naast de auditcommissie, de vastgoedadviescommissie en de remuneratiecommissie, een governancecommissie (welke is samengevoegd met de remuneratiecommissie) en een volkshuisvestingscommissie opgericht.

Auditcommissie

In 2012 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 2012 vijfmaal bijeengekomen. Onderwerpen die tijdens deze bijeenkomst aan bod kwamen, waren onder andere:

- ✦ Jaarrekening 2012;
- ✦ Begroting 2013;
- ✦ Managementrapportages van 2012;
- ✦ Ontwikkeling en realisatie van het begrote resultaat over 2012;
- ✦ Ontwikkeling van de kasstromen en de effecten van de temporiseringactiviteiten;
- ✦ Verbindingen en verbindingsstatuut;
- ✦ Investeringsstatuut;
- ✦ Treasury;
- ✦ Derivaten;
- ✦ Profiel en risicobeheersing;
- ✦ Benchmarks;
- ✦ Ratingproces;
- ✦ Fiscale positie;
- ✦ Uitkomsten van de interne audits;
- ✦ Rapportages over de interne beheersingsmaatregelen van de IAD (in bijzijn IAD);
- ✦ Rapportages van de externe accountant PwC (in bijzijn PWC);
- ✦ Formuleren van een strategische visie op de positionering van het SSC binnen de Alliantie.

Naast de reguliere vergaderingen van de auditcommissie hebben er drie gecombineerde vergaderingen plaatsgevonden met de vastgoedadviescommissie. In deze gecombineerde vergaderingen zijn het investeringsstatuut en de vastgoedprogrammering 2013-2017 besproken. Daarnaast heeft er zeer frequent informeel overleg plaatsgevonden met de directeur-bestuurder en financieel directeur omtrent de ontwikkelingen bij Vestia en de derivatenportefeuille.

Vastgoedadviescommissie

In 2012 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.

De vastgoedadviescommissie is in 2012 vijfmaal bijeenkomen. Onderwerpen die tijdens deze bijeenkomst aan bod kwamen, waren onder andere:

- ✦ De geactualiseerde vastgoedstrategie;
- ✦ Diverse verkopen en verwervingen;
- ✦ Diverse projecten;
- ✦ Herontwikkellocaties en grondposities;
- ✦ Meerjarenbegroting;
- ✦ Vastgoed managementrapportages;
- ✦ Het investeringsstatuut;
- ✦ Risicomanagement rondom projectontwikkeling;
- ✦ Remwegmodel;
- ✦ Verkoop bestaande voorraad;
- ✦ Risicoprofiel Ontwikkeling;
- ✦ Een eerste analyse t.a.v. de toekomst van Ontwikkeling

Governance- en Remuneratiecommissie

In 2012 bestond de Governance- en Remuneratiecommissie namens de Raad uit: de heer H. Andersson (voorzitter tot 1 juli) en de heer T.J.H. Elsen (voorzitter vanaf 1 juli). Per 1 juli 2012 heeft de heer B. Bleker ter vervanging van de heer H. Andersson plaatsgenomen in de commissie.

De Governance- en Remuneratiecommissie is in 2012 viermaal bijeenkomen. Onderwerpen die tijdens deze bijeenkomst aan bod kwamen, waren onder andere:

- ✦ Remuneratie van de bestuurder en directieraad;
- ✦ Remuneratie Raad van Commissarissen;
- ✦ Investeringsstatuut;
- ✦ Governance structuur van de Alliantie;
- ✦ Herijking statuten en reglementen.

De Raad van Commissarissen conformeert zich aan de governance code. Het punt waarop de Alliantie, conform voorgaande perioden, afwijkt 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 bestuurder van de Alliantie aangesteld voor onbepaalde tijd. Reden hiervoor is dat het contract met de bestuurder is gesloten voordat de governance code van kracht werd.

Volkshuisvestingscommissie

In 2012 bestond de volkshuisvestingscommissie namens de Raad uit: de heer B. Bleker (voorzitter) en de heer T.J.H. Elsen.

De volkshuisvestingscommissie is in 2012 eenmaal bijeenkomen. In deze eerste bijeenkomst heeft de commissie gesproken over het doel en thema's van de volkshuisvestingscommissie.

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 wordt bereikt bij het realiseren van de afgesproken doelen. Tijdens deze gesprekken werd in 2012 onder meer aandacht besteed aan de voortgang van de reorganisatie Alliantie 3.0, het beter meetbaar maken van het maatschappelijk rendement, het reduceren van de kosten van de organisatie, het anticiperen op (ernstige) incidenten in de sector (o.a. Vestia) en aangekondigd nieuw beleid vanwege de overheid.

Geconcludeerd kon worden dat de voor 2012 met de directeur-bestuurder afgesproken doelen in ruime mate gerealiseerd zijn.

Beloning directeur-bestuurder

De contractueel overeengekomen bezoldiging van de bestuurder van de Alliantie bestaat uit de volgende bestanddelen:

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

Kosten	2012	2011
	€	€
Bruto salarissen, vakantiegeld, sociale lasten	220.728	216.595
Pensioenen	60.661	59.915
Autokosten	22.323	22.098
Gratificatie, nabetaling 2011 respectievelijk 2010	20.954	20.644
Uitkering in verband met beëindiging dienstverband	0	0
Totaal	324.666	319.252

Onder de gratificatie opgenomen bedragen over 2012 en 2011 zijn de toegezegde bonussen verantwoord over respectievelijk 2011 en 2010, zoals deze in 2012 betaalbaar zijn gesteld.

De bestuurder heeft op vrijwillige basis besloten af te zien van het ontvangen van variabele beloning over 2012.

De beloning van de directeur-bestuurder voldoet niet aan de regelgeving die in 2012 van toepassing was. Achtergrond hiervan is dat het arbeidscontract met de directeur-bestuurder dateert van voor de invoering van de Sectorbrede Beloningscode. De beloning van de bestuurder is in 2009 door de RvC afgestemd op het advies van de commissie Beloning Bestuurders Woningcorporaties.

In april 2012 heeft de directeur-bestuurder van de Alliantie, in overleg met de Raad, aangekondigd met pensioen te gaan. In het kader hiervan heeft de Raad het selectietraject voor een opvolger gestart. Tot op heden is het niet gelukt een geschikte opvolger te benoemen. Het selectieproces ondervond in het najaar van 2012 vertraging als gevolg van onduidelijkheid over de positie van corporaties en de beloning van de leiding. Inmiddels is op beide punten meer helderheid ontstaan. De Raad verwacht uiterlijk in het najaar van 2013 een nieuwe directeur-bestuurder te kunnen benoemen. De huidige bestuurder heeft zich bereid verklaard tot die tijd aan te blijven.

4.7. Evaluatie en honorering Raad van Commissarissen

Zelfevaluatie

De Raad van Commissarissen staat jaarlijks stil bij zijn eigen functioneren. In het verslagjaar werd voor deze zelfevaluatie gebruik gemaakt van de diensten van een externe deskundige. In het verlengde van deze evaluatie besloot de Raad onder meer tot een nieuwe opzet voor de regiobezoeken (2x per jaar). Daarnaast werd geconcludeerd dat behoefte bestaat aan de aanstelling van een secretaris, ter ondersteuning van de werkzaamheden van de Raad. Inmiddels is deze vacature op bevredigende wijze ingevuld.

Honorering RvC

De honorering van de voorzitter en de leden van de Raad van Commissarissen vielen in het verslagjaar binnen maxima zoals opgenomen in de VTW honoreringscode.

	2011	2012
Honorering Voorzitter RvC	€ 13.620	€ 18.000
Honorering Lid RvC	€ 9.075	€ 12.000

4.8. Tot slot

De Raad van Commissarissen heeft kennis genomen van het verslag van Stichting de Alliantie over het boekjaar 2012, de goedkeurende controleverklaring bij de jaarrekening, het rapport van bevindingen, het assurance rapport bij het volkshuisvestingsverslag en het accountantsverslag van PwC.

In 2012 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 bestuurder, de directieraad, de managers, de medewerkers, de ondernemingsraad en huurdersplatform de Alliantie bedanken voor hun bijdrage in 2012 en complimenteren met de goede resultaten die – onder moeilijke omstandigheden – werden behaald.

Huizen, 25 april 2013

Origineel getekend door Marga Bekker
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

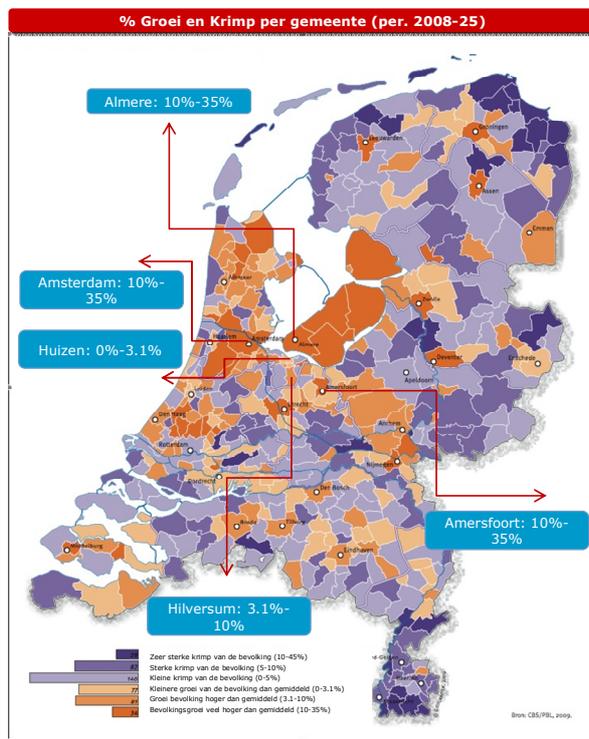
Geografische weergave



Werkgebied van de Alliantie	
Regio	Gemeenten
Amsterdam	Amsterdam
Amersfoort	Amersfoort, Eemnes, Leusden, Nijkerk, Soest
Almere	Almere, Zeelwolde
Gooi & Vechtstreek	Blaricum, Bussum, Hilversum, Huizen, Weesp, Wijdemeren

Regionale spreiding 2011		
Regio	# VHE's ¹	Huurobrengst (mln)
Amsterdam	25,101	€118.056
Amersfoort	17,937	€87.210
Almere	7,455	€41.753
Gooi & Vechtstreek	14,474	€73.666

¹ inclusief huizen, parkeerplaatsen, cog en overigen



Benodigde nieuwbouw tot 2030	
Regio	Totaal
Amsterdam	67,500
Almere	60,000
Amersfoort	14,000
Gooi & Vechtstreek	9,500
Total	151,000

Bron: Planbureau voor de leefomgeving

In de loop van 2012 is aan de Alliantie landelijke toelating toegekend, tot aan deze landelijke toelating was de Alliantie slechts toegelaten tot de volgende provincies en gemeenten.

Noord-Holland

Regio Gooi en Vechtstreek:

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

Regio Amsterdam en omgeving:

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

Utrecht

Regio Eemland:

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

Gelderland

Regio Vallei:

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

Flevoland

Almere, Lelystad en Zeewolde.

De Alliantie is niet in al deze gemeenten daadwerkelijk actief maar heeft slechts woningbezit in de volgende gemeenten:

de Alliantie regio Almere:	Almere, Zeewolde
de Alliantie regio Amersfoort:	Amersfoort, Eemnes, Leusden, Nijkerk en Soest
de Alliantie regio Amsterdam:	Amsterdam
de Alliantie regio Gooi en Vechtstreek:	Blaricum, Bussum, Hilversum, Huizen, 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.

Almere zal zeer waarschijnlijk blijven groeien met bijbehorende investeringsvolumes. Toch staat de door de gemeente gewenste schaa sprong door de economische recessie en de bereikbaarheidsproblemen van Almere zwaar onder druk. De Alliantie wil gezien het risico in de uitbreiding niet voorop lopen, maar volgt de ontwikkelingen. De opgave van de Alliantie Almere richt zich dan ook op het tegengaan van de verschraling van de oudere wijken van Almere en het toevoegen van betaalbare woningen voor lage en middeninkomensgroepen.

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.

In Gooi en Vechtstreek zijn de opgaven veel beperkter van omvang. Door het groene karakter van de regio zijn er weinig nieuwbouwlocaties. De beperkte bouwopgave zorgt voor een schaarste op de woningmarkt en heeft tot gevolg dat er weinig doorstroming is. De geringe dynamiek op de woningmarkt leidt er toe dat jongeren en jonge gezinnen naar andere regio's trekken. In de regio Gooi en Vechtstreek vragen ontwikkelingen als vergrijzing en ontgroening onze aandacht.

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

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

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

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

Dat betekent, dat we het 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.

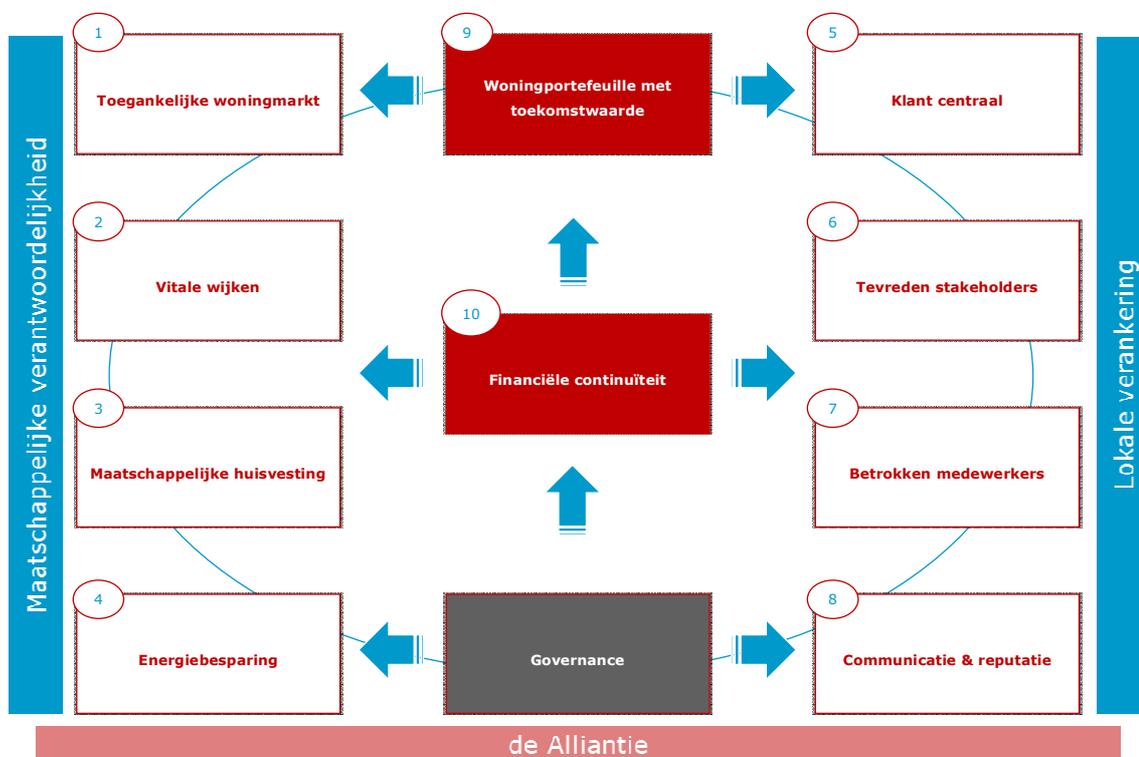
De hoofdstukken 6 t/m 15 van dit jaarverslag zijn aan deze tien strategische hoofdlijnen van de Alliantie gewijd. In elk hoofdstuk zetten we kort uiteen wat we met onze inzet beogen. Vervolgens gaan we in op de vraag wat de Alliantie in 2012 in dat kader heeft bereikt.

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 onderstaande figuur. In de witte rechthoeken aan de linkerkzijde 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 stakeholders. Als wij dit goed doen betaald 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 dusdanig in beweging dat er aanleiding is om Koers op 10 te herijken. In 2012 is daartoe een start gemaakt; in 2013 zal de herijking worden afgerond. Voornamelijk is de inzet om de 10 speerpunten te handhaven, maar daarbinnen - gelet op alle politieke ontwikkelingen en de impact daarvan op de woningcorporaties en het veranderende speelveld van de corporaties - zullen we wel scherpere keuzes maken. Ook overige relevante ontwikkelingen (bijvoorbeeld in de zorg) worden betrokken in deze herijking. In de herijkte versie zullen de maatschappelijke opgaven niet alleen Alliantiebreed worden geformuleerd, maar zal ook specifiek worden ingegaan op de maatschappelijke opgaven van de vier regio's; daarin zijn duidelijk accentverschillen aanwezig als het gaat om de mate waarin op de vier maatschappelijke speerpunten wordt ingezet.

6. Toegankelijke woningmarkt

6.1. Inleiding

Streven naar een toegankelijke woningmarkt

De Alliantie wil voor mensen met lage en middeninkomens de woningmarkt toegankelijk(er) maken. In essentie helpen we de mensen bij hun 'wooncarrière': we maken het hen mogelijk steeds naar een woning te verhuizen die beter voldoet aan hun gewijzigde behoeften of levensomstandigheden. Dat doen we met nieuwbouw, verkoop en met ons huurbeleid.

In de nieuwbouw bouwen we zowel in de huur- als de koopsector. Nieuwbouw is immers dé motor van de woningmarkt: het brengt de doorstroming op gang en biedt daarmee ook de starters meer kansen op huisvesting.

We willen, ook als we lastige keuzes moeten maken als gevolg van de economische recessie en nog te verwachten politieke besluitvorming, de nieuwbouw zolang mogelijk op peil proberen te houden. Wel is in 2012 besloten om vanwege de economische en politieke omstandigheden voorbereidingen te treffen om de investeringen op termijn te temporiseren.

In ons huurbeleid streven we naar een reële prijs-kwaliteitverhouding, zonder daarbij de betaalbaarheid voor onze doelgroepen uit het oog te verliezen. We zijn in 2012 gestart met de ontwikkeling van een nieuw huurbeleid: een huurbeleid waarbij in de huurprijs van een woning de kwaliteit beter tot uitdrukking komt en waarmee we gericht de betaalbaarheid ten goede laten komen aan huishoudens die dat het meest nodig hebben.

Ook zijn wij in 2012 gestart met een heroverweging van onze huurportefeuille zodat op de vraag van de middeninkomens beter kan worden ingespeeld. Deze middeninkomens komen door de EU opgelegde 90%-regeling niet meer in aanmerking voor een sociale huurwoning en zijn daarom aangewezen op de markt van vrije sector huur en koop. Het aanbod van betaalbare vrije sector huurwoningen is in het werkgebied van de Alliantie beperkt. Er is wel koopaanbod voor middeninkomens beschikbaar, maar door de economische recessie en onzekerheid rond waardeontwikkeling en hypotheekmaatregelen staat de koopgeneigdheid onder druk.

Voor een betere bereikbaarheid van koopwoningen voor de middeninkomens en ook voor de lage inkomens bieden wij een deel van de woningen aan met Koopgarant of met een Starterslening. Koopgarant is een koopconstructie die het voor de koper mogelijk maakt om een woning tegen een lagere verkoopprijs onder voorwaarden te kopen. De waardontwikkeling wordt bij verplichte terugverkoop aan de Alliantie volgens een bepaalde formule gedeeld. De Alliantie heeft dit product een aantal jaren geleden met andere corporaties ontwikkeld. De Starterslening kan starters op de koopmarkt net wat meer financiële ruimte bieden zodat zij een eigen huis kunnen kopen. De eerste drie jaar is de lening rente- en aflossingsvrij.

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				
	Norm	Resultaten		
		2010	2011	2012
Opleveren aantal nieuwe woningen (huur en koop) per jaar	1.500	1.601	1.097	438
Verkopen bestaand bezit naar 2% in 2012	2%	2%	2%	2%
Toewijzing primaire doelgroep en laag secundair inkomen per jaar*	90%	88%	95%	92%

*Vanaf 2011 toewijzingen tot de EU-inkomensdoelgroep

Het jaar 2012 was het tweede jaar dat de regeling voor staatssteun aan de woningcorporaties van kracht was. De staatssteunregeling bevat de voorwaarden waaronder staatssteun is toegestaan. Belangrijke voorwaarde van deze regeling is dat minimaal 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen wordt toegewezen aan huishoudens met een belastbaar inkomen tot maximaal € 34.085 (prijsspeil 2012). In 2012 heeft de Alliantie van de vrijkomende sociale huurwoningen 92% toegewezen aan nieuwe huurders met een inkomen onder de € 34.085 en heeft daarmee de norm behaald.

6.2. Nieuwbouw

De opgeleverde woningen in 2012 betreffen voornamelijk sociale huurwoningen die door de regiobedrijven in beheer worden genomen. Daarnaast wordt een gedeelte van de nieuwe woningen in de vrije sector verhuurd en is een deel verkocht.

Nieuwbouwwoningen begroot voor 2012						
	Almere	Amersfoort	Amsterdam	Gooi en Vechtstreek	Totaal	Totaal pro rata
Door de Alliantie:						
Huurwoningen	56	0	35	82	173	173
Koopwoningen	152	106	0	88	346	346
Subtotaal	208	106	35	170	519	519
Door derden & samenwerkingsverbanden:						
Huurwoningen	0	0	16	29	45	45
Koopwoningen	0	0	0	83	83	56
Subtotaal	0	0	16	112	128	101
Totaal begroot	208	106	51	282	647	620

Nieuwbouwwoningen opgeleverd in 2012						
	Almere	Amersfoort	Amsterdam	Gooi en Vechtstreek	Totaal	Totaal pro rata
Door de Alliantie:						
Huurwoningen	56	170	35	0	261	261
Koopwoningen	18	60	0	88	166	166
Subtotaal	74	230	35	88	427	427
Door derden & samenwerkingsverbanden:						
Huurwoningen	0	0	0	0	0	0
Koopwoningen	0	0	0	11	11	6
Subtotaal	0	0	0	11	11	6
Totaal gereed	74	230	35	99	438	433
Koopwoningen						
< € 200.000	18	10	0	88	116	116
> € 200.000	0	50	0	11	61	56
Waarvan Koopgarant	18	23	0	88	129	129

Uit deze opstelling blijkt dat de ambitie voor het aantal op te leveren woningen in 2012 niet is gehaald. Ook de gerealiseerde verkopen komen lager uit dan de gedefinieerde ambitie. Dit verschil komt voort uit de al in 2009 genomen beleidsmaatregelen om gegeven de afgenomen investeringscapaciteit door de tegenvallende verkoopresultaten de investeringen evenredig uit te stellen of opnieuw te programmeren. De huidige aanhoudende slechte marktomstandigheden dwingen alle marktpartijen, dus ook de Alliantie, de programmering daarop aan te passen.

Volgens de begroting zou de Alliantie in 2012 519 woningen opleveren en in totaal (met haar samenwerkingsverbanden) zou de Alliantie betrokken zijn bij de oplevering van 647 woningen. In werkelijkheid heeft de Alliantie 427 woningen opgeleverd en in samenwerkingsverbanden 11 woningen waarin de Alliantie een aandeel heeft van 6 woningen. In 2012 heeft de Alliantie 88 huurwoningen meer opgeleverd dan begroot is en 180 koopwoningen minder dan begroot. Voor derden en in samenwerkingsverbanden zijn 117 woningen minder geleverd dan is begroot.

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 2012 opgeleverd:

Staalmanpleinbuurt (Amsterdam)

In 2012 is een nieuwbouwcomplex opgeleverd met 35 sociale huurwoningen in het gebied Spoorzone/Jamboni. Dit gebouw bevat naast de 35 sociale huurwoningen ook 66 PG-units en 480m² maatschappelijk onroerend goed voor zorgpartij Cordaan.

De Laak 2a (Amersfoort Vathorst)

Medio 2012 zijn 69 sociale huurwoningen in deelplan Laak 2a in Vathorst opgeleverd. Het project bestaat uit 9 appartementen en 60 royale eengezinswoningen. Alle woningen liggen rond een binnengebied waar geparkeerd wordt en waar diverse groenvoorzieningen zijn aangelegd. Met de oplevering van dit bouwblok zijn de eerste woningen van een nieuw deelplan in Vathorst gereed gekomen.

De Bron Lanen 7 (Amersfoort Vathorst)

In deelplan De Bron in Vathorst zijn in het project 'Lanen 7', 57 eengezinswoningen en 24 appartementen opgeleverd. De aanloop naar dit project is bijzonder geweest, omdat een aannemer is geselecteerd op basis van de prijs-kwaliteit verhouding van een snel te realiseren (eengezins)woning. Deze woningen kenden een korte bouwtijd van 6-8 maanden. Een aantal hoek-eengezinswoningen is verhuurd in de vrije sector. Alle andere eengezinswoningen zijn verhuurd in de sociale sector. De appartementen zijn verhuurd in de vrije sector. Alle woningen liggen rondom een groen binnengebied dat voor Vathorst unieke authentieke bomen heeft.

Meerveldlaan en Wilhelminalaan (Hoevelaken)

Aan de Meerveldlaan hebben kleine sterk verouderde seniorenwoningen plaats gemaakt voor nieuwe seniorenappartementen. Deze nieuwe appartementen zijn erg in trek en daardoor bij oplevering allemaal verhuurd. Duidelijk is dat deze nieuwbouw voor een hechte gemeenschap als Hoevelaken, waar de afgelopen jaren voor senioren nauwelijks nieuwe woningen zijn gebouwd, van toegevoegde waarde is.

Gelijktijdig met het project aan de Meerveldlaan hebben we de duplexwoningen aan de Wilhelminalaan gesloopt en vervangen door nieuwe eengezins huur- en koopwoningen. De vijf huurwoningen in de vrije sector zijn allemaal verhuurd. Van de zeven koopwoningen staat er ultimo 2012 nog één in de verkoop.

Fanny Blankers Koenpark (Almere)

56 starterswoningen op de Veldwierde (Almere Haven) waren daar in 2005 neergezet als tijdelijke woningen om extra kansen voor starters te creëren. Het laatste jaar zijn de woningen gebruikt voor mensen die onder begeleiding wonen. Voor deze bewoners heeft de Alliantie een nieuwe plek gevonden. Er is in Almere grote behoefte aan starterswoningen. Daarom zijn de woningen in 2012 gedemonteerd en weer opgebouwd aan de Discuslaan in het Fanny Blankers Koenpark. Een bijzondere en ongebruikelijke 'operatie'. De opnieuw in elkaar gezette woningen worden als sociale huurwoning verhuurd waarvan het merendeel gelabeld is voor starters.

De achtergebleven locatie op de Veldwierde is onderdeel van het ontwikkelingsplan voor De Laren.

Betuining/Ensemble (Huizen)

Het project Betuining/Ensemble in Huizen bestaat uit 88 koopwoningen, 755m² bedrijfsruimte en 100 ondergrondse parkeerplaatsen en is in het voorjaar van 2012 opgeleverd. Het project is voortgekomen uit een winnend prijsvraagontwerp van Coen Hagedoorn Ontwikkeling voor het Vista gebied. De prijsvraag is uitgeschreven door de gemeente Huizen. Het Vistagebied bestaat uit de vlek Betuining en aan de overkant van de Bovenmaatweg, de vlek Rijnland. Met het project Vista beoogt de gemeente Huizen doorstroming op de woningmarkt te bevorderen. Eén van de voorwaarden van de gemeente Huizen was dat de woningen onder Koopgarant werden aangeboden. Daarop heeft Coen Hagedoorn Ontwikkeling de samenwerking gezocht met de Alliantie. In opdracht van dit ontwikkelbedrijf is het Schets Ontwerp/Voorlopig Ontwerp uitgevoerd. De Alliantie Ontwikkeling heeft het project overgenomen. Met de verkoop van de woningen aan starters en senioren heeft het project voldaan aan de beoogde doelen.

Woningen in aanbouw/ontwikkeling 2013-2015						
	Almere	Amersfoort	Amsterdam	Gooi en Vechtstreek	Totaal	Totaal pro rata
Door de Alliantie:						
Huurwoningen	445	986	1.225	533	3.189	3.189
Koopwoningen	295	1.982	1.440	234	3.951	3.951
Subtotaal	740	2.968	2.665	767	7.140	7.140
Door derden & samenwerkingsverbanden:						
Huurwoningen	0	0	42	99	141	71
Koopwoningen	0	0	561	293	854	340
Subtotaal	0	0	603	392	995	411
Totaal in aanbouw/ontwikkeling:						
- ultimo 2012	740	2.968	3.268	1.159	8.135	7.551
- ultimo 2011	358	3.020	2.916	975	7.269	6.576
Toename/afname 2012	382	-52	352	184	866	975

Met 7.551 woningen in aanbouw/ontwikkeling in de periode 2013-2015 blijft de productie op niveau.

6.3. Verkoop

Naast nieuwbouwwoningen verkoopt de Alliantie ook bestaande huurwoningen. Hiermee worden opbrengsten gegenereerd om te investeren in nieuwbouw, renovatie, herstructurering, duurzaamheid en leefbaarheid. De huurinkomsten alleen zijn hiervoor ontoereikend. Daarnaast is de verkoop een middel om de toegankelijkheid van de woningmarkt voor mensen met lagere- en middeninkomens te vergroten. Om dit te bevorderen wordt een deel van de huurders aangeboden hun 'eigen' huurwoning te kopen. Woningen worden altijd eerst aan de zittende huurders te koop aangeboden, maar de meeste woningen worden bij mutatie aan 'derden' verkocht. Bijvoorbeeld aan starters die niet beschikken over voldoende wachttijd voor een sociale huurwoning. De woningen worden zowel aan de lagere als middeninkomens verkocht. In dit laatste geval wordt de toegankelijkheid op de woningmarkt voor de middeninkomens bevorderd omdat deze groep, vanwege een te hoog inkomen, niet in aanmerking komt voor een sociale huurwoning. Voor deze groep zijn veel koopwoningen van de Alliantie een goede en betaalbare optie. Het verkopen van een deel van de woningen met Koopgarant of de Starterslening biedt beide inkomensgroepen een extra financiële mogelijkheid voor de aankoop van de woning. Daarbij worden maximale inkomensgrenzen gehanteerd zodat de korting zo doelmatig mogelijk wordt besteed en bij de juiste (inkomens)doelgroep terecht komt.

De verkoopvijver van de Alliantie bedraagt met circa 17.000 woningen ongeveer een derde van de totale woningvoorraad. Er zijn in 2012, door de verslechterde woningmarkt, iets minder woningen verkocht dan begroot. De teller stond uiteindelijk op 860 verkopen, 1,5% van de totale voorraad.

Koopgarant en de Starterslening

Sinds een aantal jaar verkoopt de Alliantie in haar werkgebied een deel van haar woningbezit met Koopgarant. Een woning die wordt verkocht met Koopgarant biedt de koper de mogelijkheid om de woning met een korting kopen. De woningen die met Koopgarant worden verkocht zijn daardoor qua koopprijs beter bereikbaar voor huishoudens met een laag of middeninkomen. Koopgarant kent een verkoop- en terugkoopplicht. Bij verkoop is de koper als eigenaar van de woning verplicht de woning aan de Alliantie terug te verkopen en de Alliantie is verplicht deze

woning terug te kopen. De gerealiseerde marktwaardestijging (of –daling) wordt gedeeld tussen de verkoper en de Alliantie.

Wij rekenen de Koopgarantportefeuille toe aan ons sociale woningbezit, aangezien de woning op termijn weer terugkomt bij de Alliantie waarna deze opnieuw verkocht kan worden met Koopgarant, of als reguliere koopwoning dan wel in de verhuur wordt teruggenomen.

In Amsterdam is het na vele jaren vertraging in 2012 voor het eerst mogelijk geworden om woningen met Koopgarant te verkopen en werden de eerste drie woningen in de Indische buurt met Koopgarant verkocht. Koopgarant zal voorsnog beperkt worden ingezet in de regio Amsterdam.

Naast Koopgarant biedt de Alliantie ook de mogelijkheid gebruik te maken van een Starterslening. 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. De Starterslening wordt veel gebruikt bij de verkoop van appartementen.

In 2011 is de Starterslening in de vorm van een pilot breed ingezet door de Alliantie (niet alleen voor eigen huurders, maar ook voor derden). Na afloop van die pilot is de Starterslening definitief breed ingevoerd. In 2012 is er 193 keer gebruik gemaakt van de Starterslening; een stijging ten opzichte van 2011, toen er 120 keer gebruik gemaakt is van de Starterslening.

Verkoop huurwoningen					
	Almere	Amersfoort	Amsterdam	Gooi en Vecht-streek	Totaal
Aantal woningen gelabeld voor verkoop (per 01-01-2012)	1.609	5.352	6.135	3.918	17.014
Aantal woningen verkoop:					
- begroot voor 2012	136	283	325	239	983
- gerealiseerd in 2012	129	210	369	192	900
Waarvan:					
- verkocht aan zittende huurders	2	7	16	10	35
- aangeboden onder koopgarant	95	111	3	57	266
- verkocht met starterslening	13	9	148	23	193

In 2012 zijn 266 woningen verkocht met Koopgarant. Dit is ruim een kwart van de verkopen. Dat is relatief iets minder dan in 2011 onder Koopgarant is verkocht (291).

Percentage marktwaarde					
	Almere	Amersfoort	Amsterdam	Gooi en Vecht-streek	Totaal
100%	124	191	369	167	851
90% - 100%	5	19	0	25	49
< 90%	0	0	0	0	0
Totaal	129	210	369	192	900

Begrote aantal verkopen

Het aantal verkopen dat de Alliantie in 2012 geraamd heeft om de komende drie jaar te verkopen is redelijk stabiel en bedraagt ongeveer 800 woningen per jaar.

Raming verkoop huurwoningen					
	Almere	Amersfoort	Amsterdam	Gooi en Vechtstreek	Totaal
Begroting voor 2013	86	237	312	164	799
Begroting voor 2014	80	248	312	146	786
Begroting voor 2015	75	256	302	158	791

6.4. Huurbeleid

Door de wijzigingen in het Woningwaardingsstelsel (WWS) zijn de potentiële huurprijzen binnen ons huidige huurbeleid (100%-tenzij) gestegen. De Alliantie zorgt er voor dat er voldoende betaalbare sociale huurwoningen beschikbaar blijven. Hiertoe worden zogenoemde "tenzij-grenzen" ingesteld; de huurprijs van een woning mag bij mutatie niet meer dan die tenzij-grens bedragen. Dit betekent dat de huurprijs van een sociale huurwoning wordt bepaald door de maximale huurprijs of de tenzij-grens als deze lager ligt. Door de stijging van de wettelijk toegestane maximale huurprijzen krijgen steeds meer woningen een huurprijs die gelijk is aan de tenzij-grens (meestal is dat een aftoppingsgrens van de huurtoeslag). Hierdoor krijgen steeds meer woningen die een verschillende kwaliteit hebben eenzelfde huurprijs.

Deze ontwikkeling is aanleiding geweest om een nieuw huurbeleid te ontwikkelen waarbij in de huurprijs van de woning de kwaliteit beter tot uitdrukking wordt gebracht en waarbij de huurprijs wordt bepaald door huishoudens bij het betrekken van de woning een vaste korting te geven op de maximale huurprijs op basis van het inkomen van het huishouden. Dit nieuwe huurbeleid noemen we het *inkomensafhankelijke huurbeleid*. Het huurbeleid zal in de loop van 2013 worden geconcretiseerd en geïmplementeerd.

In tegenstelling tot 2011 zijn er in 2012 geen wijzigingen in het WWS doorgevoerd. In het regeerakkoord van het kabinet Rutte II wordt er echter een sterke vereenvoudiging aangekondigd: 4,5% van de WOZ-waarde zou de nieuwe grondslag moeten worden van de maximale huur. In hoeverre dit streven van het kabinet ook daadwerkelijk tot een wetswijziging zal leiden in deze kabinetsperiode is nog zeer de vraag. Mocht dit op termijn toch worden ingevoerd dan kan dit moeiteloos worden geëffectueerd in de nieuwe huurbeleidsystematiek. Wel zullen in de diverse Alliantieregio's de kortingspercentages naar verwachting moeten worden aangepast.

Pilot Flexibel huren in Amsterdam

Minister Spies, de toenmalige minister van BKZ, bood in 2012 Amsterdam de mogelijkheid inkomensafhankelijke huren uit te werken in een pilot, de Pilot Flexibel Huren.

De gemeente Amsterdam is in samenwerking met de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) en de Huurdersvereniging Amsterdam gestart met het opzetten van deze pilot. De Alliantie is één van de vijf woningcorporaties die hierbij betrokken is.

Het experiment richt zich op inkomensgroepen die het moeilijk hebben op de Amsterdamse woningmarkt: de inkomensgroepen met een laag middeninkomen (€ 29.900- € 43.600). Het experiment betreft woningen met een huur tussen de € 560 en € 900. In 2012 is de opzet van de pilot vastgesteld en is een start gemaakt met de uitwerking door de AFWC en de vijf betrokken woningcorporaties.

6.5. Woningtoewijzingen en doelgroepen

Voor de huidige aanbiedingsafspraken is de Europese beschikking het uitgangspunt: minimaal 90% van de verhuringen van sociale huurwoningen zal worden verhuurd aan mensen met een inkomen van maximaal € 34.085 (prijspeil 2012). Onderstaande tabel toont in percentages dat de Alliantie totaal aan die Europese norm heeft voldaan.

Toewijzingen 2012 sociale huurwoningen in %					
Nieuwe contracten	Almere	Amersfoort	Amsterdam	Gooi en Vechtstreek	Totaal
Boven EU inkomensgrens	7%	12%	6%	5%	8%
Onder EU inkomensgrens	93%	88%	94%	95%	92%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%

Het aandeel toewijzingen aan de EU inkomensdoelgroep is in 2012 met 92% boven de 90% norm uitgekomen. De toewijzingsnorm is in drie regio's gehaald. Hierbij is geen rekening gehouden met toewijzingen die via derden lopen.

Het aandeel toewijzingen boven de EU inkomensgrens is tot 8% beperkt gebleven. Deze woningen zijn toegewezen aan (medisch-, sociaal- of stadsvernieuwings-) urgent woningzoekenden. In Amersfoort zijn er ook sociale huurwoningen toegewezen aan "reguliere" woningzoekenden met een hoger inkomen, conform de inkomens tabel die van kracht was in het kader van het, toen nog lopende, experiment Huur Op Maat.

Toewijzingen aan de doelgroepen van het BBSH

Toewijzingen 2012 aan doelgroepen van het BBSH in %					
	Almere	Amersfoort	Amsterdam	Gooi en Vechtstreek	Totaal
Primair inkomen	79%	72%	81%	79%	77%
Tussen primair en EU inkomensgrens	14%	16%	13%	16%	15%
Hogere inkomens	7%	12%	6%	5%	8%
Totaal	100%	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 we als Alliantie ook in kaart welk deel van de woningen toegewezen wordt aan een bepaald huishoudenstype en aan diverse leeftijdscategorieën.

Toewijzing 2012 naar huishoudenssituatie in %					
	Almere	Amersfoort	Amsterdam	Gooi en Vechtstreek	Totaal
1 en 2 persoonshuishoudens	86%	77%	89%	90%	85%
Kleine gezinnen	14%	20%	8%	9%	13%
Grote gezinnen	0%	3%	3%	1%	2%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%

Het grootste deel van de woningen wordt toegewezen aan 1- en 2-persoonshuishoudens (85%). Slechts 2% wordt toegewezen aan (grote) gezinnen (twee of meer kinderen); een daling ten opzichte van vorig jaar.

Toewijzingen 2012 naar leeftijd in % (van de hoofdhuurder)					
	Almere	Amersfoort	Amsterdam	Gooi en Vechtstreek	Totaal
18 t/m 29 jaar	34%	32%	37%	49%	37%
30 t/m 54 jaar	31%	46%	39%	32%	40%
55 t/m 74 jaar	19%	16%	16%	14%	16%
75 jaar en ouder	16%	6%	7%	5%	7%
Totaal	100%	100%	99%	100%	100%

Evenals vorig jaar is het grootste deel van onze woningen verhuurd aan mensen jonger dan 55 jaar (77%). Het aandeel toewijzingen aan 75-plussers is met 7% constant gebleven, in de regio Almere is dit aandeel (16%) beduidend hoger dan de andere regio's.

In Gooi en Vechtstreek is 49% van de woningen toegewezen aan jongeren tot 30 jaar. Een forse stijging ten opzichte van 2011, toen was dit percentage 30%. In het nieuwe regionale woonruimteverdeelsysteem van Gooi en Vechtstreek, dat in september 2011 is ingegaan, is afgesproken dat jaarlijks 350 woningen door de corporaties in deze regio worden toegewezen aan jongeren t/m 25 jaar.

Convenanten en afspraken inzake woningtoewijzing

Almere

In 2012 heeft de gemeenteraad in Almere de huisvestingsverordening vastgesteld waarin nieuwe criteria voor woonruimteverdeling zijn vastgelegd. In 2012 is gewerkt aan de implementatie van de huisvestingsverordening. Dit zal een vervolg krijgen in 2013, waarbij de urgentieregeling naar voren wordt getrokken en per 1 januari 2013 van kracht zal zijn. In 2012 is een nieuwe onafhankelijke urgentiecommissie geïnstalleerd die in 2013 alle urgentieaanvragen zal beoordelen.

Amersfoort

Voor de Alliantie in de regio Amersfoort wordt sinds enkele jaren vanwege Huur op Maat geen huurinkomenstabel toegepast. Wel geldt de 90%-regeling uit de Europese beschikking voor huurwoningen met een gekorte huur onder € 664 en een huishoudinkomen van maximaal € 34.085. Ook huishoudens met een hoger inkomen konden evenwel op de Huur op Maat-woningen reageren. Aangezien de gekorte huur in vele gevallen boven € 664 euro uitkwam, is de afspraak in het kader van 90%-regeling wel nagekomen.

Amsterdam

De Alliantie heeft in Amsterdam, samen met de andere Amsterdamse corporaties, in de prestatieafspraken met de gemeente Amsterdam ('Bouwen aan de Stad II') onder andere opgenomen, dat wordt gemonitord of jaarlijks 7.500 van de vrijkomende woningen worden verhuurd met een huurprijs onder de hoge aftoppingsgrens van €561 (peiljaar 2012). Dit is zo'n 70% van het totaal aantal verwachte sociale huurtoewijzingen in Amsterdam. Het idee is dat met deze monitoring de toegankelijkheid voor de lagere inkomens in beeld wordt gebracht. De Alliantie heeft in 2012 64% sociale huurwoningen verhuurd onder de laagste aftoppingsgrens, iets minder dan het verwachte aandeel van 70%. Het aantal toewijzingen van de Alliantie (578 toewijzingen geregistreerd in Woningnet) is eveneens lager dan naar evenredigheid geprognosticeerd (825). Het lage aantal toewijzingen is o.a. te wijten aan de dalende mutatiegraad. De gezamenlijke prestatieafpraak wordt door de Federatie gemonitord en in het Jaarboek weergegeven.

In Amsterdam zijn eind 2012 de woonruimteverdelingsregels aangepast. Dit zal effect hebben vanaf 2013.

Gooi en Vechtstreek

Per september 2011 is het nieuwe woonruimteverdeelsysteem in werking getreden. Belangrijk doel van dit nieuwe systeem is het bevorderen van de doorstroming op de woningmarkt. Ook is in dit nieuwe systeem afgesproken dat de gezamenlijke corporaties in de regio jaarlijks maximaal 350 woningen met een bezit kleiner dan 55m² via loting toewijzen aan jongeren tot en met 25 jaar. Eind 2012 is gestart met de evaluatie van het nieuwe systeem. Over de uitkomsten daarvan wordt in 2013 gerapporteerd.

6.6. Huurprijsontwikkeling en mutatiegraad

Huurprijsontwikkeling

In onderstaande tabel wordt de gemiddelde huurprijs per woning aan het begin en het einde van 2012 weergegeven, evenals de stijging van de gemiddelde huurprijs van de woning in percentages en de gemiddelde huurprijs als percentage van maximaal redelijk volgens de puntentelling van het Woningwaarderingstelsel (WWS).

Huurprijsontwikkelingen in 2012					
	Almere	Amersfoort	Amsterdam	Gooi en Vechtstreek	Totaal
Gemiddelde huurprijs per woning per maand					
per 01-01-2012	493	445	445	477	458
per 31-12-2012	512	464	465	494	477
Huursomstijging in 2012	3,9%	4,3%	4,6%	3,5%	4,1%
Gemiddelde huurprijs als %					
van max redelijk op 31-12-2012	71,4%	61,6%	70,2%	66,6%	66,9%

De gemiddelde huursomstijging is de resultante van diverse processen. Het gaat daarbij enerzijds om het verhogen van de huurprijzen bij mutatie volgens het Alliantie huurbeleid en anderzijds om onttrekkingen (sloop, verkoop, samenvoeging etc.) en toevoegingen (nieuwbouw, aankoop, etc.) aan de voorraad. Immers, nieuwe huurwoningen hebben een relatief hogere huurprijs dan de oudere woningen en door het slopen van oudere, kleinere huurwoningen met een lage huurprijs, neemt de gemiddelde huurprijs toe.

Invoering van de inkomensgedifferentieerde huurverhoging per 1 juli 2012 voor sociale huurwoningen ging op het laatste moment niet door. Ondanks de vaststelling van de betreffende wetswijziging in de Tweede Kamer en de verzekering van de (toenmalig verantwoordelijke) minister Spies (BKZ) dat de Belastingdienst de inkomensgegevens reeds kon verstrekken voordat de Eerste Kamer het voorstel definitief zou bekrachtigen, heeft de rechtbank in Den Haag dit op 13 april 2012 tegengehouden. Het gevolg was dat in 2012 de Alliantie evenals in de voorgaande jaren de huur van de woningen heeft verhoogd met het inflatiepercentage. In 2012 was dit 2,3%.

Eind 2012 zag de verdeling van de huurwoningen naar de verschillende prijscategorieën er als volgt uit:

Woningbezit ingedeeld naar huurprijscategorieën						
	Almere	Amersfoort	Amsterdam	Gooi en Vechtstreek	Totaal	%
Goedkoop < € 366,37	379	3.128	4.629	1.745	9.881	18%
Betaalbaar € 366,37 - € 524,27	3.565	8.044	9.724	6.883	28.216	51%
Bereikbaar € 524,28 - € 561,98	1.055	1.600	2.045	1.730	6.430	12%
Duur € 561,99 - € 664,66	993	1.738	2.331	1.868	6.930	13%
Geliberaliseerd > € 664,66	439	869	1.195	680	3.183	6%
Totaal	6.431	15.379	19.924	12.906	54.640	100%

Uit de tabel blijkt dat eind 2012 verreweg het grootste gedeelte van de huurwoningen (94%) tot de categorie niet-geliberaliseerde huur behoort. Slechts een klein gedeelte (6%) valt in het geliberaliseerde segment, maar dat segment is wel één procentpunt gestegen ten opzichte van het jaar daarvoor.

Mutatiegraad

De toegankelijkheid van de huurwoningenmarkt wordt niet alleen bepaald door het huurniveau van de woningen, maar uiteraard voor een belangrijk deel ook door de mate waarin die woningen beschikbaar komen: de mutatiegraad. Tevens is de mutatiegraad van belang voor het aantal woningen dat verkocht kan worden. Sinds 2008 wordt bij de berekening van de mutatiegraad de definitie¹ van mutatiegraad gebruikt zoals deze wordt gehanteerd door het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV). De nadruk ligt hierbij op het ingaan van een nieuw contract in plaats van op de beëindiging van een bestaand contract.

Mutatiegraad in 2012					
	Almere	Amersfoort	Amsterdam	Gooi en Vechtstreek	Totaal
2010	6,7	5,8	7,7	4,4	6,3
2011	7,1	5,5	7,5	4,5	6,2
2012	6,0	5,7	5,6	6,2	5,8

Voor de gehele Alliantie is de mutatiegraad wederom iets gedaald. Een forse daling is zichtbaar in de regio Amsterdam. Daarentegen is in de regio Gooi en Vechtstreek en in mindere mate in Amersfoort de mutatiegraad gestegen. Dit betekent dat in de regio's Amsterdam en Almere het aantal vrijkomende woningen is afgenomen waardoor de doorstroming verder is gestagneerd.

¹ Definitie mutatiegraad volgens het CFV: De mutatiegraad wordt bepaald door het aantal verhuringen van bestaande woonegelegenheden (inclusief tijdelijke en exclusief nieuwbouw-verhuringen) 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 investeert in wijken en buurten met het doel de leefbaarheid ervan te verbeteren. Veel investeringen in de leefbaarheid worden gedaan op grond van een algemeen aanvaarde aanname dat investeren in maatschappelijke voorzieningen nut heeft. Wat de gevolgen daadwerkelijk zijn en vooral de langetermijneffecten, daar is vaak weinig zicht op. De Alliantie wil wel de gevolgen en effecten van haar investeringen in kaart brengen. Welke bijdrage heeft de Alliantie geleverd in deze wijk? Welke effect hebben de investeringen? Wat is het maatschappelijk rendement van al deze investeringen? Hebben we onze ambities waargemaakt? Wat vinden de bewoners van onze inspanningen?

Om daar meer zicht op te krijgen, maken we gebruik van de Leefbaarometer. De Leefbaarometer (www.leefbaarometer.nl) is door het voormalige ministerie van VROM ontwikkeld met als doel het volgen van de leefbaarheid in wijken en buurten. Om te bepalen in hoeverre een gebied positief of negatief scoort op deze Leefbaarometer wordt gebruik gemaakt van 49 indicatoren die gerubriceerd zijn naar de dimensies woningvoorraad, publieke ruimte, voorzieningen, bevolkingssamenstelling, sociale samenhang, veiligheid en overige kenmerken.

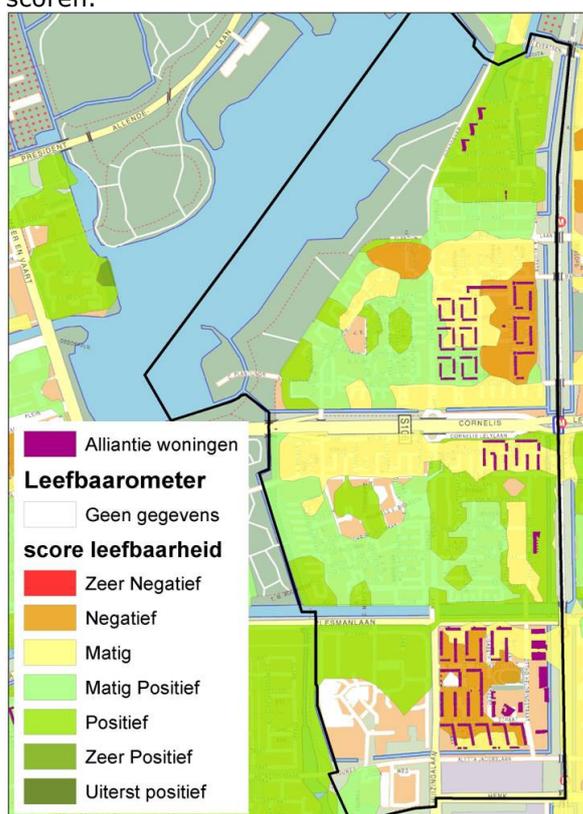
In 2011 is de Leefbaarometer gepubliceerd en gebaseerd op de cijfers van 2010. De Leefbaarometer wordt om de twee jaar met nieuwe cijfers gepubliceerd. Dat betekent dat medio

2013 een nieuwe Leefbarometer beschikbaar komt met cijfers van 2012. Op moment van publicatie van dit jaarverslag is de Leefbarometer 2013 nog niet beschikbaar. In dit jaarverslag kiezen we ervoor om in deze paragraaf de leefbaarheidssituatie per prioriteitswijk op grafische wijze weer te geven. Daarbij tonen we grafische kaarten per prioriteitswijk op clusterniveau (buurten/straten) en met de bijbehorende leefbaarheidsscores. Ter info: een cluster is een gebied van meerdere op elkaar aansluitende woningblokken met een soortgelijke leefbaarheidssituatie of -ontwikkeling. Een cluster is een goed schaalniveau om leefbaarheid in kaart te brengen. In het jaarverslag 2013 brengen we de voortgang van de ontwikkeling van de prioriteitswijken in beeld op basis van de dan beschikbare Leefbarometer 2013 die we kunnen afzetten tegen de Leefbarometer 2011.

Onderstaand brengen we de grafische kaarten van de prioriteitswijken op clusterniveau in beeld. Met de daarbij behorende leefbaarheidsscores (Leefbarometer 2011).

Amsterdam – Jacob Geel en Staalmanplein

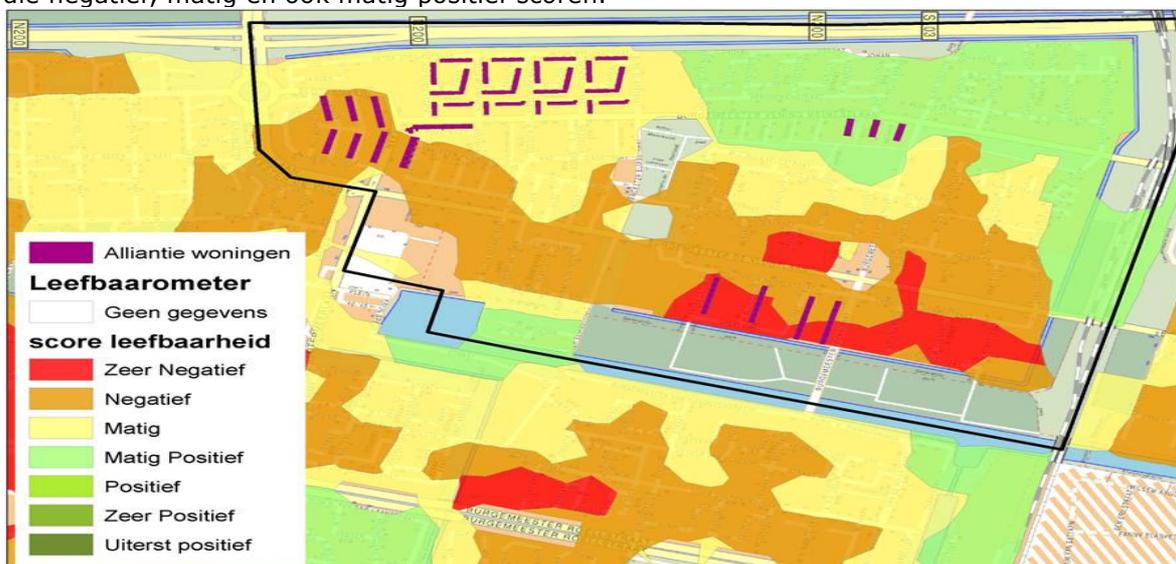
Deze kaart geeft aan dat de slechtere delen van het gebied voor een groot gedeelte samen vallen met daar waar de Alliantie woningbezit heeft. Uit de Leefbarometer blijkt dat deze delen negatief scoren.



Bron: ArcGIS & leefbaarometer.

Amsterdam - Slotermeer

Het zuidelijk gedeelte van de buurt Slotermeer, waar de Alliantie ook woningbezit heeft scoort zeer negatief op leefbaarheid. Daarentegen heeft de Alliantie ook bezit in gebieden in deze wijk die negatief, matig en ook matig positief scores.



Bron: ArcGIS & leefbaarometer.

Amsterdam – Indische buurt

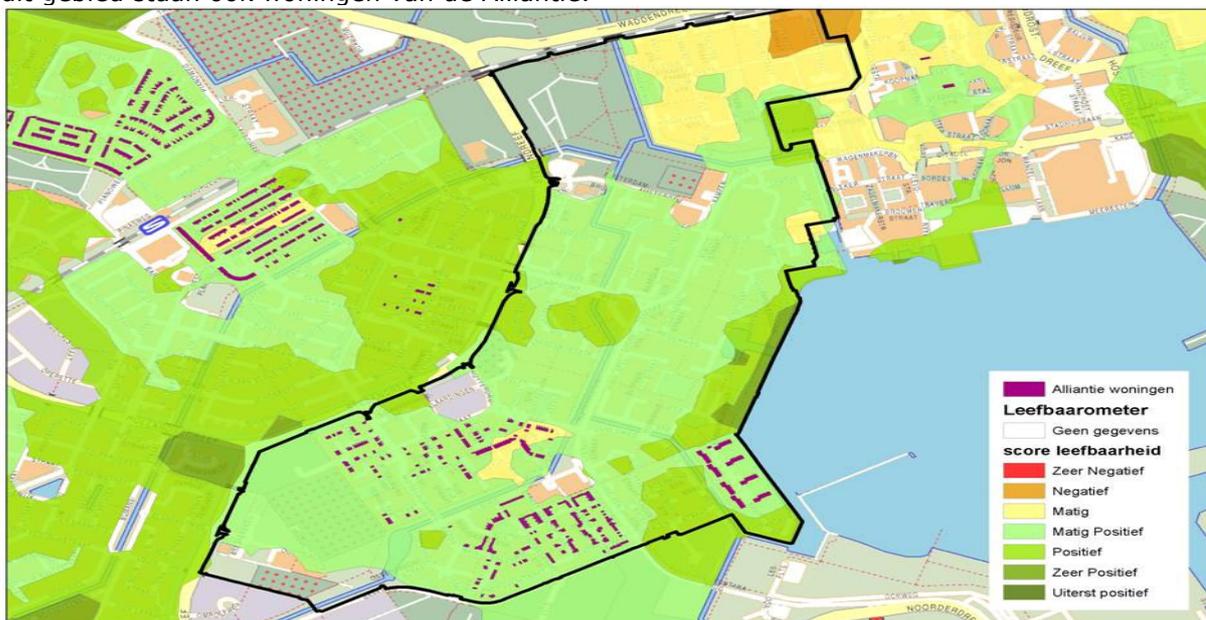
De Indische buurt was jaren geleden een erg slechte buurt. Intussen is er enorm veel geïnvesteerd in deze buurt met goed resultaat. Sommige delen scoren in 2010 al matig positief. Wanneer de cijfers voor 2012 beschikbaar komen, zullen er zonder enige twijfel veel meer groene clusters zijn.



Bron: ArcGIS & leefbaarometer.

Almere – Stedenwijk

Over het algemeen scoort de wijk matig positief. Er is wel een cluster te zien dat matig scoort. In dit gebied staan ook woningen van de Alliantie.



Bron: ArcGIS & leefbaarometer.

Almere – De Werven en De Wierden

De wijken de Werven en de Wierden scoren matig tot matig positief, waarbij matig positief de overhand heeft. In beide wijken heeft de Alliantie woningen in zowel de matig scorende als in de matig positief scorende gebieden.



Bron: ArcGIS & leefbaarometer.

Amersfoort – de wijken van Amersfoort Vernieuwt

Amersfoort Vernieuwt is de naam waaronder in Amersfoort op diverse plekken in de stad integrale ontwikkeling plaatsvindt. De focus ligt op de wijken de Koppel, de Kruiskamp, Liendert, Schuilenburg en Randenbroek. Diverse plekken in deze wijken scoren positief, maar ook een flink aantal plekken scoort matig.



Bron: ArcGIS & leefbaarometer.

Hilversum – Noord

De wijk Hilversum Noord scoort over het algemeen matig positief. Eén cluster scoort matig.



Bron: ArcGIS & leefbaarometer.

7.3. De aanpak in prioriteitswijken

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 2012 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. Diverse bewonersinitiatieven werden ondersteund. Ook werden ondernemers aangetrokken die vanwege hun specifieke brancheactiviteiten een sterke impuls kunnen leveren aan de leefbaarheid van de buurt.

Staalmanpleinbuurt

De Alliantie is al enkele jaren bezig met de vernieuwing van de Staalmanpleinbuurt. Het belang van de huidige bewoners staat hierbij voorop, zij moeten kunnen profiteren van de vernieuwing. Bewoners krijgen de garantie dat ze in hun eigen wijk kunnen blijven wonen. Omdat we bouwen voordat we slopen of renoveren, kunnen bewoners direct naar een nieuwe woning in de buurt verhuizen en hoeven ze niet naar een wisselwoning. Dit aanbod is uniek in de vernieuwing van Nieuw-West, waar huurders vaak moeten plaatsmaken voor kopers. Wij willen er ook voor zorgen dat onze huurders straks zelf koper kunnen zijn. Samen met stadsdeel Slotervaart bieden we bewoners kansen om hun perspectieven te verbeteren, onder andere door het opdoen van werkervaring in buurtbedrijven. De plannen voor de vernieuwing van de buurt zijn ingrijpend: 600 van de ruim 900 woningen maken plaats voor nieuwe appartementen en eengezinswoningen. De inzet is daarbij om het groene karakter van deze buurt zoveel mogelijk te behouden.

Begin 2012 is het ontwerp voor de nieuwbouw Fase 1 locatie Plesmanbuurt Staalmanplein afgerond. Het ontwerp bestaat uit appartementen en eengezinswoningen in huur en koop. Met de realisatie van dit aanbod vindt differentiatie plaats van het woningaanbod in de Staalmanpleinbuurt. In Fase 2 van dit nieuwbouwproject krijgen de bewoners de mogelijkheid in de buurt te blijven wonen door de realisatie van de nieuwbouw. De herhuisvesting van bewoners uit Fase 2 is in volle gang. De start bouw vindt plaats in maart 2013. De eerste oplevering van woningen is voorzien in 2014.

In 2012 is gestart met het Collectief Particulier Opdrachtgeverschap project UJ Klarenstraat. De kopers van woningen in een uit 1952 daterende portieketageflat van de Alliantie, herontwikkelen deze flat met elkaar. Kopers hebben vrijheid in onder andere de woninggrootte, de indeling van de woning en het aantal kamers. Een enthousiaste groep kopers heeft in 2012 plannen gemaakt voor de aanpak van de gevel en de verbouw van hun eigen woning.

In het ACTA-gebouw, dat voor ontwikkelingsdoeleinden was aangekocht door de Alliantie, vindt één van de grootste tijdelijke kantoortransformaties van Nederland plaats. Het gebouw - een voormalig opleidingscentrum voor tandartsen - biedt nu voor minimaal vijf jaar onderdak aan 460 studenten. Studenten klusten mee bij de verbouw en beheren zelf het complex, waardoor de Alliantie als opdrachtgever flink bespaart op de investeringskosten. Sloop van het ACTA-gebouw en nieuwe woningen realiseren bleek in de huidige marktomstandigheden niet haalbaar. De Alliantie vond dat het gebouw niet leeg kon blijven staan en wilde het een nuttige bestemming geven. Samen met Stadsdeel Amsterdam Nieuw-West ontwikkelde de Alliantie een plan dat past binnen de visie van beide partijen op de omgeving.

Juni 2012 zijn de eerste studentenwoningen opgeleverd. Studenten kunnen er tot maximaal een half jaar na hun afstuderen blijven wonen. In samenwerking met Urban Resort worden creatieve broedplaatsen gerealiseerd en een horecagelegenheid op de eerste verdieping en begane grond van het pand. Op dit moment zijn er in Go-West al muziekstudio's, decorbouwers, fotografen, een theaterimpresariaat en kunstenaars te vinden. Ook worden er zalen geschikt gemaakt voor openbare evenementen, filmvoorstellingen en optredens.

Slotermeer

Het ontwerp voor de buurt wordt gemaakt in de zogenaamde Struikateliers. Een Struikatelier is een participerende vorm van planontwikkeling, waarin stedenbouwkundigen, professionals en bewoners in drie weken tijd een plan maken voor de buurt. Onderliggers hierbij zijn de uitgangspunten vanuit de Alliantie, het stadsdeel en het bewonersonderzoek. Begin november is gestart met de eerste Atelierweek. Eind 2012 was een globaal plan gereed dat daarna intern getoetst is door de Alliantie en het stadsdeel. Het streven is dit globale plan in 2013 te vertalen in een uitwerkingsplan voor de Anton Struikbuurt.

In oktober 2012 is, voorafgaand aan de Struikateliers, een bewonersonderzoek uitgevoerd. De uitkomsten uit dit onderzoek zijn meegenomen in het ontwerp en straks ook in de op te stellen planning van de aanpak en herhuisvesting. Tegelijkertijd met de Struikateliers is gestart met het opstellen van een sociaal plan. Bij het stadsdeel is vooruitlopend op de vaststelling van het uitwerkingsplan een verzoek in gediend om vrijkomende woningen niet meer regulier te verhuren, maar vast te houden als wisselwoning.

Jacob Geelbuurt (Amsterdam)

In juni 2012 is het (concept) vernieuwingsplan voor de Jacob Geelbuurt gereed gekomen. Het plan van stadsdeel Amsterdam Nieuw-West en de Alliantie voorziet in een integrale vernieuwing van de buurt, zowel op sociaaleconomisch terrein als op fysiek terrein. In januari 2013 heeft de stadsdeelraad unaniem met het plan ingestemd.

Gestart is met ontwikkelen van een plan voor renovatie van 250 eengezinswoningen (uitvoering vanaf 2014), de ontwikkeling van een nieuwe basisschool en van 35 nieuwbouwwoningen. Die nieuwbouw start eind 2014/begin 2015. Vervolgens wordt stapsgewijs de buurt vernieuwd.

Daarbij wordt ook de openbare ruimte, inclusief de parkzone, betrokken. Het proces van (fysieke) vernieuwing zal ongeveer tien jaar duren. In onderstaande tabel worden de projecten weergegeven in Vogelaarwijken in Amsterdam waar wij actief zijn.

Vogelaarwijk	Stadsdeel BUP	Naam project
Nieuw-West	Slotermeer	Inzetten Klussenteam voor en door bewoners; houden buurt schoon en gericht op het stijgen op een trede in de 'arbeidsmarktladder'.
Nieuw-West	Slotermeer	Buurthuiskamer Tante Ali (huur,nuts,programma, beheer, management etc)
Nieuw-West	Slotermeer	Slotermeer Noord: Inzet Wijkbeheerder met eigen kantoor in de buurt.
Nieuw-West	Slotermeer	Participatie ihkv opstellen uitwerkingsplan struikbuurt
Nieuw-West	Slotermeer	Straattheater in het kader van 60 jaar tuinsteden
Nieuw-West	Slotermeer	Schoonmaakhelden (Dobbebuurt en Struik)
Nieuw-West	Slotermeer	Buurtmoestuinen (Nieuwenhuysenbuurt en Dobbebuurt)
Nieuw-West	Slotermeer	Veilig NW sament met Ymere en stadsdeel NW (Dobbebuurt)
Nieuw-West	Slotermeer	Museumwoning in het van Eesterenmuseum (ism van Eesterenmuseum en Het Amsterdam Museum)
Nieuw-West	Slotermeer	Idem twee musea logeerwoningen realiseren met het Amsterdam Museum en het van Eesterenmuseum .
Nieuw-West	Slotermeer	Boek 'verdwenen buurten in NW' door Ineke Teijmant van UVA (ism stadsdeel en overige corporaties)
Nieuw-West	Slotervaart	Overtoomse Veld Noord: nieuwbouwproject 150 woningen: kunstproject: fotodoek met bewoners als model
Nieuw-West	Slotervaart	Overtoomse Veld Noord: wijkmeester
Nieuw-West	Slotervaart	Jacob Geel: wijkmeester + kantoorkosten
Nieuw-West	Slotervaart	Jacob Geel: participatie activiteiten oa. In de opstelling van een vernieuwingsplan
Nieuw-West	Slotervaart	Jacob Geel: aanpak vervuiling
Nieuw-West	Slotervaart	Jacob Geel: Bewonersactiviteiten
Noord	Van der Pek	Haalbaarheidsonderzoek renovatie complex Mosveld en participatietraject
Oost	Indische Buurt	Wijkmeesters
Oost	Indische Buurt	Schoonmaakhelden
Oost	Indische Buurt	Jeugdland
Oost	Indische buurt	portiek dicht zetten Riouwstraat van pishoek naar prachthoek
Oost	Indische Buurt	Bewonersinitiatieven
Oost	Indische Buurt	Communicatie en participatie Samen Indische Buurt
Oost	Indische Buurt	project duivenoverlast buurtbeheer
Oost	Indische Buurt	Insulindeblok: bouw van 29 sociale huurwoningen

Amersfoort

Randenbroek-Schuilenburg

In 2012 is gestart met de bouw van de 55 huurwoningen (37 eengezinswoningen en 18 appartementen) en 61 eengezins-koopwoningen in de driehoek van Randenbroek Zuid. Deze woningen worden in 2013 opgeleverd. Verder is in 2012 in Schuilenburg, op de rand met Liendert, gestart met de aanleg van de buurtas. 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. Voor de bewoners van de te slopen woningen die willen verhuizen naar de nieuwbouw van het Hogekwartier, zijn in 2012 zogenaamde woonateliërs georganiseerd. In deze woonateliërs konden deze bewoners onder begeleiding van een architect meedenken over de indeling van hun nieuwe woning.

Liendert-Rustenburg

In 2012 gaat de Alliantie verder met de verbetering van de wijk Liendert. Met name aan de Liendertseweg in het noorden van de wijk, waar sloop-nieuwbouw op stapel staat. De eerste fase van de sloop van 72 appartementen en nieuwbouw met eengezinswoningen ligt op schema. Eind 2012 hebben we ten behoeve van de tweede sloopfase het vereiste draagvlak onder zittende bewoners behaald.

Kruiskamp-Koppel

De investeringen van diverse partijen, waaronder de Alliantie, in Kruiskamp werpen hun vruchten af. Leefbaarheidsscores zitten in de lift. De minister verklaart de wijkaanpak in de Kruiskamp als voltooid en heeft het label Vogelaarwijk eraf gehaald. Lokale partijen realiseren zich dat de Kruiskamp zeker is verbeterd, maar daarmee nog niet af is. We zijn en blijven actief, onder meer met de realisatie van de nieuwbouw van Lemaire. In 2012 is er relatief veel aandacht voor buurwijk de Koppel. Zoals de renovatie van 166 appartementen van de Boogschutter. Bij dit project is de uitstraling van de woongebouwen verbeterd, onder andere door het aanpakken van de centrale entrees. Daarnaast zijn de woningen energetisch verbeterd waardoor de woningen energielabel B behalen. Aan de overkant is in 2012 gestart met de bouw van 92 appartementen waarvan de helft in de koop en de helft in de sociale huur komt. Op de begane grond wordt ruim 1300m² bedrijfsruimte gerealiseerd. Hier komen zorgpartijen, onder andere twee huisartsenpraktijken, een apotheek en een fysiotherapiepraktijk.

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 2012 zijn in deze wijk 66 woningen grootschalig gerenoveerd en opgeleverd. Dit zijn 24 appartementen aan de Jacob van Campenlaan die na de renovatie zijn verkocht (bedoeld voor jonge starters en aangeboden met een koopprijs onder de € 125.000), 24 sociale huurappartementen aan de Jacob van Campenlaan voor jongeren en 18 appartementen aan de Erfgooiersstraat (hoek Jacob van Campenlaan) die zijn verhuurd aan het RIBW, Regionale

Instelling voor Beschermd Wonen (voor de doelgroep jongvolwassenen met autisme of een daaraan verwante stoornis). Daarvan zijn twee van deze appartementen omgebouwd tot een gemeenschappelijke ruimte en kantoor, de overige woningen zijn verbouwd tot zestien zelfstandige appartementen.

In 2012 lopen de bouwactiviteiten uit het herstructureringsplan "Noord in beweging" bijna ten einde, alleen de oplevering van het woondienstencentrum Lopes Dias zal nog in 2013 plaatsvinden. De focus wordt nu meer gelegd op bewonersparticipatie en sociale samenhang.

Almere

De Wierden

De afgelopen jaren is door de Alliantie in samenwerking met collega corporatie Ymere en de gemeente Almere gewerkt aan de integrale wijkaanpak in de Wierden. In 2012 zijn de afspraken tussen de partijen over de uitvoering van het integrale wijkprogramma nader vastgelegd in een uitvoeringsovereenkomst.

Het woningaanbod in de Wierden is eenzijdig en bestaat voornamelijk uit dezelfde eengezinswoningen en appartementen zonder lift. Door woningen toe te voegen en of aan te passen en te renoveren, kunnen we bestaande bewoners passende huisvesting bieden, bewoners door laten stromen in de wijk en mensen van buiten de Wierden aantrekken. Hiertoe zijn ruimtelijke plannen gemaakt, die het afgelopen jaar verwerkt zijn in het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is eind 2012 in procedure gebracht. Vooruitlopend op dit bestemmingsplan heeft de Alliantie met bewoners gesproken over de nieuwbouwlocatie Leemwierden/Kornwierde.

In de Wierden wordt een deel van het woningbezit verkocht nadat met kopers is besproken hoe de woningen worden opgeknapt. In 2012 is gestart met de visievorming voor deze zogeheten 'opknappwoningen'. Daarnaast worden in 62 huurwoningen de badkamers gerenoveerd. In 2012 is gestart met de uitvoeringsvoorbereiding.

De gemeente heeft de openbare ruimte grondig aangepakt en in 2012 opgeleverd. Daarnaast is met de bewoners van de Hoekwierde een overeenkomst gesloten voor het zelfbeheer van de openbare ruimte. Ook andere bewonersinitiatieven zijn tot uitvoering gebracht en de Wierden heeft haar 30 jarig bestaan gevierd.

In 2012 is in samenwerking met Ymere het programma "geWoon Geluk" aangeboden aan huurders (en kopers) in de Wierden. Het ondersteuningsprogramma heeft tot doel om huurders meer inzicht te geven van hun financiële situatie en deze vervolgens op peil te houden. Mensen krijgen door het programma meer slagkracht en is daarom een vorm van empowerment. Het animo voor het programma was groot.

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 bijvoorbeeld het afsluiten van de portieken van de etageflats of aanbrengen van achterpadverlichting wanneer daar aanleiding voor is. Investeren in complex- of doelgroepgerelateerde voorzieningen, bijvoorbeeld in een gezamenlijke ruimte. Of 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 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, wordt een gebiedsplan opgesteld. In het gebiedsplan wordt de opgave van de Alliantie in de betreffende wijk geformuleerd en activiteiten/maatregelen voor verbetering van de leefbaarheid.

Ook in 2012 heeft de Alliantie samen met bewoners en andere partijen geïnvesteerd in leefbaarheid. Een volledig overzicht van de gerealiseerde activiteiten en projecten wordt gegeven in bijlage 3. Enkele activiteiten uit dat totaaloverzicht worden hieronder nader toegelicht.

Amsterdam

De Molenwijk in Amsterdam Noord is een soort voorloper van de Bijlmer, ruim opgezet en met veel hoge flatgebouwen (op één na alle in bezit van de Alliantie). Als gevolg daarvan kent de wijk een vergelijkbare, maar kleinschaliger, problematiek als in de Bijlmer. In de praktijk betekent dit verloedering, overlast en toename van criminaliteit. Dit gaat ten koste van de leefbaarheid en veiligheid en de daarmee gepaard gaande gevoelens van onveiligheid onder de bewoners.

Nederland kent vanuit de overheid een aantal initiatieven die met SMS-alert werken. SMS-alert in de Molenwijk werkt andersom. Burgers organiseren en beheren SMS-alert zelf en waarschuwen de politie als ze die nodig hebben. De Alliantie is één van de initiatiefnemers geweest met bewoners en andere partijen om SMS-Alert in de Molenwijk op te starten. SMS-alert is samen met bewoners georganiseerd zonder enige subsidie. De bewoners betalen de geringe kosten van de sms'jes zelf. De Alliantie heeft als één van de drie initiatiefnemers de Hein Roethofprijs hiervoor in ontvangst mogen nemen. De Hein Roethofprijs is in 1986 ingesteld door het ministerie van Justitie en wordt jaarlijks toegekend aan het beste initiatief in Nederland om criminaliteit te voorkomen of sociale veiligheid te bevorderen.

Amersfoort

Met *Amersfoort vernieuwt* werkt de Alliantie aan betere buurten. Buurten waar mensen zich veilig voelen en prettig met elkaar samenleven, leren en werken. Onderdeel van het uitvoeringsprogramma 2011-2014 is de verbouwing van garages tot bedrijfsruimten.

In de plint van de Havikshorst heeft de Alliantie in samenspraak met de gemeente twaalf garageboxen verbouwd tot eenvoudige bedrijfsruimten. De bedrijfsruimtes zijn speciaal bestemd voor ondernemers uit de Amersfoort Vernieuwt-wijken Liendert, Rustenburg, Randenbroek, Schuilenburg en Kruiskamp. De bedrijfsruimtes zijn 20m², hebben een huur van € 60 per maand

en kunnen maximaal twee jaar gehuurd worden. Daarna worden de ruimtes verhuurd aan nieuwe startende ondernemers.

Doel van deze aanpak is het stimuleren van de wijk economie in de Amersfoort Vernieuwt-wijken. Inmiddels zijn de eerste ruimtes in verhuur gegaan.

Gooi en Vechtstreek

Naast de inzet in de prioriteitswijk Hilversum Noord zijn in 2012 met name extra activiteiten in Huizen ontplooid. In Huizen zijn in zowel Bovenmaten-Oost als in het Oude Dorp de zuid-geveltuinen opgeknapt met scholieren en bewoners. De scholieren hielpen mee in het kader van hun maatschappelijke stage. Met de bewoners zijn afspraken gemaakt over het tuinonderhoud. De geveltuinen zijn van uniforme erfafscheidingen voorzien om de wijk een beter aanzien te geven. Daarnaast heeft de Alliantie in Bovenmaten-Oost geïnvesteerd in ondergrondse vuilcontainers om de honderden vuilcontainers die in deze wijk continu op straat stonden en regelmatig in brand werden gestoken uit het straatbeeld te laten verdwijnen.

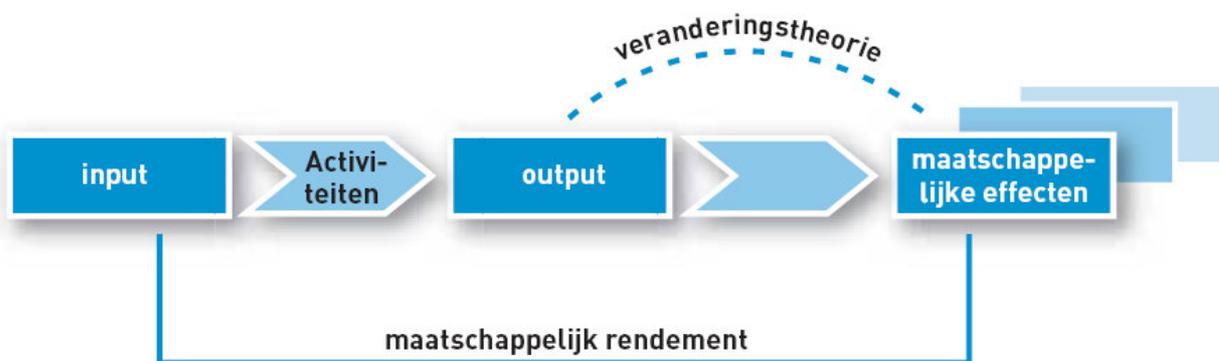
7.5. Maatschappelijk rendement

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. We dragen bij aan het schoon, heel en veilig maken van wijken en aan het prettig samenleven. In prioriteitswijken gaan we daarbij geregeld nog een stap verder en stimuleren we, samen met onze partners in de wijk, ook het realiseren van goede maatschappelijke voorzieningen in de wijken. Of dragen we bij aan de 'sociale stijging' van individuele bewoners op terreinen als werk en onderwijs.

Natuurlijk willen we graag weten of onze inspanningen en investeringen de gewenste maatschappelijke effecten opleveren, op de korte én op de langere termijn. En we willen weten of onze investeringen in verhouding staan met de maatschappelijke effecten. Anders gezegd: we willen meer inzicht in het 'maatschappelijk rendement'.

Kennis hierover vinden we belangrijk, omdat we hiermee weloverwogen investeringsbeslissingen kunnen nemen en budgetten doelgericht kunnen inzetten. De Alliantie gebruikt dan ook diverse instrumenten voor het meetbaar en inzichtelijk maken van maatschappelijk rendement. Hieronder komen deze instrumenten aan de orde.



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 Corpoevenista ontwikkeld, met een aantal corporaties waaronder de Alliantie. Op 20 juni 2012 tijdens de Corpoevenista-conferentie 'Wijzer in de wijk' is Wat werkt in de Wijk gelanceerd. Daarna is Wat werkt in de Wijk ondergebracht bij Platform 31 (de fusie-organisatie van KEI, SEV, Nirov en Nicis). De Alliantie is partner geworden van WwidW.

In WwidW staan *praktijkinterventies* beschreven. Dit zijn projecten die zijn beschreven door gebiedscoördinatoren en wijkbeheerders van corporaties uit heel Nederland. Ook hebben daarvoor geselecteerde adviesbureaus enkele *archetype interventies* uitgebreid beschreven. Met kennis uit de wetenschap wordt ook vermeld in hoeverre de effectiviteit van interventies is aangetoond. Corporatiemedewerkers 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.

In 2012 zijn binnen de Alliantie een aantal bijeenkomsten georganiseerd waarin medewerkers kennis konden maken met WwidW en hun projecten konden beschrijven. Dit leverde enthousiaste reacties op, een bijdrage aan de kennisbank én nuttige feedback over verbeteringen van WwidW. Voor 2013 staat de implementatie van WwidW binnen de Alliantie op de agenda. Het wordt dan vaste procedure om projectvoorstellen voor (leefbaarheids)projecten of maatschappelijk vastgoed eerst te beschrijven in Wat werkt in de Wijk.

10 voor MKBA

De Alliantie is sinds eind 2011 mede-initiatiefnemer van het project '10 voor MKBA'. Tien corporaties hebben 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 geloof dat het MKBA-denken kan leiden tot meer efficiency in de bedrijfsvoering én 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 Studio OH3

De Alliantie heeft in 2012 samen met onderzoeksbureau Ecorys een MKBA uitgevoerd naar broedplaats Studio OH3, een broedplaats met kunstenaars en horeca in de Staalmanpleinbuurt in Amsterdam Nieuw-West; een van onze prioriteitswijken, waar de stedelijke vernieuwing al enkele jaren in volle gang is.

Er is voor dit project gekozen omdat we de veronderstelling hadden dat dit een geslaagd project is. We wilden deze hypothese graag onderbouwd (of weerlegd) zien door een maatschappelijk rendementsmeting. We vroegen ons bijvoorbeeld af in hoeverre de broedplaats goed is voor het imago van de buurt, ook bij mensen van buiten de buurt en wellicht ook bij (toekomstige) huurders/kopers. En in hoeverre de activiteiten voor buurtbewoners de gewenste effecten hebben als het gaat om persoonlijke ontwikkeling. Daarnaast waren we geïnteresseerd in wat de succes- en/of faalfactoren zijn; wat maakt dat deze broedplaats hier wel/niet succesvol is? Ook voor toekomstige plannen in buurten, wilden we graag beter inzicht krijgen in hoe een broedplaats met publieke voorziening kan bijdragen aan branding van de buurt. Vooral wanneer het gaat om buurten in transitie, die qua imago wel een 'boost' kunnen gebruiken.

Uit de analyse volgt, dat Studio OH3 verschillende maatschappelijke baten genereert. Zo heeft de broedplaats een positieve invloed op de werkgelegenheid, de lokale bestedingen, de verkoop van woningen en het imago en uitstraling van de buurt. Opvallend is dat de verschillende maatschappelijke baten relatief beperkt van omvang zijn en dat er geen dominant effect is met een veel grotere impact op de buurt dan de andere effecten. Het is met name de combinatie en de optelsom van de verschillende baten die leidt tot een uiteindelijk substantieel effect voor de buurt.

Conclusie is dat de maatschappelijke baten opwegen tegen het negatieve financiële resultaat van broedplaats OH3. De geïnvesteerde kosten in OH3 worden gecompenseerd door de financiële opbrengsten en maatschappelijke effecten voor de Staalmanpleinbuurt.

Maatschappelijke investeringsscore

De Alliantie heeft ook zelf een instrument ontwikkeld waarmee vastgoedprojecten 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. En bij de laatste begrotingsbesprekingen is het instrument gebruikt om te beslissen over projecten. Vanaf najaar 2012 wordt de maatschappelijke investeringscode betrokken bij besluitvorming over nieuwe vastgoedprojecten.

8. Maatschappelijke huisvesting

8.1. Inleiding

Maatschappelijke huisvesting is één van de speerpunten van de Alliantie. In een tijd waarin termen als "eigen verantwoordelijkheid" en "mensen in hun kracht zetten" breed omarmd worden, is het uiterst noodzakelijk dat we ook oog blijven houden voor de mensen voor wie dit niet zo vanzelfsprekend is. De maatschappij wordt er niet eenvoudiger op. En een steeds groter wordende groep lijkt deze verantwoordelijkheden niet aan te kunnen en is aangewezen op hulp of begeleiding, in welke vorm dan ook. Het gaat hier bijvoorbeeld om mensen met een licht verstandelijke of een psychische beperking, al dan niet gecombineerd met verslavingsproblematiek of schulden. De aard en omvang van de knelpunten bij deze en andere bijzondere doelgroepen boort een vastgoedvraagstuk aan; in het aanbod zal specifieke aandacht besteed moeten worden aan de realisatie van of toewijzing aan bijzondere doelgroepen of aan de organisaties die deze doelgroepen verzorgen of begeleiden.

De Alliantie heeft zich uitgesproken om zich blijvend in te zetten voor de huisvesting van mensen die daar door een beperking of door sociale problematiek zelf niet toe in staat zijn. Cruciaal hierbij is de samenwerking met zorgpartijen. Ook deze zorgpartijen worden echter geconfronteerd met gewijzigde financieringsstromen, afnemende subsidies of sponsoring en veranderende regelgeving, waaronder de Wet Scheiden Wonen en Zorg. Deze ontwikkelingen leiden in een aantal gevallen tot wijziging van de (zorg)koers, het niet meer kunnen realiseren van nieuwe projecten en soms zelfs tot faillissement van een zorgpartij. Dit vraagt om creatieve oplossingen, nieuwe vormen van samenwerking en om blijvende inzet van partijen.

8.2. Cijfers maatschappelijke huisvesting

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, slachtoffers huiselijk geweld	MO voorziening	Nachtopvang daklozen, Blijf van mijn lijf huis
		MO woning	Begeleid wonen- project 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 2012 op totaalniveau en per regio en naar type maatschappelijke huisvesting en woonvorm.

Huisvesting voor bijzondere doelgroepen en bijzondere woonvormen op 31 december 2012					
	Almere	Amersfoort	Amsterdam	Gooi en Vechtstreek	Totaal
Maatschappelijke opvang					
woonvoorziening	4	82	83	4	173
woning	10	4	207	1	222
Beschermd wonen					
woonvoorziening	82	151	159	207	599
woning	56	170	176	90	492
Verzorging & verpleging					
woonvoorziening	18	0	24	218	260
woning	176	306	0	0	482
Totaal	346	713	649	520	2.228

In bovenstaande tabel tellen we bij woonvoorzieningen het aantal plekken/(onzelfstandige) wooneenheden binnen de bestaande woonvoorziening. Het totale aanbod in woningen en woonvoorzieningen is in 2012 met 272 toegenomen ten opzichte van 2011. Aan die toename liggen meerdere redenen ten grondslag. Ten eerste is een aantal panden door renovatie geschikt gemaakt voor bijzondere doelgroepen, zoals de Erfgooiersstraat in Hilversum en het Vooronder in Huizen. Dit zijn mooie voorbeelden waarbij enigszins verouderd vastgoed een nieuwe, maatschappelijke bestemming heeft gekregen. Ten tweede zien we dat onze kennis van onze maatschappelijke partners en de woningen en panden die zij huren flink is toegenomen. Doordat maatschappelijke huisvesting een speerpunt van beleid is, én omdat er veel ontwikkelingen spelen in het brede zorg-

speelveld, heeft de Alliantie meer en intensiever contact met haar belanghouders in de maatschappelijke huisvesting. Als gevolg hiervan wordt niet zelden de doelgroep, de capaciteit en/of de bewoningsvorm bijgesteld. Dit kan leiden tot zowel een toename als een afname in projecten of categorieën. Bij de categorie verpleging en verzorging zijn bijvoorbeeld bestaande seniorencomplexen sinds dit jaar opgevoerd omdat deze woningen in de praktijk worden toegewezen aan mensen met een zorgindicatie. Ondanks dat dit beleid al een aantal jaar werd gevoerd, zijn deze woningen niet eerder als zodanig ingedeeld in de categorie Verpleging en Verzorging. Maar uit een gesprek met een zorgaanbieder kan ook blijken dat op een locatie dusdanige veranderingen zijn doorgevoerd dat het aantal bewoners is gehalveerd. Voor een dergelijke locatie zijn dan jarenlang teveel eenheden opgevoerd.

Hoewel er in de totale omvang sprake is van een stijging neemt op onderdelen het aantal in 2012 af ten opzichte van 2011. Daarvoor zijn meerdere oorzaken. Zoals bijvoorbeeld opzeggingen van contracten door zorginstellingen onder andere als gevolg van de door deze zorginstellingen gemaakte strategische keuzes. Die keuzes kunnen liggen op het gebied van de gewenste locaties of zorgaanbod al dan niet gecombineerd met de wens om woningen te clusteren of te verhuizen naar andere gebieden. Ook is een reden voor afname het zogenaamde "omklappen" van een begeleid-zelfstandig-wonen woning. Het doel van deze verhuringen is om de cliënt na een kortere of langere periode uiteindelijk weer zelfstandig te laten wonen. Wanneer de cliënt aantoonbaar wordt het contract van het begeleid wonen omgezet naar regulier wonen en op naam van de voormalige cliënt gezet.

In de volgende paragrafen worden per hoofdcategorie enkele ontwikkelingen en projecten uitgelicht die in 2012 wat prominenter hebben gespeeld. Een overzicht van alle bestaande vormen van maatschappelijke huisvesting per regio is opgenomen in bijlage 4.

8.3. Maatschappelijke opvang

Het voorkomen van dak- en thuisloosheid is een groot goed. Bijna niemand brengt vrijwillig de tijd op straat door. Het hebben van een dak boven het hoofd, een plek waar je je veilig en vertrouwd voelt, is de meest fundamentele behoefte van de mens. We denken hierbij al snel aan verslaafden of aan mensen met een psychiatrische aandoening. Maar het betreft ook jongeren die een verre van stabiele thuissituatie hebben als gevolg van schulden, criminele activiteiten of verslavingsproblematiek. Of slachtoffers van huiselijk geweld en eerwraak. Voor al deze mensen zetten wij ons in om een eigen en veilige plek te realiseren, vaak tijdelijk en soms voor een langere periode, maar meestal met het doel dat men na verloop van tijd weer op eigen benen kan staan en een reguliere (huur)woning kan bewonen. Hieronder volgen enkele voorbeelden of ontwikkelingen uit de regio's op het gebied van maatschappelijke opvang.

Amersfoort

Talent voor Zorg

In navolging van Utrecht is in 2012 ook in Amersfoort het project Talent voor Zorg gestart. Talent voor Zorg is er voor jongeren die een zorg- of welzijnsopleiding aan één van de Amersfoortse ROC's volgen, maar waarvoor schooluitval dreigt als gevolg van een kwetsbare woon- of leefsituatie. Deze jongeren krijgen door Talent voor Zorg woonruimte en coaching bij wonen, leren, werken en persoonlijke ontwikkeling aangeboden. Hiermee wordt vroegtijdig schoolverlaten voorkomen, en blijft het talent van deze jongeren voor het werken in de zorg behouden. Met Talent voor Zorg leren de jongeren om te gaan met hun problemen en/of deze op te lossen en ook leren ze op eigen benen te staan. Daarnaast biedt het de zorgsector tevens de gemotiveerde en voldoende gekwalificeerde medewerkers die in de toekomst hard nodig zijn. Uit het eerste Talent voor Zorg-project in Utrecht blijkt namelijk dat deze jongeren doorstromen naar een hoger opleidingsniveau én hun diploma halen. Talent voor Zorg is een samenwerkingsverband tussen ROC-ASA, ROC Midden Nederland, SSH Utrecht, SOVEE en de Verzorging en Verpleegtehuizen regio Eemland. In 2012 zijn de eerste twee woningen opgeleverd voor vier leerlingen. Dit project wordt in 2013 nog verder uitgebreid, zodat uiteindelijk tien leerlingen een prettige woonplek hebben.

Gooi en Vechtstreek

Het Keerpunt

Het Keerpunt is een samenwerking tussen de sociale verhuurders in de regio, het ACT Team van GGZ Centraal en het RIBW Gooi en Vechtstreek en richt zich op het huisvesten van langdurige daklozen. Voorbeeld voor het Keerpunt is het Housing First project in New York.

Het Keerpunt biedt een goede kans aan die daklozen die toe zijn aan het zelfstandig wonen in een eigen woning maar daarbij wel tijdelijk ondersteuning nodig hebben. Een intensief traject waarbij het mes aan twee kanten snijdt: bij succes een enorme verbetering van woon- en leefomstandigheden van de cliënt en een besparing van zorgen en kosten van de maatschappij voor een dakloze.

Een Keerpunt traject loopt twee jaar en gedurende die tijd worden de cliënten intensief begeleid en dienen zich te houden aan strikte voorwaarden. De begeleider is 24 uur per dag, 7 dagen per week, bereikbaar voor de corporatie, politie en hulpverlening. In 2012 is de eerste woning in dit kader verhuurd aan het RIBW. Ervaring heeft geleerd dat de slagingskans op 85% ligt. Men spreekt van slagen wanneer de cliënt, na twee jaar begeleiding en voorwaardelijke huurovereenkomst, zelf huurder wordt van de woning en deze als goed huurder bewoond.

Amsterdam

Winterkoudeopvang

Het voormalige kantoorgebouw aan de Laan van Vlaanderen (voorheen van PWV Wonen) heeft tijdelijk een nieuwe bestemming gekregen. Het pand wordt deze winterperiode (december 2012 - maart 2013) ingezet voor de winteropvang van dak- en thuislozen wanneer de 'winterkouderegeling' van toepassing is. De gemeente (GGD) kondigt de winterkouderegeling af wanneer er gevaar bestaat voor bevriezing of ander letsel bij het buiten overnachten. Maximaal 220 dak- en thuislozen kunnen op deze locatie terecht. In het pand wordt tijdens de regeling dagelijks een avondmaaltijd en slaapplek geboden onder begeleiding van HVO Querido. De directe omwonenden zijn geïnformeerd over de ingebruikstelling van het pand. Vanaf april 2013 zal het pand door de Alliantie worden herontwikkeld.

8.4. Beschermd wonen

De Alliantie heeft diverse woningen en woonvormen voor mensen die permanent aangepaste huisvesting en/of begeleiding nodig hebben. Voorbeelden hiervan zijn woonvoorzieningen voor mensen met een verstandelijke of psychiatrische beperking, eventueel in combinatie met een lichamelijk beperking. Hieronder vallen ook particuliere initiatieven zoals een verzoek van ouders voor huisvesting voor hun gehandicapte kind(eren). Deze woningen of woonvormen vallen onder de noemer Beschermd wonen.

Enkele voorbeelden van projecten voor Beschermd wonen:

Amersfoort

Maarten Rossaartpad

Het pand aan het Maarten Rossaartpad in de Amersfoortse wijk Schothorst heeft in 2012 een ingrijpende verbouwing ondergaan. Tot april werd dit pand verhuurd aan GGZ Centraal en werd huisvesting geboden aan 18 bewoners met psychische problematiek. Vanwege het samenvoegen van enkele locaties van GGZ Centraal én de conclusie dat niet alle bewoners even goed "op hun plek" zaten, heeft GGZ Centraal besloten om dit pand niet meer aan te houden.

Zorgaanbieder Kwintes heeft dit pand vervolgens in de tweede helft van 2012 verbouwd: de 18 kleine en verouderde kamers hebben plaats gemaakt voor 11 grotere studio's. Deze studio's bieden plaats aan vier mensen die kort dakloos zijn en/of overzichtelijke problematiek hebben en aan zeven ex daklozen met een psychische beperking (Beschermd Wonen). Begin 2013 verhuizen de eerste bewoners naar hun nieuwe onderkomen.

Almere

De Alliantie heeft in 2012 56 oorspronkelijke starterswoningen tijdelijk verhuurd aan drie zorginstanties die hier onderdak boden aan hun cliënten. Vanwege de tijdelijke verhuring heeft de Alliantie in samenwerking met de instanties de cliënten een nieuw onderkomen kunnen bieden. Voor twaalf cliënten met een verstandelijke, meervoudige, sociale of psychiatrische beperking, heeft de Alliantie vier geschakelde eengezinswoningen aangepast. Dertien cliënten met een licht verstandelijke beperking zijn eind 2012 ondergebracht in een permanent onderkomen. Ook voor Triade, een zorginstelling die in de starterswoningen huisvesting bood aan 21 moeders met kinderen, is ten behoeve van deze cliënten een nieuwe locatie gevonden.

De 56 starterswoningen zijn vervolgens weer voor starters in de verhuur gebracht.

Hilversum

Erfgooiersstraat

In 2012 is in Hilversum Noord de renovatie van de verouderde portiekflat aan de Erfgooiersstraat afgerond en opgeleverd aan het RIBW. Zestien jongvolwassenen met een autisme spectrum stoornis (ASS) of daaraan verwante stoornis, zijn hier zelfstandig gaan wonen in een eigen appartement. Ook heeft de portiekflat een gemeenschappelijke ruimte deze jongeren en een kantoorruimte van waaruit de begeleiding door het RIBW wordt gegeven. Mensen met ASS zijn goed in staat om zelfstandig te wonen en een eigen leven op te bouwen, maar hebben daarbij wel hulp en begeleiding nodig. Met de oplevering van dit project is een bijdrage geleverd aan een veilige en geborgen woonomgeving voor deze doelgroep.

8.5. Wonen met Zorg

Naast maatschappelijke huisvesting heeft de Alliantie woningen en woonvormen voor ouderen en mensen met een lichamelijke beperking. Voorbeelden hiervan zijn woonvoorzieningen voor dementerende senioren en rolstoelwoningen.

In onderstaande tabel geeft een overzicht van de aantallen nultredenwoningen en aantallen woningen gelabeld voor de doelgroep ouderen en voor mensen met een lichamelijke beperking.

Kengetallen wonen en zorg op 31 december 2012					
	Almere	Amersfoort	Amsterdam	Gooi en Vechtstreek	Totaal
Nultredenwoning	1.722	5.248	6.900	2.990	16.860
Aanpasbare woningen:					
gelabeld voor de doelgroep ouderen	728	2.238	1.330	1.194	5.490
gelabeld voor de doelgroep met een lichamelijke beperking	62	75	264	128	529
Totaal	2.512	7.561	8.494	4.312	22.879

Het totale aantal nultredenwoningen en woningen gelabeld voor de doelgroep ouderen/woningen gelabeld voor mensen met een lichamelijke beperking wijzigt jaarlijks vanwege nieuwbouw en verkoop en in mindere mate door ontlabelen van woningen of renovaties die de toegankelijkheid van de woningen beïnvloeden. In vergelijking met 2011 is het totaal aantal nultredenwoningen licht gestegen (+1%). Tegelijkertijd is het totale aantal woningen dat gelabeld is voor ouderen of voor mensen met een lichamelijke beperking licht afgenomen (-6%).

Hieronder volgt een beschrijving van twee projecten op het gebied van wonen en zorg.

Gooi en Vechtstreek

Woondienstencentrum Lopes Dias-zorgwoningen in Hilversum

In Hilversum Noord wordt het voormalige Vierkerkenhuis in 2012 verbouwd tot het woondienstencentrum Lopes Dias. In Lopes Dias kunnen wijkbewoners in de loop van 2013 terecht voor onder andere de huisarts, een fysiotherapeut, de kapper, pedicure, bibliotheek, jongerencentrum en een peuterspeelzaal. Daarnaast worden in Lopes Dias 39 zorgappartementen gerenoveerd en verhuurd aan Hilverzorg, een zorgorganisatie gericht op ouderen.

De zorgappartementen bieden huisvesting aan mensen die wonen en zorg combineren.

Ook wordt in het woondienstencentrum ruimte gerealiseerd voor Hilverzorg die zich hier met het wijkteam Lopes Dias zal vestigen: een vast team van mensen die wijkbewoners de nodige zorg en hulp gaan bieden.

Amsterdam

Zorgcentrum Staalmanpark in de Parade

Eind oktober 2012 vond, na jarenlange voorbereiding, de opening van het Staalmanparkgebouw in de Staalmanpleinbuurt plaats. Met het 13 verdieping tellende appartementengebouw in Nieuw-West, heeft de Alliantie in nauwe samenwerking met zorginstelling Cordaan een bijzonder gebouw in de wijk neergezet.

In het gebouw bevinden zich 35 rolstoeltoegankelijke WIBO woningen (Woningen In Beschermde Omgeving) van 80m², gerealiseerd voor mensen met een lichte zorgindicatie en 8 ROWO woningen (ROLstoel WOningen). Verder zijn er 60 groepswoningen met ruime kamers voor mensen met psychogeriatrische problemen, wordt 24-uurs zorg geboden, is er een zorgsteunpunt met thuiszorg, verpleging en huishoudelijke hulp. Deze diensten zijn bestemd voor de cliënten van Cordaan. Ook zijn in het gebouw een huisarts, tandarts en fysiotherapeut gevestigd, worden dagbehandelingen en -activiteiten aangeboden en is er een café/wijkrestaurant voor de buurt: Coco's keuken.

9. Energie en duurzaamheid

9.1. Inleiding

Naast vitale wijken, een toegankelijke woningmarkt en maatschappelijke huisvesting behoren ook energie en duurzaamheid tot onze maatschappelijke doelen.

In 2012 heeft de invulling van het beleid een verdere uitwerking gekregen en zijn er resultaten geboekt met diverse projecten, die een bijdrage leveren aan de doelstelling om de CO₂-uitstoot te verminderen en de energielasten van de bewoners beheersbaar te houden.



Bij duurzaamheid horen de 3 P's van people, planet en profit. People staat voor mensen binnen en buiten de organisatie, planet staat voor de gevolgen voor het (leef)milieu en profit staat voor opbrengst/winst. Om duurzaam te kunnen ondernemen dienen deze met elkaar in balans te zijn.

9.2. Beleid energie en duurzaamheid

In 2012 hebben we een start gemaakt met het actualiseren en verbreden van het E&D-beleid. Het proces om tot een definitief document te komen bestaat uit vier fasen. De eerste fase geeft aan waar de organisatie over ca. 15 jaar wil staan. De keuze voor duurzaamheid gebeurt langs de lijn van de drie P's: planet, people en profit. Qua gedachtegoed sluit de organisatie aan bij de definitie van de VN, wat inhoudt dat we niet alleen naar het heden kijken maar ook naar de toekomst, en rekening houden met de generaties na ons. De overige fasen worden in 2013 verder uitgewerkt.

Bij 'planet' wordt meer rekening gehouden met de E van energie, waarbij de reikwijdte wordt verbreed naar duurzame energie, als volgende stap na het reduceren van de vraag naar energie. Ook wordt invulling gegeven aan de D van duurzaamheid. Kijkend naar de vastgoedprojecten en processen kunnen er stappen worden gezet in materiaal- en grondstoffengebruik en zal ook de afvalcyclus beter worden gebruikt. Voor het materiaal- en grondstoffengebruik betekent dit dat de vraag naar de milieubelastende varianten wordt verminderd en vervangen door duurzame materialen en grondstoffen. De hoeveelheid afval wordt geminimaliseerd en wat er nog aan afval resteert, wordt gescheiden en zoveel mogelijk hergebruikt. Ook zullen de mogelijkheden van cradle-to-cradle-achtige materialen in beeld worden gebracht en toegepast. Mobiliteit is benoemd als onderdeel van de bedrijfsvoering.

Bij 'profit' wordt gekeken naar het financiële rendement dat behaald moet worden. Daarmee wordt afgeweken van het idee dat duurzaamheid alleen maar geld kost. Als er geen rendement wordt behaald, is er geen sprake van duurzaamheid.

Het beeld is dat conventionele verdienmodellen niet goed bruikbaar zijn voor duurzaam ondernemen en dat er gezocht moet worden naar nieuwe modellen. Concreet betekent dit dat als wij ook duurzaam gaan ondernemen, we die verdienmodellen moeten gaan zoeken en wellicht – en dat is waarschijnlijker – zelf bedenken. Aangezien nu niet bekend is hoe de modellen eruit zien, worden de huidige investeringskaders als uitgangspunt genomen en worden van daaruit de mogelijkheden onderzocht.

'People' is vertaald als de stakeholders van de Alliantie: dit zijn de overheid, de huurders en huurdersorganisaties en de leveranciers. Om succesvol en geloofwaardig te zijn voor deze stakeholders, moet de Alliantie zelf het goede voorbeeld geven. Daarom wordt onze eigen organisatie toegevoegd als vierde stakeholder.

Vanuit de nieuwe organisatie met de gebundelde diensten O&R en de Servicedienst is de verwachting dat er optimaal gebruik kan worden gemaakt van ketensamenwerking/co-makership met leveranciers en aannemers. Dat betekent dat die partners duurzaamheid ook hoog in het vaandel hebben staan of in ieder geval bereid zijn de omslag hiernaar te maken. In die samenwerking zit de kracht om onze duurzame ambities en doelstelling te gaan realiseren.

9.3. Energiereductie

Ontwikkelingen label B

In 2012 is de inzet bij de Alliantie om te komen tot een concrete labelprogrammering, gecontinueerd. De onderwerpen en de belangrijkste behaalde resultaten zijn:

- ✦ Het ontwikkelen van een nieuwe uniforme begrotingssystematiek. Er is een prioriteringsmatrix en -methodiek ontwikkeld om een label B-programmering vast te stellen op basis van het meest efficiënte moment in relatie tot lang cyclisch onderhoud, hoogste energetisch rendement en strategische keuzes.
- ✦ Het vaststellen van uniforme standaardkaders met betrekking tot de realisatie van label B-projecten. Er is een vraagspecificatie uitgewerkt waar met behulp van kwaliteitsindicatoren en uniforme kaders een marktpartij is betrokken bij een label B-project.
- ✦ Kennis ontwikkelen over bewonersparticipatie en het verkrijgen van de deelname van 70%. Er is veel informatie verkregen rondom het thema bewonersparticipatie. De informatie en daardoor verkregen inzichten vormen een goede basis voor verdere uitwerking voor het verkrijgen van 70% deelname.

Beweging label B

In 2012 hebben we, vanuit renovatie-, verbeter- of onderhoudsprojecten, 280 woningen opgeleverd met minimaal een B-label. 172 woningen hebben dit label gekregen als gevolg van renovatie in Amsterdam en Almere, 66 woningen in Hilversum zijn bewust energetisch verbeterd en 42 woningen in Hoewelaken hebben dit label ontvangen als gevolg van onderhoud (verwijdering asbest).

Labelbeweging als gevolg van renovatie-, verbeter-, of onderhoudsprojecten			
Regio	Label B	Label A en A+	Totaal
Almere	18	77	95
Amersfoort	40	2	42
Amsterdam	67	11	78
Gooi en Vechtstreek	66	0	66
Totaal	191	90	281

Monitoring: energielabels en CO₂-uitstoot

Alle woningen in onze portefeuille worden voorzien van een definitief energielabel. In 2012 zijn er bijna 27.000 woningen afgemeld (deze woningen hebben hun definitieve label gekregen, 99% betrouwbaar), ruim 10.000 woningen klaar voor afmelding (geïventariseerd, 90% betrouwbaar) en bijna 14.000 woningen in behandeling voor afmelding (75% betrouwbaar).

Het energielabel biedt inzicht in de energetische prestatie van een woning en is gekoppeld aan de CO₂-uitstoot. Onderstaande tabel biedt een overzicht van de samenstelling van energielabels van onze portefeuille.

Samenstelling van de energielabels									
Status	A+	A	B	C	D	E	F	G	Totaal
Afgemeld	7	424	6.684	9.022	4.323	3.197	1.987	714	26.358
Klaar voor afmelden	0	399	1.735	1.358	1.689	2.543	1.640	449	9.813
In behandeling	12	104	746	2.221	2.869	2.529	2.085	1.321	11.887
Nieuw	0	3.393	188	26	1.351	762	69	2.879	8.668
Totaal	19	4.320	9.353	12.627	10.232	9.031	5.781	5.363	56.726

Ongeveer 75% van de bestaande voorraad heeft een C-label of lager. Vanuit onze doelstelling de energielasten van de klant beheersbaar te houden en de CO₂-uitstoot te reduceren hebben we de ambitie de bestaande voorraad versneld te verduurzamen. We willen tot 2022 ca. 15.000 woningen renoveren naar minimaal label B. Hierdoor gaan we in 10 jaar naar meer dan een verdubbeling van het aandeel woningen boven label B en hoger: van 25% naar 55%. In de meerjarenbegroting zijn financiële reserveringen opgenomen om energetisch te investeren. Het verbeteren van onze woningen naar energielabel B heeft niet alleen effect op het energieverbruik in de woningen maar ook op de hoogte van de huur, exploitatietermijn, verhuurbaarheid, marktwaarde, CO₂-reductie en wooncomfort.

CO₂-uitstoot

Onze doelstelling is in 10 jaar (2008- 2018) de CO₂-uitstoot van onze woningen met 25% te verminderen. Dit is 5% meer dan het convenant dat Aedes heeft gesloten met de Woonbond, waarbij een CO₂ reductie is afgesproken van 20% in 10 jaar (start 2008).

Uit de eerste doorrekening van de behaalde CO₂ reductie in 2012, blijkt dat de reductie in afgelopen jaar op 1,92% uitkomt en daarmee de doelstelling van 2,5% per jaar niet behaald is. Dit is op basis van het aantal energielabels met daaraan gekoppeld de CO₂-uitstoot. De CO₂-uitstoot per label is gebaseerd op referentiewoningen.

De CO₂-reductie was in de voorgaande jaren echter hoger dan de doelstelling over deze periode waardoor we nog steeds aan onze lange termijn doelstelling voor 2018 voldoen.

CO ₂ analyse 2012			
Energie-label	1-1-2012 CO ₂ uitstoot	31-12-2012 CO ₂ uitstoot	CO ₂ reductie/ toename
A	13.908.381	12.630.747	-1.277.634
B	11.473.015	12.792.628	1.319.613
C	30.432.548	31.223.592	791.044
D	27.303.938	27.615.678	311.740
E	67.608.423	62.613.077	-4.995.346
F	5.990.861	6.823.596	832.735
G	3.391.321	3.340.147	-51.174
Totaal	160.108.487	157.039.465	-3.069.022
CO₂ reductie 2012			-1,92%

In het overzicht is onze verbeteringslag in de woningportefeuille te zien: een toename van renovaties (label B en C). Dit noemen we ook wel verbeteringen bestaand bezit. Daarnaast is een daling in de lagere energielabels te zien, met name energielabel E. Het energielabel F is gestegen doordat een deel van de woningportefeuille geen energielabel had. Deze woningen deze zijn afgemeld in 2012. Deze reductie is niet alleen bereikt door verbeteringen aan onze woningen, maar ook door onttrekkingen en toevoegingen van ons bezit door sloop, verkoop en nieuwbouw, de portefeuille beweging.

Totaal overzicht CO ₂ analyse	
	Besparing in %
Verbetering bestaand bezit	0,73%
Portefeuille beweging	1,03%
Administratieve gevolgen*	0,16%
Totaal	1,92%

* Administratieve gevolgen zijn op basis van een inschatting

Het laatste deel wordt veroorzaakt door administratieve gevolgen. We krijgen steeds meer afgemelde labels en daardoor een gedetailleerder inzicht. Woningen die in 2011 op basis van bouwjaar een referentie label kregen, zijn in 2012 voorzien van een feitelijk energielabel.

CO₂ reductie 2008-2012		
Jaar	Doelstelling	Analyse
2009	2,50%	3,05%
2010	2,50%	3,05%
2011	2,50%	6,83%
2012	2,50%	1,92%
Totaal	10,00%	14,85%

We scoren in 2012 onder het gemiddelde van 2,5% wat we in 2012 zouden moeten bereiken. Het verbeteren van ons bezit is achter gebleven op de doelstellingen en ook de verkopen zijn in 2012 minder dan verwacht. Hierdoor komen we in 2012 uit op een CO₂ reductie van 1,92%. De CO₂ reductie was in de voorgaande jaren echter hoger dan het gemiddelde waardoor we nu nog steeds aan onze doelstellingen voor 2018 voldoen. Echter zullen in 2013 de verbeteringen bestaand bezit verhoogd moeten worden, om ook in de toekomst onze doelstellingen te kunnen halen.

GPR gebouw

GPR gebouw is een instrument waarmee we de duurzaamheidsprestaties van onze gebouwen kunnen meten. Dat gaat verder dan alleen de energieprestaties: we kunnen er bijvoorbeeld ook de milieuaspecten, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde mee in beeld brengen. We hebben er voor gekozen dit instrument bij wijze van proef in te zetten voor onze nieuwbouwprojecten, gelijktijdig met de invoering van het nieuwe Bouwbesluit per januari 2013.

Energie-inkoop

In 2012 hebben we voor de collectieve voorzieningen van onze ca. 1200 complexen collectief energie ingekocht via inkoopcollectief Aenergie, zowel elektriciteit als gas. Deze groene stroom en gas zijn voor 100% duurzaam. Het volume aan ingekochte stroom bedraagt ruim 11 miljoen kWh en voor warmte bedraagt dit ruim 3,5 miljoen m³ gas. De CO₂-besparing t.o.v. volledige grijze energie bedraagt ruim 10.600 ton.

Ook zijn we ook de samenwerking aangegaan met Woonenergie met als doel om de energieverbruik van onze huurders te verlagen (de Alliantie treedt hierin faciliterend op). Woonenergie is een energieleverancier (alleen) voor huurders en woningcorporaties. Inmiddels hebben bijna 4.000 huurders van de alliantie een contract met Woonenergie gesloten waardoor ze voorzien worden van gas en 100% duurzame stroom tegen een laag tarief (met de garantie dat het tarief behoort tot de laagste drie van Nederland). Daarnaast heeft Woonenergie ook het Bespaarplan ontwikkeld. Dit plan helpt huurders stap-voor-stap op weg naar een lager energieverbruik en dus minder energiekosten. Huurders die meedoen met het BespaarPlan kunnen al snel tientallen euro's per jaar besparen. Een lager energieverbruik van huurders, betekent minder CO₂-uitstoot

9.4. Duurzame energie

Alternatieve energiebronnen

In de uitwerking van het nieuwe beleidskaders energie en duurzaamheid is gekozen om stevig aan de slag te gaan met de inzet van duurzame/hernieuwbare energiebronnen. Dit kan variëren van zonnepanelen (panelen en boilers) tot WKO's en andere vormen van – veelal – collectieve vormen van duurzame warmteopwekking. Daarbij kiezen we ervoor om liever niet zelf te investeren en geen grote risico's aan te gaan. Dat laten we over aan partijen die hier kennis en ervaring mee hebben en bereid zijn gezamenlijk de verduurzamingsopgave op te pakken. De oplossing zal veelal liggen in de samenwerking met partijen in de vorm van energy service company's, partijen die het gehele traject van ontwerp, installatie, financiering en exploitatie voor hun rekening willen nemen. Afspraken worden dan gemaakt over de afnameprijs voor de huurders.

Zonnepanelen

In 2012 zijn er een aantal activiteiten geweest: aan het door Aedes geïnitieerde project Zonnig Huren hebben we een actieve bijdrage geleverd door input te leveren uit onze ervaringen met zonnepanelen in Amsterdam rond 2003-2004. Het resultaat van dit project is het bijbehorende rapport dat inzicht biedt in de mogelijkheden van zonnepanelen bij woningcorporaties. De grote kansen liggen bij de collectieve voorzieningen van meergezins- en bij eengezinswoningen. Dit wordt in 2013 uitgewerkt in concreet 'zonnepanelenbeleid' bij de Alliantie.

Tegelijkertijd hebben er gesprekken plaatsgevonden met een investerende partij in zonnepanelen dat resulteert in een proefproject waarbij begin 2013 zeven complexen van zonnepanelen worden voorzien zonder dat we daarbij zelf investeren. Hiermee wordt bijna 80.000 kWh aan zonnestroom opgewekt, naast de projecten waarbij we zelf zonnepanelen hebben geplaatst. Bij stroom opgewekt door zonnepanelen wordt geen CO₂ uitgestoten.

De gehele exploitatie ligt voor 15 jaar bij deze partij. Behalve dat we op die manier de CO₂-uitstoot reduceren, ligt er ook een voordeel voor de huurders: prijsstijgingen voor stroom worden slechts voor de helft doorberekend. In 2013 gaan we deze samenwerking opschalen naar de gehele woningvoorraad en koppelen aan de MJOB, niet alleen voor de collectieve voorzieningen, maar ook voor de eengezinswoningen.

9.5. Duurzame projecten

Hieronder geven wij voorbeelden van projecten op het gebied van energiebesparing en duurzaamheid.

Indische buurt

We investeren langdurig in vitalisering van de Indische Buurt. Kern is herpositionering door vernieuwbouw en renovatie in combinatie met differentiatie en verduurzaming van onze vooroorlogse woningvoorraad. Hierbij wordt de energetische kwaliteit van ruim 1600 woningen in circa 15 jaar verbeterd van gemiddeld label F/G naar label B.

In het 'groene ster'-project in de Gorontalostraat gaan we een stap verder en realiseren we label A via extra maatregelen en investeringen, als proeftuin voor zeer duurzame renovatie op hoog niveau. Dit project was gedurende 2012 in uitvoering en begin 2013 worden de 42 woningen en 4

bedrijfsruimten opgeleverd. Naast de gebruikelijke energetische maatregelen bij renovatie, zoals isolatie, HR+ glas en HR-combiketels, worden in de Gorontalostraat extra aanpassingen gedaan. Het gaat om extra isolatie, een groen sedumdak, een hybride warmtepomp en een zonneboiler in de woningen op de bovenste verdieping. Sedum is een plantsoort met extra isolerende kwaliteiten, dit gaat als dakbedekking langer mee en neemt veel water op. Het neemt ook fijnstof op en draagt bij aan meer groen in de stad. Met de warmtepomp wordt warmte uit de ventilatielucht teruggewonnen, die wordt gebruikt om de woning te verwarmen. De energie voor deze pomp wordt deels opgewekt door zonnecellen op het dak.

Doel van dit project is scherp te krijgen welke ingrepen in de toekomst het meest (kosten)efficiënt zijn, ondermeer door evaluatie van verbruiksgegevens. Deze evaluatie combineren we met die van ons project in de Saenredamstraat, waarvoor we eind 2011 de Groene Speld kregen, een aanmoedigingsprijs van de gemeente Amsterdam voor het meest duurzame bouwproject in de stad.

Het nieuwe werken en nieuwe huisvesting

Bij de Alliantie zijn we in 2012 gestart met het nieuwe werken. Dit heeft er toe bijgedragen dat we papierarmer zijn gaan werken en dat de reisafstanden voor de medewerkers verkort worden doordat het nu voor iedereen mogelijk is om op elk kantoor te werken.

Per 1 oktober 2012 is de Alliantie in Amsterdam verhuisd naar een ander kantoor. Dit ruim vijftig jaar oude kantoor is in samenspraak met de verhuurder en de ontwikkelaar gerenoveerd. Hierbij is als gezamenlijke ambitie energielabel A gerealiseerd, waarmee we de eigen huisvesting ook qua energetische prestaties fors hebben verbeterd. Daarnaast hebben ook de Alliantie Almere en de uitbreiding van het SSC een nieuwe locatie gekregen. Bij de inrichting van de nieuwe locaties is gebruik gemaakt van FSC-hout en gerecycled PVC op de vloer en is de verlichting voorzien van bewegingsensoren.

Slimmer verbeteren en verduurzamen

De Middenhof, een complex van 94 woningen in Almere Haven, is verbeterd. De totale uitgaven waren € 6,6 miljoen. Alle woningen hebben nu minimaal een B-label en de 40 beganegrondwoningen hebben zelfs een A label. Daarnaast zijn de badkamers van alle woningen vernieuwd en zijn nieuwe CV-ketels geplaatst. De galerijen zijn afgesloten en voorzien van een nieuwe afwerking. De voor het complex beeldbepalende bergingen zijn voorzien van een nieuwe gevelbetimmering en nieuwe kozijnen. Langs de gevelkozijnen is led buitenverlichting aangebracht waardoor de sociale veiligheid is verbeterd. Dit laatste wordt nog versterkt doordat de entrees op de begane grond uitgebouwd zijn, waardoor individuele voortuintjes zijn gecreëerd en de hangplekken zijn verdwenen.

In 2012 is onder andere de Hemelrickplaats in Hoevelaken energetisch verbeterd. De directe aanleiding van de energetische verbetering was het natuurlijk onderhoudsmoment van het dak en de aanwezigheid van asbest. Deze 42 woningen zijn groot, grondgebonden en jong.

Op basis daarvan is besloten om gelijktijdig met de onderhoudsmaatregelen ook te investeren in de energetische kwaliteit van de woningen door middel van isolatie en zonnepanelen die de energielasten voor de woningen verlagen.

FSC convenant Amersfoort

De Alliantie Amersfoort heeft het FSC-convenant getekend. Dit convenant betekent een partnerschap tussen de Alliantie en FSC Nederland. De Alliantie in Amersfoort gaat zich inzetten om zoveel mogelijk hout en papier met het keurmerk van de Forest Stewardship Council (FSC) toe te passen.

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. Onze klanten zijn huurders en (Koopgarant)kopers. In onze klantvisie beschouwen we de klant als 'medeproducent van het wonen'.

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.

In 2012 hebben wij onze klantprocessen geharmoniseerd en geoptimaliseerd. Gedurende dit traject hebben wij steeds getoetst of de processen in lijn blijven met onze klantvisie.

10.2. Mijn Mening

Mijn Mening is de verzamelnaam voor al het klantonderzoek dat de Alliantie uitvoert om input van klanten te verkrijgen voor het verder optimaliseren van de volgende klantprocessen: het verhuur- en mutatieproces, het proces reparatieverzoeken en het proces Periodieke Inspectie en Onderhoudsbeurt (PION). (Oud-)huurders krijgen enkele weken na het ondertekenen van het huurcontract, na het verlaten van de woning, na indiening van een reparatieverzoek of na ontvangst van een PION-bezoek standaard een enquête toegestuurd. Met deze enquête wordt de huurder gevraagd een oordeel te geven over het bij de huurder uitgevoerde klantproces. Onderwerpen zijn onder andere de woning, de behandeling van het reparatieverzoek, het Pion-bezoek en het verdere dienstverleningproces.

Daarnaast vinden er projectspecifieke nieuwbouw- en renovatieonderzoeken plaats, de betrokken bewoners worden hiertoe geënquêteerd. De resultaten van die onderzoeken worden gebruikt voor het verder optimaliseren van de nieuwbouw- en renovatieprocessen.

In 2012 zijn voor de volgende projecten enquêtes gehouden:

Nieuwbouw

Blok 61 C & Blok 66 Amsterdam
Rode Kater Almere

Renovatie

Gemeenlandslaan / Loefzij Huizen
Zeeheldenbuurt Hilversum

Onderhoudsproject

Jeruzalem Amersfoort

Onderstaande tabel "Resultaten Mijn Mening" laat beknopt een weergave zien van de in 2012 behaalde resultaten (rapportcijfers) per klantproces.

Resultaten 'Mijn mening'			
Energie-label	Realisatie 2012	Jaar-norm	Afwijking
Klanttevredenheid 'Mijn mening', mijn huurwoning			
- tevredenheid woning	● 7,7	7,0	0,7
- dienstverlening verhuurproces	7,2	7,0	0,2
Klanttevredenheid 'Mijn mening', mijn vorige woning			
- tevredenheid vorige woning	● 6,7	7,0	-0,3
- dienstverlening proces huuropzegging	● 7,4	7,0	0,4
Klantoordeel reparatieverzoek	● 7,5	7,0	0,5
Klantoordeel Mijn PION	● 7,3	7,0	0,3

Resultaten Mijn Mening

Bovenstaande tabel toont dat de Alliantie hoger scoort op de klantprocessen dan de door de Alliantie gestelde norm (minimaal een 7), behalve wanneer het gaat over de tevredenheid van de vorige woning, daar ligt de score onder de gestelde norm.

Hieronder worden de klantonderzoeken per klantproces verder toegelicht.

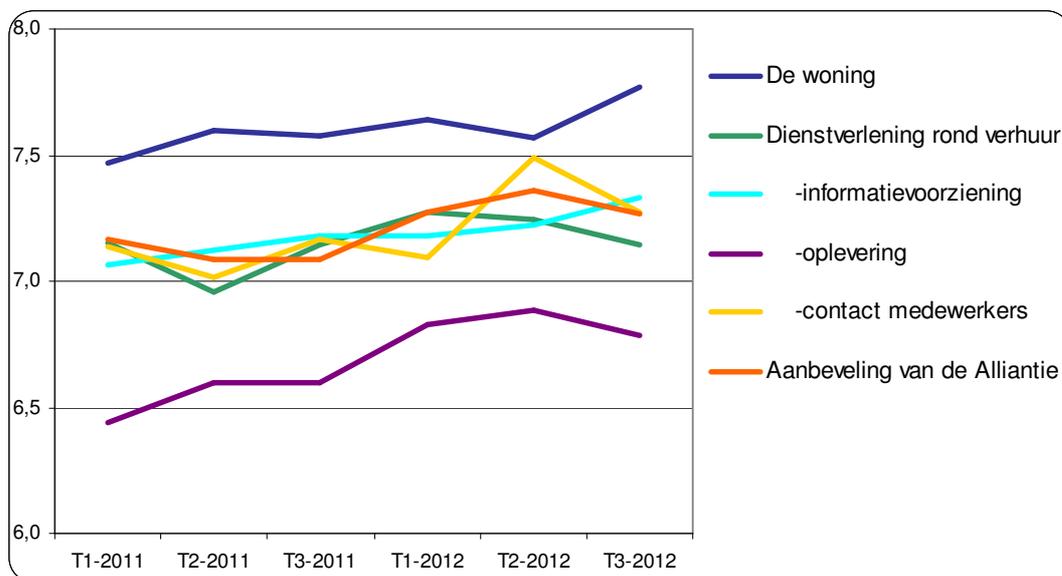
Mijn Huurwoning

Nieuwe huurders ontvangen per mail een enquête van de Alliantie om deel te nemen aan het klantonderzoek *Mijn Huurwoning*. In 2012 namen 320 huurders deel aan dit onderzoek. De uitkomst van dat onderzoek toont dat de nieuwe huurder in het algemeen tevreden is over het proces van de nieuwe verhuring; gemiddeld geeft men hiervoor een 7,2. Dat is een stijging ten opzichte van 2011 (7,1). Met een 7,2 is de door de Alliantie gestelde norm van minimaal een 7 behaald.

Minder tevreden zijn de nieuwe huurders over het proces van oplevering van de woning, met een 6,7 is de norm van minimaal een 7 niet gehaald. Wel is deze score een lichte verbetering ten opzichte van 2011, want toen bedroeg de score een 6,5.

Op basis van de ervaringen die de huurders hebben met het proces van verhuringen wordt de Alliantie door deze huurders met een gemiddelde score van 7,3 aanbevolen aan derden. Dit is een verbetering ten opzichte van 2011 (score 7,1).

In onderstaande grafiek staan de rapportcijfers voor 2011 en 2012 over Mijn huurwoning, weergegeven per tertiaal.

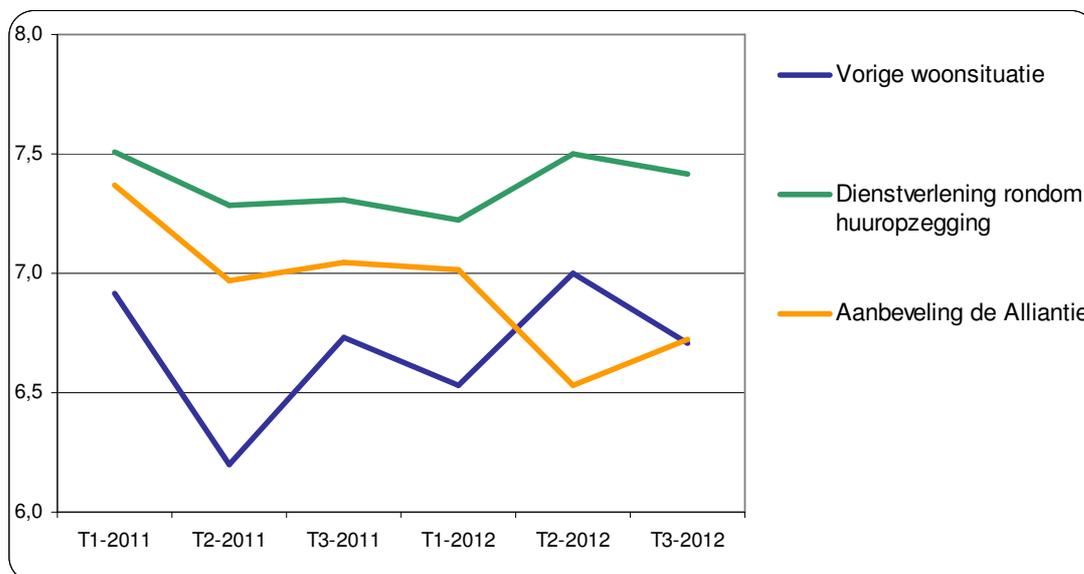


Mijn vorige Woning

In 2012 hebben 135 huurders meegewerkt aan de enquête *Mijn Vorige Woning*. Het gehele proces van de huuropzegging scoort net als in 2011 gemiddeld een 7,4.

De huurders beoordelen de woning die men heeft verlaten met een 6,7; dat is iets hoger dan in 2011 (6,6). Op zich is het overigens begrijpelijk, dat mensen die hun woning verlaten minder tevreden zijn over die woonsituatie (men gaat immers verhuizen); de doorgaans wat lagere score is voor een belangrijk deel daardoor te verklaren. Deze klanten bevelen de Alliantie aan bij derden met een gemiddelde score van 6,8. Hier is sprake van een daling ten opzichte van 2011 (7,1).

In onderstaande grafiek staan de rapportcijfers voor 2011 en 2012 over Mijn Vorige Woning, weergegeven per tertiaal.



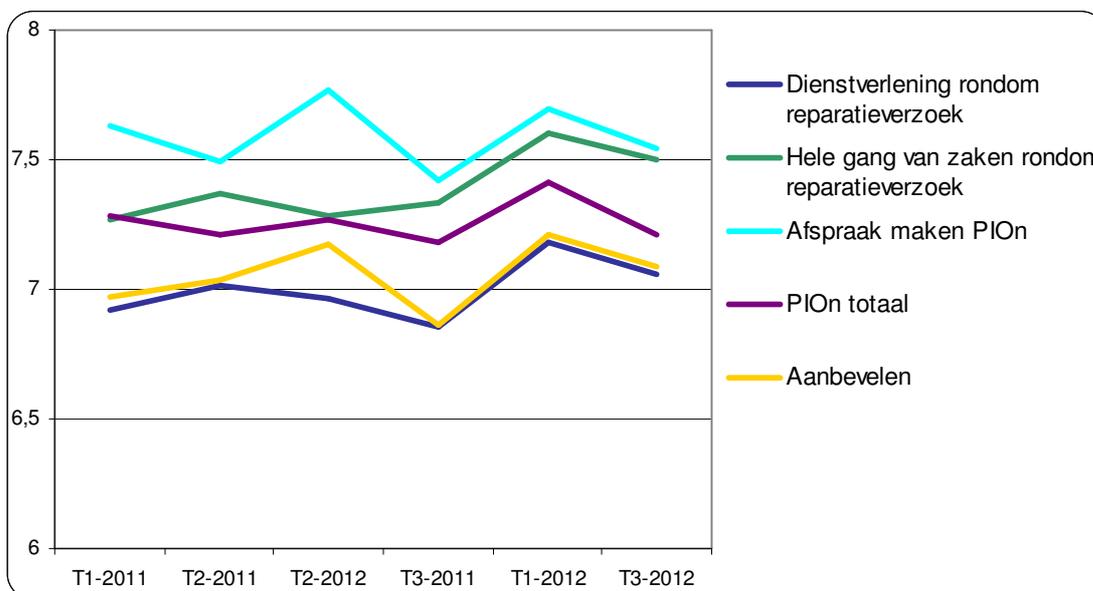
Mijn Reparatie Verzoek/Mijn PION

In 2012 hebben 1.314 respondenten meegewerkt aan onze enquête *Mijn reparatieverzoek/Mijn PION*. Van dit aantal respondenten hebben er 760 een PION-bezoek gehad en 554 een reparatieverzoek ingediend.

Het klantoordeel over de PION-bezoeken komt gemiddeld uit op een 7,2. Dat cijfer werd ook in 2011 behaald. Het klantoordeel voor reparatieverzoeken is in 2012 een 7,5 en is daarmee iets toegenomen ten opzichte van 2011 (7,3).

Met de behaalde 7,2 voor PION-bezoeken en 7,5 voor reparatieverzoeken is de door de Alliantie gestelde norm van minimaal een 7 ruimschoots behaald.

In onderstaande grafiek staan de rapportcijfers voor 2011 en 2012 over Mijn Reparatieverzoek/Mijn Pion, weergegeven per tertiaal.



Leren van klanten en medewerkers

In de regio Gooi & Vechtstreek is een pilot gedaan waarin medewerkers van het Klant Informatie Centrum na elk telefonisch klantcontact aangaven wat volgens hen de tevredenheid van de klant was. Daarmee wordt voorkomen dat we afhankelijk zijn van de respons van klanten voor wat betreft de representativiteit van het onderzoek. Deze onderzoeksmethodiek levert dan ook 100% respons op, mits correct en volledig toegepast. De afwijking tussen het medewerkersoordeel over de klanttevredenheid en het oordeel van de klant zelf is marginaal gebleken. Ook hebben we in de pilot zowel uiterst tevreden als uiterst ontevreden klanten nagebeld en hiervoor een kwaliteitsteam in het leven geroepen die bestond uit een dwarsdoorsnede van de organisatie. Dit heeft geleid tot een verhoogde onderlinge verbinding tussen afdelingen, meer begrip voor elkaar en meer begrip voor het effect van processen op klanten bij medewerkers die gewoonlijk weinig of geen contact

met klanten hebben. Ten gevolge van de organisatiewijziging en de daarmee samenhangende nieuwe samenwerkingsverbanden is de methodiek vooralsnog niet verder ingebed in de organisatie.

10.3. Mijn Woning

Een onderdeel van het verhuur- en mutatieproces is *Mijn Woning*. Mijn Woning is in 2010 Alliantiebreed ingevoerd. Kern van Mijn Woning is dat de Alliantie nieuwe huurders meer zeggenschap geeft over de kwaliteit van de woning die zij gaan betrekken. De klant wordt in dit proces door de Alliantie gefaciliteerd bij het realiseren van zijn of haar woonwensen en kan daarbij een beroep doen op de ervaring en het vakmanschap van de Alliantie.

In 2012 heeft de Alliantie een klantenpanel voor Mijn Woning in Amersfoort gehouden. Aanleiding voor het klantenpanel was het verkrijgen van feedback van onze klanten op de nieuwe werkwijze van Mijn Woning. De panelbijeenkomst heeft veel opgeleverd. De meeste bewoners blijken heel tevreden te zijn met hun woning en over de contacten die zij met medewerkers hebben gehad tijdens de periode van bezichtiging, verhuizing en het inrichten van de woning. De uitkomsten van het klantenpanel zijn meegenomen in de harmonisatie van het verhuurmutatieproces. In 2013 wordt een start gemaakt met de optimalisatie en verdere automatisering van dat proces.

10.4. PION: Periodieke Inspectie en Onderhoudsbeurt

Bij de Alliantie wordt gewerkt met PION: de periodieke inspectie- en onderhoudsbeurt. Het is een andere manier van uitvoeren van niet-planmatig onderhoud. Eens per jaar is gedurende een vaste periode een vakman aanwezig in elk complex om niet-spoedeisende reparatieverzoeken te verhelpen. Tegelijkertijd worden andere werkzaamheden uitgevoerd. 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 heeft de klant ook de gelegenheid eventuele overlastproblemen en dergelijke te melden aan de medewerker van de Alliantie.

Vanaf 1 januari 2013 is 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 wordt het abonnement vanaf 1 januari 2013 ingevoerd.

Almere

Vanaf februari 2012 is in Almere gestart met de volledige uitrol van PION en zal naar verwachting in 2013 gereed zijn. De eerste PIONbeurten in Almere zijn met recht een succes te noemen. Maar liefst 91% van de huurders in de hierbij betrokken complexen heeft een bezoek gehad van de PION-vakman. De doelstelling om bij zoveel mogelijk huurders een PIONbezoek te kunnen brengen is hiermee behaald.

Amersfoort

In 2012 zijn voorbereidingen getroffen voor PION in Amersfoort om in 2013 uitgerold te worden.

Amsterdam

In Amsterdam is in 2012 aandacht besteed aan het verhogen van de deelnamegraad aan PION en dat heeft geleid tot een stijging. Deze stijging is bewerkstelligd door 's avonds de klanten na te bellen om zodoende meer PION-afspraken te kunnen maken. Ook is een start gemaakt om de sociale meldingen die uit PION voortkomen gericht bij medewerkers te beleggen zodat hier een goede opvolging aan kan worden gegeven. Voor 2013 is het de ambitie om de deelnamegraad verder te verhogen.

Gooi en Vechtstreek

In Gooi en Vechtstreek is in 2012 de tweede uitrol van PION in Hilversum en de derde uitrol in Huizen gestart. Het deelnamepercentage is in 2012 gestegen van 80% naar gemiddeld 92%. De stijging wordt veroorzaakt door het structureel beter nabellen van huurders.

PION in 2012			
Regio	Aantal aangeschreven huurders	% woningen waar een PION is uitgevoerd	Bijzonderheden
Almere	2.319	91%	
Amersfoort	0	0%	Geen PION, start in 2013
Amsterdam	12.161	68%	
Gooi en Vechtstreek	11.501	89%	
Totaal	25.981	79%	

10.5. Omgaan met klachten

Huurders - individueel of in georganiseerd verband – kunnen, wanneer zij niet tevreden zijn over het beleid van de Alliantie of de wijze waarop dit beleid wordt uitgevoerd, 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 klachtencoördinator/-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					
Regio	Almere	Amersfoort	Amsterdam	Gooi en Vechtstreek	Totaal
Gemelde klachten bij					
de klachtencoördinator	17	81	351	53	502
Hiervan behandeld door					
de klachtencommissie	0	2	9	1	12
- Waarvan niet ontvankelijk	0	0	2	0	2
- Ongegrond verklaard door					
de klachtencommissie	0	1	2	1	4
- Gedeeltelijk ongegrond					
verklaard door de klachtencommissie	0	1	0	0	1

Almere

In 2012 zijn in Almere 17 klachten binnengekomen bij de klachtencoördinator. Het gebeurde echter ook dat klachten rechtstreeks gemeld werden aan bijvoorbeeld een opzichter of wijkbeheerder. Hierdoor ontbreekt de juiste informatie voor de klachtencoördinator en dat geeft in aantallen in bovenstaande tabel een wat vertekend beeld. De werkwijze is in de loop van 2012 aangepast waardoor de klachtencoördinator over de volledige informatie kan beschikken. De klachten over 2012 waren divers en gingen o.a. over geluidsoverlast, problemen met afzuiging, vocht en schimmelvorming. In 2012 zijn er geen klachten naar de klachtencommissie gestuurd.

Amersfoort

In de regio Amersfoort zijn in 2012 totaal 81 klachten gemeld bij de klachtencoördinator. De klachtencommissie heeft twee klachten in behandeling genomen. In één zaak is de klager deels in het gelijk gesteld. De andere klacht die de commissie in behandeling heeft genomen is ongegrond verklaard. Ten opzichte van vorig jaar is meer dan een verdubbeling te zien in het aantal klachten. Dit heeft vooral te maken met een betere registratie. Het merendeel van de klachten gaat over het niet tijdig of geheel niet informeren van huurders over de opvolging van reparatieverzoeken.

Amsterdam

Bij de Alliantie regio Amsterdam zijn in 2012 in totaal 351 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. In 2011 heeft de klachtencommissie 9 klachten in behandeling genomen. Twee klachten zijn niet ontvankelijk verklaard, twee klachten zijn ongegrond verklaard en de overige vijf gegrond. De klachten waren divers en gingen onder andere over onderhoud, burenoverlast, woonfraude en deelname bewonerscommissie.

Gooi en Vechtstreek

In 2012 zijn bij de Alliantie in Gooi en Vechtstreek 53 klachten gemeld bij de klachtencoördinator. Eén klacht uit 2011 is in 2012 in behandeling genomen door de klachtencommissie. De klachtencommissie heeft in haar advies het standpunt van de Alliantie gevolgd. Een andere klacht (uit 2012) is ongegrond verklaard. Twee klachten uit 2012 zijn doorgestuurd naar de

klachtencommissie en zullen in 2013 worden behandeld tijdens een hoorzitting van de klachtencommissie.

10.6. Verantwoord huren

Ontruimingen en huurachterstand

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 niet lukt dan 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*					
Regio	Almere	Amersfoort	Amsterdam	Gooi en Vechtstreek	Totaal
Huurachterstand	27	40	28	17	112
Wietplantage	0	2	2	0	4
Woonfraude	0	3	5	1	9
Overlast	1	2	1	0	4
Totaal	28	47	36	18	129

* Exclusief geliberaliseerde en tijdelijke contracten

Huurachterstand

Almere

De GGD begeleidt alleen nog ontruimingen in geval van levensbedreigende situaties. Daardoor heeft binnen de Alliantie in Almere de ontruimingscommissie (samenwerking de Alliantie met de deurwaarders) meer interventies moeten plegen die voorheen door de GGD werden uitgevoerd. Die interventies hebben geleid tot meer huurders die in aanmerking kwamen voor een 2^e kansbeleid en een afname van het aantal gedwongen ontruimingen wegens huurachterstand. In Almere valt op dat huurders met een middeninkomen, tweeverdieners, alleenstaande mannen en ZZP'ers, meer dan voorheen te maken krijgen met huurachterstand door problematische schulden.

Het programma "Gewoon Geluk" dat door de Alliantie in Almere wordt aangeboden aan huurders met schuldproblematiek, is in het afgelopen jaar ook ingezet bij armoedebestrijding in de wijkgerichte aanpak. Huurders wordt niet alleen geleerd hoe om te gaan met het huishoudboekje, maar zij krijgen ook handvatten om initiatieven te nemen de schuldproblematiek aan te pakken en in de toekomst te voorkomen. Ook de andere woningcorporaties in Almere en de gemeente Almere tonen veel belangstelling voor dit programma.

Amersfoort

Het aantal ontruimingen wegens huurachterstand in Amersfoort is in 2012 ongeveer gelijk aan 2011. Er zijn over de gehele linie wel veel meer aanzeggingen geweest, maar die hebben niet tot meer ontruimingen geleid. Veel TweedeKanstrajecten (ViA trajecten) worden met succes afgerond. In 2012 zijn er 3 ontruimingen geweest van huurders met een mislukt ViA traject, een halvering ten opzichte van 2011.

Zowel ontruiming van wege woonfraude als van wege wietplantage zijn toegenomen, mede doordat de aandacht hier in 2012 meer op is gericht. Dit leidt echter ook vaak tot een vrijwillige huuropzegging.

Amsterdam

In Amsterdam is met 28 in 2012 een verdere daling van het aantal huisuitzettingen wegens huurachterstand waar te nemen (in 2011: 35 en in 2010: 40). Amsterdam participeert in het "Vroeg erop af"-project dat huurders bij een recent ontstane huurachterstand helpt een oplossing te vinden. Doelstelling is om zoveel mogelijk ontruiming te voorkomen. Daarin lijkt de Alliantie ook te slagen. Het aantal ontruiming van wege huurachterstand is in Amsterdam gering. Het aantal ontruiming van wege onderhuur is stabiel.

Gooi en Vechtstreek

In 2012 zijn 18 woningen ontruimd. Dit is een kleine toename ten opzichte van 2011 (15). In 2012 hebben meer huishoudens te kampen gehad met betalingsproblemen en deed zich een stijging voor in het aantal gevallen huurincasso- en deurwaarderszaken en dat heeft geleid tot 17 ontruiming van wege huurachterstand.

Woonfraude

Almere

In Almere is meer dan in voorgaande jaren aandacht besteed aan het bestrijden van woonfraude. Er is in 12 gevallen sprake geweest van een vrijwillige huuropzegging door de huurder na interventie van de klantadviseur woonfraude.

Amersfoort

Het aantal ontruiming van wege woonfraude is 2012 beperkt tot 3. Gezien de nieuwe (intensievere) aanpak sinds november 2012 is de verwachting dat ontruiming van wege woonfraude iets zal toenemen. In het algemeen leidt geconstateerde woonfraude veelal niet tot ontruimen maar eerder tot huuropzegging/vertrek van de fraudeur.

Amsterdam

In totaal zijn er door de inspanningen van het woonfraudeteam in regio Amsterdam 81 woningen beschikbaar gekomen in Amsterdam. In 2012 zijn er 16 juridische procedures gevoerd, waarvan er nog 4 in behandeling zijn. De overige 12 zaken zijn door de Alliantie gewonnen. Er zijn in 2012 in drie wijken zogenoemde "zoeklichtprojecten" uitgevoerd (opsporing woonfraude, i.s.m. de gemeente).

Gooi en Vechtstreek

Ten aanzien van ontruiming inzake wietplantage en woonfraude heeft er een ontruiming van wege woonfraude plaatsgevonden. In praktijk blijkt dat na een ontdekking van een wietplantage in een woning of constatering van woonfraude nagenoeg altijd een vrijwillige huuropzegging plaatsvindt.

Overlast

Almere

Alhoewel er in Almere steeds vaker melding wordt gedaan van overlastzaken is er slechts één gedwongen ontruiming geweest. De ingezette professionalisering van de afdeling en de samenwerking met externe partners heeft verder vorm gekregen, zoals dat in 2011 is beoogd. Een voorbeeld hiervan is het caseoverleg Molenbuurt: een samenwerkingsvorm met diverse maatschappelijke partijen om overlast aan te pakken en te voorkomen. Alhoewel dit samenwerkingsverband nog in de opzetfase zit zijn er al goede resultaten behaald. Door deze samenwerkingsverbanden kan de Alliantie beter huisuitzetting door overlast voorkomen.

Amersfoort

Uitgangspunt bij overlast is dat de huurders in eerste instantie een eigen verantwoordelijkheid hebben om overlast te benoemen en op te lossen. Aanvullend zetten wij instrumenten in om voor het voorkomen en bestrijden van woonoverlast. Zo werkt de Alliantie in Amersfoort samen met Buurtbemiddeling om huurders te ondersteunen in het oplossen van overlast. In samenwerking met partijen als maatschappelijk werk, politie en GGD worden ernstige overlastzaken interdisciplinair opgepakt. Mede daardoor hebben we het aantal gedwongen huisuitzettingen als gevolg van overlast in 2012 kunnen beperken tot twee uitzettingen.

Amsterdam

In 2012 hebben de klantadviseurs 1008 sociale meldingen ontvangen. Ongeveer tweederde daarvan betreft overlast. Er is sinds 2011 sprake van een stijging van zorg en overlastzaken waarbij een zorgbehoevende bewoner is betrokken: van 112 in 2011 tot 166 in 2012. Dit zijn over het algemeen zaken waarbij de overlast zich langere tijd voortsleept. Om hardnekkige overlastproblematiek van een zorgbehoevende overlastveroorzaker beter te kunnen aanpakken, is in 2012 gestart met een pilot in samenwerking met HVO-Querido. De inzet van HVO-Querido bestaat uit casemanagement vanuit een integrale aanpak, zodat sluitende begeleiding van de overlastveroorzaker in één hand komt te liggen. Het hulpverleningsaanbod wordt direct gekoppeld aan 'dwang en drang'. Er zijn in het kader van deze pilot 10 zaken opgepakt met HVO-Querido. De resultaten zijn tot nu toe veelbelovend. De pilot krijgt in 2013 een vervolg.

Gooi en Vechtstreek

Er vonden in 2012 in Gooi en Vechtstreek geen ontruiming plaats wegens overlast.

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 (primaire, secundaire, tertiaire en quartaire). De mate van invloed die de belanghouder heeft op ons beleid en de impact van ons beleid op de belanghouder bepaalt tot welke categorie een belanghouder behoort. Zo rekenen we overheden en huurdersorganisaties tot de *primaire categorie* belanghouders omdat met hen een gemeenschappelijk en wederkerig (maatschappelijk) belang bestaat op nagenoeg alle thema's. Onze maatschappelijke partners in de regio rekenen we tot de *secundaire categorie*, belanghouders zoals opinieleiders tot de *tertiaire categorie* en leveranciers of afnemers tot de *quartaire categorie*.

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. In hoofdstuk 14 'Communicatie en reputatie' wordt ingegaan op de scores van deze reputatiemonitor.

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 2012 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 2012 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).

Almere

In Almere besteedt de Alliantie veel aandacht aan Almere Haven. De Alliantie heeft hier veel bezit en omdat dit het oudste stadsdeel is, doen zich hier ook de eerste problemen voor. In 2011 organiseerden we een rondleiding voor de wethouder. In 2012 organiseerde de Alliantie de eerste in een serie van "Havenconferenties", waarbij bestuurders en de beleidsmakers van de gemeente Almere, de Alliantie, Ymere, GoedeStede, De Schoor, de Zorggroep Almere en de Almeerse Scholen Groep aanwezig waren. Het resultaat hiervan moet een concreet programma opleveren voor dit stadsdeel. Tijdens de eerste conferentie hebben de partijen gezamenlijk een sterkte/zwakte-analyse opgesteld. Een belangrijk punt is de ontwikkeling in de zorg in relatie tot het toenemende aantal ouderen in Haven. Er komen meer ouderen die door de ontwikkelingen in de zorg langer zelfstandig moeten wonen. De vergrijzing heeft ook voor de scholengemeenschap directe gevolgen. Naast deze gedeelde zorgen zien partijen kansen om het tij te keren. Actieve woningtoewijzing en nieuwbouw worden als belangrijke instrumenten gezien om een andere doelgroep aan te trekken waarmee een evenwichtige bevolkingsopbouw kan worden bereikt. Het draagvlak voor voorzieningen zal hierdoor toenemen. Verder wordt geconstateerd dat de betrokkenheid in Almere Haven groot is en dat Haven een sterk merk is. Dit wordt als zeer positief gezien.

De Alliantie organiseert in samenwerking met programmabureau stad de Tweede Havenconferentie in 2013. Tijdens de Tweede Havenconferentie wordt de stip op de horizon voor dit stadsdeel bepaald. Concreet wordt ingevuld hoe Almere Haven er in 2035 uitziet, qua bevolkingsopbouw en voorzieningenniveau. Ook wordt tijdens de Tweede Havenconferentie bepaald welke stappen de partijen moeten ondernemen om daar in 2035 te komen. Veranderingen in de zorg zal terugkomen als apart agendapunt.

Amersfoort

De regio dient compleet te zijn. Dat was onze inzet bij onder andere de overleggen in Amersfoort. Compleet qua voorzieningen en qua diversiteit aan woonmilieus. De Alliantie heeft in 2012 gezocht naar methoden om regionale samenwerking door gemeentes, corporaties en andere partijen op de kaart te zetten. Naast de aandacht voor dit thema in regionale overleggen is in 2012 aan de Design Academy in Eindhoven de opdracht gegeven om, met een creatieve invulling, de woonervaringen en woonmilieus in de regio Amersfoort te verbeelden. Hoe kunnen we het onzichtbare zichtbaar maken? De verschillende inventarisaties zijn gebundeld tot een atlas 'Langs de Lijn'. Op de nieuwjaarsreceptie 2013 in Amersfoort is de atlas (in filmpjes) gepresenteerd. Deze atlas is een drager voor vervolggesprekken. De Alliantie wil daarmee inspireren en partijen bewegen tot samenwerking. De woonruimteverdeling is een wezenlijk onderwerp in deze regionale benadering. In het regionale SWEV-verband is hier in 2012 overeenstemming over bereikt. Ook zijn er hernieuwde afspraken gemaakt in SWEV-verband om citymarketing regio Amersfoort te ondersteunen. Ten aanzien van maatschappelijke huisvesting is in 2012 de vraag in beeld gebracht en zijn in SWEV-verband afspraken gemaakt over de verdeling.

Amsterdam

In het voorjaar van 2012 is er na lang en moeizaam overleg met de gemeente Amsterdam, stadsdeel Nieuw-West en de corporaties overeenstemming bereikt over de inzet van de resterende financiële middelen voor de stedelijke vernieuwing in Nieuw-West. Die middelen worden vooral

bestemd voor 'meer gefocuste' ingrepen en behoud en herstel van woningvoorraad en openbare ruimte. Het nieuwe akkoord vervangt de zogeheten 'Parkstaddeal' (zie ook 11.4).

De Alliantie is verder gegaan met de vernieuwing in Nieuw-West. In de verschillende deelgebieden zijn plannen uitgewerkt in samenspraak met bewoners, bijvoorbeeld via een speciale bewonersconferentie. Ook zijn gedurende het jaar bestuurlijke overleggen geweest met de stadsdelen Noord, Zuid, Nieuw-West en Oost.

In Amsterdam zijn diverse belanghoudersbijeenkomsten van andere partijen bijgewoond, zoals de WMO Zomerconferentie van het stadsdeel Zuid, de stakeholderdialogoog van Eigen Haard en het rondetafelgesprek Zorgvastgoed. 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.

Gooi en Vechtstreek

In april 2012 heeft de Alliantie samen met Dudok Wonen en Stichting Woningcorporaties Het Gooi en Omstreken een belanghoudersbijeenkomst georganiseerd voor de gemeenteraad van Hilversum. Tijdens deze bijeenkomst is vooral gesproken over de nieuwbouwontwikkelingen die in Hilversum op stapel staan en de behoefte die er is in de markt en bij de in de Regionale Woonvisie benoemde doelgroepen. Een van de conclusies was dat het wensbeeld en de doelgroepen, zoals geformuleerd in de Regionale Woonvisie, nog steeds actueel zijn. Tevens is in het voorjaar door de drie corporaties een fietstocht door vernieuwingsgebied Hilversum Noord georganiseerd voor de raadsleden. Het afgelopen jaar zijn diverse (nieuwbouw)projecten in deze wijk opgeleverd. De Alliantie heeft daarnaast ook voor de wethouder en raadscommissie van de gemeente Huizen een rondleiding georganiseerd door Hilversum Noord. De gemeente Huizen was met name geïnteresseerd in de resultaten op het gebied van doorstroming die met de verhuur van de nieuwbouwappartementen zijn behaald.

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 2012 vond de 11e editie plaats. Het thema 'democratie en de rol van de burger' 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, die op dit moment in veel prestatieafspraken ontbreekt. Corporaties verplichten zich tot het leveren van prestaties zonder dat daarbij altijd

duidelijk is wat de gemeente hiervoor over heeft. De Alliantie wil meer op deze wederkerigheid letten bij het maken van nieuwe prestatieafspraken.

Almere

Almere kent geen prestatieafspraken met de gemeente en over het onderwerp wonen bestaat geen bestuurlijk overleg (meer) met de gemeente en corporaties. Verschillende onderwerpen op het gebied van wonen zijn in 2012 besproken in het Platform Wonen. Het Platform bestaat uit een breed scala aan partijen, waaronder maatschappelijke organisaties en een vertegenwoordiging van de inwoners van Almere. De Alliantie heeft ook in 2012 meerdere malen aandacht besteed aan nut en noodzaak om te komen tot prestatieafspraken en zal dit in 2013 opnieuw blijven doen.

Wel is in 2012 gesproken over de implementatie van het nieuwe woonruimteverdeelsysteem en heeft de gemeente een eerste verkenning gedaan naar seniorenhuisvesting. Met het maatschappelijk middenveld is in verschillende settings gesproken over ontwikkelingen in de bestaande stad. Zo kwamen onder meer de thema's woningbouw, zorg en zelfredzaamheid van burgers aan bod.

Amersfoort

Voor Amersfoort Vernieuwt en Vathorst bestaan afspraken over het nieuwbouwprogramma. In 2012 is samen met Portaal Eemland en Omnia Wonen overleg gevoerd met de gemeente Amersfoort om te komen tot prestatieafspraken waarmee invulling wordt gegeven aan het in de Woonvisie vastgestelde beleid. Er is gesproken over regionale woonruimteverdeling en een spoedzoekersregeling. Dit heeft zich nog niet vertaald in afspraken. Nieuwe politieke en marktontwikkelingen kunnen aanleiding zijn om op actuele onderwerpen tot afspraken te komen.

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 2011 en 2012 geformuleerd. In 2012 is gestart met overleg over concrete prestatieafspraken voor de jaren 2013 en 2014.

Eemnes

In 2012 is verkennend gesproken over prestatieafspraken voor de periode 2013-2016. Keuzevrijheid voor woningzoekenden, betaalbaarheid, de kwaliteit van de woningvoorraad en nieuwbouw zijn aan de orde gekomen. Naar verwachting volgt in 2013 de vaststelling van afspraken.

Soest

In Soest is de gemeentelijke woonvisie besproken. In 2013 volgt overleg over prestatieafspraken.

Convenant Samen Duurzaam

17 december 2012 ondertekende de Alliantie samen met de gemeente Amersfoort, Portaal en Omnia Wonen het convenant Samen Duurzaam. Huurwoningen in Amersfoort worden de komende jaren verder verduurzaamd. Dit levert niet alleen een bijdrage aan een duurzame stad, maar zorgt er ook voor dat de energiekosten van huurders in de toekomst betaalbaar blijven en dat hun wooncomfort toeneemt. Het convenant beslaat de periode 2012 tot en met 2016 en is een aanscherping en verbreding van het in 2008 ondertekende convenant. De afspraken hebben betrekking op zowel de bestaande bouw als nieuwbouw.

Amsterdam

Akkoord over vernieuwing Nieuw-West

Er zijn in 2012 diverse overleggen geweest met de gemeente Amsterdam en het stadsdeel Nieuw-West over de hervorming van de stedelijke vernieuwing. Op 18 mei 2012 is bekendgemaakt dat de gemeente Amsterdam, stadsdeel Nieuw-West en de corporaties na lang en moeizaam overleg overeenstemming hebben bereikt over de inzet van de resterende financiële middelen voor de stedelijke vernieuwing in Nieuw-West. Die worden vooral bestemd voor meer gefocuste ingrepen en behoud en herstel van woningvoorraad en openbare ruimte. Het nieuwe akkoord vervangt de zogeheten 'Parkstaddeal'. De afspraken gaan over de inzet van de middelen van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting. Dit fonds verstrekt bijdragen aan zowel gemeente als corporaties om de stedelijke vernieuwing een impuls te geven. Geld dat gereserveerd was voor plannen die als gevolg van de financiële crisis zijn uitgesteld, is nu vrijgevallen (totaal € 24 miljoen). Dit geld komt nu beschikbaar voor fysieke ingrepen van zowel het stadsdeel als de corporaties om de negatieve gevolgen van de vertraging op te vangen. Daarbij gaat het om kosten ten behoeve van de openbare ruimte, het interim-beheer en het maatschappelijk vastgoed. Voor de Alliantie gaat het met name om Slotermeer-Noord.

Bouwen aan de Stad II

Op 19 september 2011 heeft de ondertekening plaatsgevonden van 'Bouwen aan de Stad II' door de gemeente Amsterdam, de huurdersvereniging Amsterdam, de Amsterdamse stadsdelen en de Amsterdamse corporaties. Met 'Bouwen aan de stad II' is een prestatieovereenkomst afgesloten voor de periode 2011-2014. In de overeenkomst zijn aanbiedingsafspraken gemaakt en verder bevat de overeenkomst een aantal afspraken die tot doel hebben om nieuwbouwproductie en toegankelijkheid van de bestaande voorraad voor specifieke doelgroepen te waarborgen of te bevorderen. Het gaat om afspraken rond aanpasbare woningen, grote rolstoelwoningen, jongeren- en studentenwoningen. Tot slot investeren corporaties extra in duurzaamheid door het realiseren van extra energielabelstappen, blijft de sociale huurprijs voor sociale huurwoningen in de nieuwbouw gehandhaafd en geldt er voor de verkoop van sociale huurwoningen: meer ruimte en minder regels. In 2012 liepen deze aanbiedingsafspraken door.

Convenant Splitsen en Verkoop sociale huurwoningen

Op 19 september 2011 is ook het Convenant Splitsen en Verkoop sociale huurwoningen getekend. Het convenant bevat afspraken over het totaal aantal te verkopen sociale huurwoningen, de verdeling van deze woningen over de stad, de kwaliteitseisen, de verkoopvoorwaarden en de verkoopprocedure. Ook deze afspraken gelden voor de periode 2011-2014.

Gooi en Vechtstreek

In 2012 heeft de Alliantie met vier gemeenten in Gooi en Vechtstreek het overleg over prestatieafspraken gestart, danwel afgerond. In het eerste kwartaal zijn de prestatieafspraken met de gemeente Wijdereen ondertekend. Vervolgens zijn de gesprekken met de gemeente Huizen, Blaricum en de gemeente Bussum over prestatieafspraken gestart. Met de gemeente Huizen is eind 2012 een samenwerkingsovereenkomst opgesteld. Deze wordt in januari 2013 ondertekend. De prestatieafspraken met de gemeente Blaricum en de gemeente Bussum kunnen naar alle waarschijnlijkheid in het eerste kwartaal van 2013 worden afgerond.

Regionaal Actieprogramma (RAP)

In 2012 is door het gewest Gooi en Vechtstreek, in samenspraak met de corporaties, een Regionaal Actieprogramma opgesteld. In dit programma staan projecten en initiatieven benoemd die in de regio met subsidiegelden van de Provincie Noord-Holland het komende jaar worden opgepakt. Deze subsidiegelden zijn gekoppeld aan de Provinciale Woonvisie.

In 2012 zijn onder meer de volgende projecten gestart:

- ✦ onderzoek naar de haalbaarheid van een Corporatiehotel;
- ✦ onderzoek naar de omvang van de verschillende (inkomens)doelgroepen en de betaalbaarheid van de woningmarkt in Gooi en Vechtstreek voor deze groepen.

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, v/h AAHA). 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.

Almere

In 2012 is met de HBV een overeenkomst opgesteld over het opzetten en faciliteren van actieve bewonerscommissies in Almere. Na de zomer zijn de eerste twee bewonerscommissies officieel beëdigd en is er een persbericht verschenen. De HBV heeft een actieve rol in de oprichting van de bewonerscommissies, waarna de Alliantie jaarlijks met de bewoners in gesprek gaat over onderwerpen die spelen bij de bewoners.

Om haar achterban beter te bereiken heeft de huurderbelangenvereniging van Almere in 2012 een pilot uitgevoerd met een internetenquête onder haar leden. Bewoners is gevraagd om hun mening te geven over een breed scala van onderwerpen die hen aangaat. Van de 700 bewoners die hadden opgegeven mee te willen doen aan de enquête hebben bijna 400 bewoners ook daadwerkelijk de enquête ingevuld. Deze vorm van participatie zal mogelijk vaker worden gebruikt binnen de huurdersvereniging.

Amersfoort

Er zijn twee momenten per jaar waarop de Alliantie in Amersfoort de bewonerscommissies uitnodigt om hen te informeren over actuele zaken en om met elkaar van gedachten te wisselen over ontwikkelingen en dilemma's. In het voorjaarsoverleg zijn de ontwikkelingen in de volkshuisvesting, regionale woonruimteverdeling en huurbeleid besproken. Het najaarsoverleg stond in het teken van de organisatieverandering en er was gelegenheid om kennis te maken met de nieuwe gebiedscoördinatoren. De bijeenkomsten met de Vereniging Huurdersbelangen (VHB) en de bewonersbijeenkomsten zijn goed verlopen. De regionale woningmarkt, huurbeleid en klantonderzoek waren belangrijke gespreksonderwerpen.

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.

Gooi en Vechtstreek

In 2012 is het overleg met bewonerscommissies en bewonerspanels intensief voortgezet en is het aantal bewonerscommissies uitgebreid. Daarnaast zijn er diverse pilots gestart met betrekking tot informele participatie. Bij verschillende appartementengebouwen waar sprake is van een combinatie van huurders en eigenaren (VVE's) heeft de Alliantie onder meer naar manieren gezocht om huurders meer inspraak te geven en de band tussen eigenaren en huurders te bevorderen. Daarnaast is in 2012 het proces afrekening servicekosten geëvalueerd met zowel de bewonerscommissies als de huurdersvereniging. Uitgangspunt van het nieuwe proces is dat de service en diensten die via de huur in rekening worden gebracht, feitelijk van de huurder zijn. Het is dan ook de huurder(s)vertegenwoordiging die leidend moet zijn bij de beoordeling van de inhoud en

kwaliteit van dit pakket service en diensten. Het nieuwe proces is op dat uitgangspunt verder in de organisatie geïmplementeerd. Bij kleinere projecten zijn tijdelijke klankbordgroepen opgericht om huurders inspraak te geven en voorgenomen plannen naar wens van de bewoners bij te stellen, uit deze klankbordgroepen zijn nieuwe bewonerspanels ontstaan.

In 2012 is een start gemaakt met het oprichten van buurtpanels in de gemeente Huizen. Samen met de gemeente zijn richtlijnen opgesteld en budgetten vrijgemaakt voor deze buurtpanels. Met het oprichten van buurtpanels van zowel huurders als eigenaren in buurten wordt onder begeleiding van Versa Welzijn, de Alliantie en de gemeente Huizen getracht de sociale cohesie te bevorderen en bewoners initiatieven te laten ontwikkelen die de leefbaarheid in buurten bevorderen. Eind 2013 vindt de eerste evaluatie plaats.

Projectmatige bewonersparticipatie

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

De Wierden (Almere)

In de Wierden zijn de bewoners nauw betrokken bij de integrale wijkaanpak. Een groep bewoners noemt zich de buurtprofessionals, zij denken actief mee met de aanpak en geven adviezen. Daarnaast worden er allerlei activiteiten door bewoners georganiseerd. In 2012 is er in de Wierden de ruiltuin geopend. Dit is een initiatief van een buurtbewoonster waar bewoners gratis planten kunnen halen en brengen. Bewoners zijn ook uitgenodigd om direct mee te denken over het ontwerp van de nieuwe appartementencomplexen. Dit experiment wordt "ik bouw mijn eigen huurhuis" genoemd. Tevens is in een deel van de Wierden een groep bewoners zeer actief in het onderhouden van de openbare ruimte. In 2012 zijn er stappen ondernomen om de initiatieven verder te ondersteunen zodat ook in andere delen van de wijk bewoners hun eigen openbare ruimte gaan onderhouden. Ook is de kunstwandelproute door bewoners verder ingevuld met nieuwe onderdelen.

Surinamelaan (Amersfoort)

Bij de voorbereiding van het woningverbeterproject Surinamelaan is een aantal bewoners nauw betrokken. Zij vertegenwoordigen de overige bewoners in een klankbordgroep. Zij hebben deelgenomen aan de bouwvergaderingen en klankbordgroepbijeenkomsten. Mede door de inbreng van de klankbordgroep is er een integraal verbeterplan voorbereid dat naar verwachting in 2013 gerealiseerd zal worden.

Hogekwartier (Amersfoort)

Voor de bewoners van de te slopen flats in de Hoven zijn woonateliërs georganiseerd. Onder begeleiding van een architect hebben bewoners die willen verhuizen naar een nieuwbouwwoning in het Hogekwartier de indeling van hun nieuwe woning kunnen bepalen.

Liendertseweg (Amersfoort)

In 2012 zijn de bewoners van de Liendertseweg geïnformeerd over de sloop- en nieuwbouwplannen voor hun complex. Er is een klankbordgroep opgericht waarin bewoners en omwonenden zitting hebben. Zij hebben in 2012 gereageerd op eerste schetsen voor de nieuwbouwwoningen. In 2012

zijn de bewoners van de tweede fase huis-aan-huis bezocht en is 70% van de bewoners akkoord gegaan met de sloop- en nieuwbouwplannen.

Staalmanpleinbuurt (Amsterdam)

Op 9 mei 2012 is er een bewonersavond geweest over de renovatie van de flats aan de Plesmanlaan. Tijdens de bewonersavond werden de uitgangspunten voor de renovatie (PvU) aan de bewoners gepresenteerd en werd ingegaan op de uitkomsten van de bewonersenquête. Naar aanleiding van de enquête en de reacties op die avond is het PvU aangescherpt. Na de zomervakantie is in overleg met de bewonerscommissie vastgelegd welke werkzaamheden de Alliantie wil uitvoeren en hoe de Alliantie de renovatie wil organiseren. In nauwe samenwerking met de bewonerscommissie wordt er gewerkt aan een Sociaal Plan en een Technisch Plan. Het ontwerp van de openbare ruimte en de binnentuinen in de Plesmanbuurt is op 12 juli 2012 vastgesteld. Het ontwerp past binnen de kaders van het uitwerkingsplan en is vastgesteld in overleg met de bewoners.

Jacob Geel (Amsterdam)

Het stadsdeel en de Alliantie zijn eind 2010 begonnen met het maken van een vernieuwingsplan. Voorstellen zijn aan de bewoners voorgelegd. Stadsdeel Nieuw-West en de Alliantie hebben een vernieuwingsplan gemaakt, met inbreng uit de buurt. Sinds 2009 worden bewoners, organisaties en ondernemers betrokken bij de plannen voor de vernieuwing van hun buurt. Ze konden in het Planteam meedenken over het vernieuwingsplan. In juli 2012 heeft iedereen in de buurt de publieksversie van het vernieuwingsplan ontvangen. In januari 2013 staat het vernieuwingsplan op de agenda van de stadsdeelraad. De Alliantie is begonnen met de uitwerking van de plannen voor de woningen. Er wordt een renovatieplan gemaakt voor alle laagbouwwooningen in de hofjes. Dit gebeurt in overleg met Woonteam West. De bewonerscommissie houdt toezicht en kijkt of de Alliantie bewoners op een goede manier betreft bij het maken van plannen voor de woningen.

Anton Struik Buurt (Amsterdam)

De Struikbuurt in Slotermeer Noord is onderdeel van de stedelijke vernieuwingsafspraken in Amsterdam Nieuw-West waar de Alliantie zich aan heeft gecommitteerd. In 2009 is het Vernieuwingsplan vastgesteld door het Stadsdeel. Vanaf 16 mei 2012 is de Alliantie, samen met het stadsdeel en een denkteam, gestart met de voorbereidingen voor het uitwerkingplan van de buurt. Een belangrijke datum was 11 juli 2012. Op die dag presenteerden 3 architectenbureaus zich aan de buurt. De bewoners mochten vervolgens zelf kiezen welke architect aan de slag zou gaan in de Struikbuurt. Op 14 november 2012 startten de zogenoemde Struikateliers: workshops door de architecten, samen met de bewoners van de Struikbuurt. Op zaterdag 1 december presenteerden de architecten de uitkomst van het Struikatelier aan de bewoners.

Zeeheldenbuurt (Huizen)

In 2011 is de bewonersparticipatie in de Zeeheldenbuurt geëvalueerd. De bewonerscommissie was tevreden over de wijze waarop zij in het tot stand komen van het sociaal plan en de uitgangspunten voor de huurverhoging heeft kunnen participeren.

12. Portefeuille met toekomstwaarde

12.1. Inleiding

Met het middel vastgoed kunnen we niet alleen de doelstellingen op korte termijn realiseren, namelijk het zorgdragen voor voldoende betaalbare huisvesting, maar ook de doelstellingen op langere termijn, het genereren van financiële middelen om te kunnen blijven investeren. Daarom is een portefeuille met toekomstwaarde van groot belang.

De afgelopen jaren is de vastgoedorganisatie professioneel neergezet. Nadat in 2011 het waardeaspect van de portefeuille een volwaardige plaats heeft gekregen, is in 2012 het assetmanagement van start gegaan om de potentie ook daadwerkelijk te gaan benutten. Dit laatste binnen de maatschappelijke kaders die voor de Alliantie van toepassing zijn.

12.2. Waardeontwikkeling

Dream TMS

Sinds 2009 wordt de vastgoedportefeuille van de Alliantie modelmatig getaxeerd in het systeem Dream TMS. Aanvankelijk betrof het hier de woningen, in de loop der tijd hebben ook bedrijfsmatige objecten en vastgoed in verbindingen een plaats gekregen. Uiteindelijk zal al het vastgoed van de Alliantie worden opgenomen in dit systeem zodat de waarde ervan nauwlettend kan worden gevolgd.

De markt

Net als in de markt is ook bij de Alliantie is een waardedaling zichtbaar geweest. Ondanks dat de kwaliteit van de portefeuille is verbeterd en de verkoopresultaten goed zijn is de markt terughoudender geworden. Dit vertaalt zich in een geleidelijke stijging van de risico-opslagen die door beleggers worden gehanteerd bij de waardering van verhuurd vastgoed. Voorts is ook de 'reguliere' daling van de woningprijzen ons niet geheel bespaard gebleven. Deze leegwaardedaling is gezien het segment waar de Alliantie actief in is relatief beperkt. De combinatie van deze twee elementen vormt gezamenlijk de gepresenteerde afwaardering van de portefeuille.

De kabinetsplannen hebben eind 2012 tot een tijdelijke opleving van de woningmarkt geleid. Gezien de negatieve economische vooruitzichten en de berichtgeving van onze taxateurs is de verwachting niet dat 2013 een opleving van de particuliere woningmarkt zal laten zien. Ook de beleggingskant zal naar verwachting de komende maanden nog geen substantiële opleving laten zien.

De huidige kabinetsvoornemens hebben voor beleggers en de woningcorporaties grote gevolgen. Woningcorporaties krijgen van de overheid een extra verhuurderheffing opgelegd. Deze heffing zal zich vertalen in een waardedaling van de woningen. Huurwoningen nemen voor de bewoner in populariteit toe doordat de voorgenomen kabinetsplannen de financiering van koopwoningen beperken. De stagnerende particuliere markt voor koopwoningen maakt aan de andere kant dat

uitponden voor beleggers minder interessant is geworden. De verwachting voor de woningmarkt is dat het indirect rendement zich negatief zal ontwikkelen en het direct rendement zal verbeteren. Het verzilveren van huurpotentie bij het opnieuw verhuren van woningen biedt nog zicht op rendementsverbetering in de toekomst. Momenteel komen dan ook de eerste signalen bij beleggers vandaan dat het traditionele uitpondscenario meer plaats gaat maken voor doorexploiteren.

Voor de waardeontwikkeling op middellange termijn is het feit dat de Nederlandse woningmarkt nog altijd gekenmerkt wordt door krapte een positief signaal. Er is weinig sprake van leegstand, dit geldt voor zowel het koop- als het huursegment. De afgelopen periode is de groei van het aantal huishoudens wel bijgehouden, maar er is geen sprake van het inlopen van de achterstand in het toevoegen van woningen gedurende de afgelopen tien jaar. Volgens berichtgeving in de media is het tekort nog altijd 250.000 woningen, waarbij de verwachting is dat dit tekort tot 2020 verder op zal lopen.

De Alliantie portefeuille

De taxatiewaarde van de Alliantie is ten opzichte van de jaarrekening 2011 gedaald met 5,7% naar €6.3 mld. Hierbij valt een aandeel van bijna -1,4% toe te schrijven aan nieuwbouw toevoeging en verkopen uit de bestaande voorraad. Per saldo houdt dit een taxatiewaardedaling van - 4,4% in op de bestaande portefeuille, ofwel standing investments.



De vastgoedportefeuille van de Alliantie liet net als de markt een negatieve ontwikkeling van de leegwaarde zien. De gemiddelde leegwaarde per vierkante meter van de Alliantie over het afgelopen jaar is met 2,3% afgenomen. De vierkante meterprijs geeft een correctie voor de grootte van de woning. Dit cijfer geeft een zorgvuldig beeld van de ontwikkeling.

de Alliantie	2011-Q4	2012-Q4	relatief verschil
Leegwaarde per m ²	2.363	2.309	-2,3%

Gemiddelde leegwaarde per m² de Alliantie, bron: TMS

Volgens Calcasa² is de jaar-op-jaarontwikkeling van de gemiddelde woningprijs -6,3% en komt de gemiddelde woningwaarde op € 232.000. De NVM publiceert dat de prijs van de gemiddelde verkochte woning met € 207.000 lager ligt in vergelijking met een jaar eerder met 6,7%. De prijs per vierkante meter is vergeleken met die van een jaar geleden gedaald met 6,5% (bron: NVM). Het verschil tussen de bronnen is de gebruikte methodiek.

Ten op zichte van de markt presteert de Alliantie minder negatief, dit is te verklaren door het type bezit. De Alliantie bezit in de regel kleinere woningen en de prijsdaling in het goedkopere segment is relatief kleiner. De Alliantie heeft een gemiddelde leegwaarde per VHE van € 177.070. Dit beeld wordt bevestigd door Calcasa die rapporteert dat de woningen in het goedkoopste prijssegment het minst hard in waarde zijn gedaald.

12.3. Vastgoedsamenstelling

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

Thema	Alliantie Vastgoedstrategie (10 jaar)
Aandeel woningen jonger dan 1970	van 55% naar 65%
Aandeel woningen groter dan 80 m ²	van 42% naar 52%
Aandeel woningen met Label B of hoger	van 25% naar 55%
Aandeel grondgebonden woningen	handhaven op 33%

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

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. Hierbij is geen expliciete krimp- of groeidoelstelling

² Calcasa is een onafhankelijk technologiebedrijf gespecialiseerd in de statistische analyse en waardering van onroerend goed.

geformuleerd. De krimp is met name het gevolg van onze vastgoedafwegingen en het 'verdienmodel': 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 regiobedrijf, is als volgt:

Samenstelling vastgoed op 31 december 2012						
	Almere	Amersfoort	Amsterdam	Gooi en Vechtstreek	Totaal 2012	Totaal 2011
Wooneenheden:						
Zelfstandige woningen	6.431	15.379	19.924	12.906	54.640	55.228
Onzelfstandige woningen	58	111	473	22	664	680
Standplaatsen	0	125	0	0	125	126
Bijzondere woonvormen	18	203	18	179	418	277
Spaceboxen	0	60	0	0	60	60
Subtotaal	6.507	15.878	20.415	13.107	55.907	56.371
Overige verhuureenheden:						
Garages/parkeerplaatsen	141	1.464	3.538	911	6.054	5.945
Bedrijfsruimten	144	160	781	71	1.156	1.213
Overig	35	65	98	3	201	141
Koopgarant woningen	560	664	3	273	1.500	1.297
Subtotaal	880	2.353	4.420	1.258	8.911	8.596
Totaal eenheden	7.387	18.231	24.835	14.365	64.818	64.967

De Alliantieportefeuille is in 2012 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 oudere, kleinere en energetisch wat slechtere woningen. Dispositie van deze woningen en de realisatie van nieuwe woningen met de gewenste kenmerken hebben er toe bijgedragen dat de Alliantieportefeuille zich ook in 2012 in de gewenste richting heeft ontwikkeld.

Als we kijken naar de regio's kunnen we vaststellen dat in 2012 in Gooi en Vechtstreek de portefeuillebeweging vooral het gevolg is van het verkoopprogramma. In Amersfoort en in iets mindere mate Almere en Amsterdam levert de nieuwbouwproductie een bijdrage aan de kwalitatieve verbetering van de Alliantieportefeuille.

De vastgoedprogrammering voor de 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 in:

- ✦ Een groei van het aandeel woningen label B of hoger van 25% naar 42%. Met name in Amersfoort en Gooi en Vechtstreek is sprake van een substantieel E&D programma. Om de Alliantiebrede transformatiedoelstelling te realiseren is echter nog extra inzet nodig. In dit verband is in de meerjarenbegroting een nog uit te werken extra 'E&D'-programma opgenomen waarbij jaarlijks 200 woningen aangepakt moeten worden.

- ✦ Een groei van het aandeel jonge woningen van 54% naar 59%. Naast verkoop van oudere woningen leveren de herstructureringsprogramma's in de regio's Amsterdam en Amersfoort hieraan een bijdrage.
- ✦ Een toename van het aandeel woningen groter dan 80m² van 47% naar 50%. Het aandeel 'bovengemiddeld' grote woningen groeit van 44% naar 48%³. In Gooi- en Vechtstreek is het nieuwbouwprogramma voor een belangrijk deel gericht op 'bouwen aan het eind van de keten', en levert daarmee een belangrijke bijdrage aan de vergroting van de gemiddelde oppervlakte. In Amsterdam is het investeringsprogramma afgestemd op de hoogstedelijke context en is de groei van het aandeel grote woningen het kleinst.
- ✦ Een lichte toename van het aandeel grondgebonden woningen.

12.3.1 Nieuwbouw door aankopen of ontwikkelen

Nieuwbouw is een belangrijk middel om de vastgoedportefeuille te vernieuwen én absoluut noodzakelijk voor de dynamiek van de woningmarkt.

Op landelijk niveau is de crisis van 2008 vanaf 2010 zichtbaar in de nieuwbouwproductie: het aantal opgeleverde woningen duikelde van 83.000 woningen in 2009 naar 56.000 in 2010. Vorig jaar lag het aantal opgeleverde woningen ongeveer op hetzelfde niveau (58.000 woningen). Voor 2012 wordt een verdere krimp in de bouwproductie voorzien. Ter indicatie: in de eerste helft van 2012 zijn er woningen 16.000 opgeleverd, in de eerste zes maanden van 2011 werden er nog 20.000 woningen opgeleverd. Bij de Alliantie is de daling van het aantal nieuwbouwopleveringen een jaar later ingezet: in het topjaar 2010 werden er 1.600 woningen opgeleverd, maar in 2011 was dit aantal afgenomen tot 1.000 woningen. In 2012 zien we een verdere forse afname; dit jaar zijn er 433 woningen opgeleverd.

De productiecijfers voor 2012 geven op het eerste gezicht geen aanleiding tot vreugde, en het perspectief voor de korte termijn is in getalsmatig opzicht evenmin hoopgevend. Bij het beoordelen van dit resultaat moeten de huidige economische omstandigheden echter nadrukkelijk in ogenschouw worden genomen: in 2012 is er nog altijd een bedrag van circa € 170 miljoen aan nieuwbouwinvesteringen gepleegd. In vergelijking met investerende corporaties met een vergelijkbare omvang is dit een behoorlijke prestatie.

Daarnaast is de verwachting dat de Alliantie ook met dit lagere productiecijfer een meer dan evenredig aandeel in de nieuwbouwproductie voor haar rekening neemt. De Alliantie bezit 0,75% van de nationale woningvoorraad. Als landelijke productie over de eerste helft van 2012 maatgevend is komt het aandeel van de Alliantie in de landelijke nieuwbouwproductie op 1,4%.

Nieuwbouwprojecten zijn doelbewust veelal gemengde projecten, zeker in onze vitale wijken en in de nieuwe woongebieden. De afzet van nieuwboukoopwoningen is nog steeds moeilijk. Deze tijd vraagt dan ook om een andere manier van ontwikkelen: naast faseren in kleine aantallen is de verkoopprijs een doorslaggevende factor. Voor de nieuwbouw, zowel ter vervanging als aanvulling in de vastgoedportefeuille, programmeren we de komende jaren meer voor eigen portefeuille,

³ Bij uitwerking van de oppervlakte-doelstelling uit de vastgoedstrategie is bepaald dat rekening moet worden gehouden met de lokale context, en bij (des)investeringen gekeken moet worden in hoeverre woningen worden toegevoegd die groter zijn dan gemiddeld in de regio

faseren we de koopwoningen in kleine eenheden en maximeren we de absolute verkoopprijzen en daarmee, om niet in te boeten op kwaliteit, vooral de gemiddelde woninggrootte.

Nieuwbouwwoningen begroot voor 2012						
	Almere	Amersfoort	Amsterdam	Gooi en Vecht-streek	Totaal	Totaal pro rata
Door de Alliantie:						
Huurwoningen	56	0	35	82	173	173
Koopwoningen	152	106	0	88	346	346
Subtotaal	208	106	35	170	519	519
Door derden & samenwerkingsverbanden:						
Huurwoningen	0	0	16	29	45	45
Koopwoningen	0	0	0	83	83	56
Subtotaal	0	0	16	112	128	101
Totaal begroot	208	106	51	282	647	620

Nieuwbouwwoningen opgeleverd in 2012						
	Almere	Amersfoort	Amsterdam	Gooi en Vecht-streek	Totaal	Totaal pro rata
Door de Alliantie:						
Huurwoningen	56	170	35	0	261	261
Koopwoningen	18	60	0	88	166	166
Subtotaal	74	230	35	88	427	427
Door derden & samenwerkingsverbanden:						
Huurwoningen	0	0	0	0	0	0
Koopwoningen	0	0	0	11	11	6
Subtotaal	0	0	0	11	11	6
Totaal gereed	74	230	35	99	438	433
Koopwoningen						
< € 200.000	18	10	0	88	116	116
> € 200.000	0	50	0	11	61	56
Waarvan Koopgarant	18	23	0	88	129	129

Ten opzichte van eerdere jaren was in de nieuwbouwprogrammering voor 2012 een bescheiden productie voorzien: 218 huurwoningen en 402 koopwoningen.

Evenals in 2011 is in de gerealiseerde productie een verschuiving waarneembaar: er zijn meer huurwoningen (60% van de productie/61 woningen) en fors minder koopwoningen (40% van de productie/172 woningen) gerealiseerd.

De regio Amersfoort is met 230 opgeleverde woningen koploper. In deze regio is het resultaat van 'samen slimmer produceren' zichtbaar: door standaardisatie is een versnelling in het programma aangebracht en zijn twee keer zoveel woningen opgeleverd als oorspronkelijk begroot.

In Amsterdam loopt de productie terug maar is de Alliantie er het afgelopen jaar wel in geslaagd om aantrekkelijke nieuwbouwprojecten te verwerven; het bewijs dat de stagnerende markt in dit opzicht ook kansen biedt.

Aparte vermelding verdienen de 56 opgeleverde (eigenlijk verplaatste) starterwoningen in Almere: deze woningen zijn specifiek bestemd voor starters onder de 23 jaar. Er wordt – als experiment – een bewonersgroep in gehuisvest die in hoge mate zelfvoorzienend zal zijn.

Amsterdam

In 2012 hebben we één nieuwbouwcomplex opgeleverd. Dit betreft een gebouw in de Spoorzone Staalmanpleinbuurt in Nieuw West met 35 sociale huurwoningen en daarnaast MOG met 66 PG-units voor zorgpartij Cordaan. Een deel van de voor 2012 beoogde opleveringen (16 woningen) zijn ultimo 2011 reeds opgeleverd. Fase 1 van het Hoefijzer in de Staalmanpleinbuurt, een van onze prioriteitswijken in Nieuw West, is in het laatste kwartaal weliswaar gesloopt, maar start bouw is verschoven van 2012 naar begin 2013 (en er zijn in 2012 dus geen nieuwbouwprojecten in aanbouw genomen).

Onze opgave is de komende jaren weer een substantieel aandeel nieuwe woningen te bouwen in de stad, met het oog op dynamiek en doorstroming. Vanwege onzekerheid en vertraging van gebiedsontwikkelingen in Amsterdam en de stagnerende markt van nieuwboukoopwoningen, oriënteren we ons daarom actief op aantrekkelijke nieuwbouwprojecten in de stad. Resultaat in 2012 is de verwerving van twee posities voor realisatie van sociale huurwoningen, 54 woningen voor maatschappelijke opvang in project de Hallen in Oud West en circa 15 seniorenwoningen op een voormalige schoollocatie in Oud Zuid.

Amersfoort

Eind 2011 is een groot aantal projecten gestart. Waar we medio vorig jaar nog dachten dat de bouwperiodes de gebruikelijke duur zouden hebben, is deze door de marktomstandigheden en verdere standaardisatie van productie veel korter dan ingeschat. Mede hierdoor is in 2012 een groot aantal woningen opgeleverd. Het gaat dan over in totaal 230 huurwoningen in de projecten De Lanen en De Laak in Vathorst, De Meerveldlaan en De Wilhelminalaan in Hoevelaken en het Eemplein in het centrum van Amersfoort.

In 2012 zijn we gestart met de bouw van Orion en Randenbroek Zuid. Beide projecten zijn onderdeel van Amersfoort Vernieuwt. Deze projecten zullen we volgend jaar opleveren. Na Kruiskamp, waar nu het project Lemaire nog in aanbouw is en in 2013 wordt opgeleverd, komt daarmee onze fysieke opgave in Amersfoort Vernieuwt op stoom.

Voor de eerste fase van het Hogekwartier is een bouwaanvraag gedaan en we verwachten medio 2013 te kunnen starten met de bouw. De gemeente is inmiddels gestart met de reconstructie van de Hogeweg. Wie nu Amersfoort binnenrijdt vanaf de A28, wordt om deze reconstructie heen de stad in geleid.

Voor de Ganskuijl hebben we samen met bewoners een nieuwe opzet van de buurt gekozen. Op dit moment worden de woningen ontworpen, deels nieuwbouw en deels vernieuwbouw. Het gebied kent een voor de jaren vijftig typerende stedenbouwkundige opzet en architectuur. Deze worden deels behouden en versterkt. Deels worden er ook woningen gesloopt en worden nieuwe eengezinswoningen toegevoegd aan de buurt.

De nieuwe woningen die we dit jaar opleverden zijn vanzelfsprekend groter dan 80 m² GBO (het merendeel van de woningen is van het type eengezins), waarmee kwalitatief een forse bijdrage wordt geleverd aan het verbeteren van de portefeuille en daarmee de toekomstwaarde.

Almere

In 2012 zijn 56 woningen in het FBK park opgeleverd. Dit zijn starterswoningen die zijn verplaatst van Almere Haven naar Almere stad. Alle woningen hebben een huurniveau van onder de € 367 euro zodat jongeren onder de 23 jaar recht hebben op huursubsidie.

Aan het complex is de experimentele status toegekend. Dit houdt in dat er een bewonersgroep komt te wonen die in hoge mate zelfvoorzienend zal worden (voedsel, energie en water).

De nieuwbouw in Almere zal zich de komende jaren concentreren op Almere Poort en Almere Haven. Op deze locaties draagt de nieuwbouw het beste bij aan de waardeontwikkeling van de portefeuille.

Gooi en Vechtstreek

De 82 op te leveren nieuwbouwwoningen worden in plaats van eind 2012 in het eerste half jaar van 2013 opgeleverd, het bouwproces is (licht) vertraagd.

12.3.2 Beheren en verbeteren door in stand houden

In het kader van de Alliantie 3.0 ligt er voor de Alliantie voor het onderhoud een meervoudige opgave. Dit betreft het ontwikkelen van een integrale visie en sturing op onderhoud in wisselwerking met een professionele invulling van de rol van co-maker. Vanuit dit kader is er vooruitlopend op de organisatiewijziging in 2012 onderzoek verricht naar de totale gerealiseerde onderhoudskosten in een van de regio's van de Alliantie. De onderhoudskosten van de Alliantie bestaan grofweg uit niet-planmatig onderhoud (mutatie en reparatie) en planmatig onderhoud. Onderzocht en geanalyseerd is het gerealiseerde niet-planmatig onderhoud (npo) en planmatig onderhoud (po) over de periode 2008-2010 en de onderhoudsplanningen over de periode 2012-2031. De gerealiseerde onderhoudskosten zijn vervolgens vergeleken met de Alliantie-onderhoudsnorm. Daarbij zijn de complexen onderverdeeld naar woningtype eengezinswoning of meergezinswoning en bouwjaarperiode. Ook zijn interviews gehouden met medewerkers die betrokken zijn bij het onderhoud van de betreffende complexen.

De resultaten van het onderzoek geven belangrijke aangrijpingspunten/aanbevelingen voor het verbeteren van het onderhoudsproces, waarvan de belangrijkste zijn:

- ✦ Confronteer de nagestreefde kwaliteit met de financiële norm
- ✦ Ontwikkel een onderhoudsnorm per onderhoudssoort op complexniveau
- ✦ Ontwikkel een interne benchmark op onderhoudskosten
- ✦ Laat onderhoud deel uitmaken van de vastgoedstrategie

Deze aangrijpingspunten in combinatie met verdere implementatie van het beleidskader Onderhoud vormen de basis voor het verbeteren van de sturing op onderhoud.

Onderhoud begroot en realisatie

Het afgelopen jaar was er voor Onderhoud € 74,6 miljoen gepland. In de onderstaande tabellen is een overzicht gegeven van de onderverdeling naar regio naar onderhoudsoort zowel voor het begrote onderhoud als voor de realisatie van 2012.

Onderhoudslasten begroot 2012 (bedragen x € 1.000)					
	Almere	Amersfoort	Amsterdam	Gooi en Vechtstreek	Totaal
Planmatig onderhoud	6.802	11.691	13.290	7.416	39.199
Mutatieonderhoud	1.200	3.453	2.600	4.600	11.853
Klachten- en contractonderhoud	2.281	8.861	9.446	5.522	26.110
Af: dekking onderhoudsdienst					-2.530
Totaal	10.283	24.005	25.336	17.538	74.632

Onderhoudslasten realisatie 2012 (bedragen x € 1.000)					
	Almere	Amersfoort	Amsterdam	Gooi en Vechtstreek	Totaal
Planmatig onderhoud	7.480	9.269	13.432	5.819	36.000
Mutatieonderhoud	1.107	4.192	2.681	6.387	14.367
Klachten- en contractonderhoud	2.594	9.138	9.422	7.920	29.074
Af: dekking onderhoudsdienst					-2.354
Totaal	11.181	22.599	25.535	20.126	77.087

Op totaalniveau is er ten opzichte van de begroting een overschrijding van € 2,4 miljoen. De grootste overschrijding zit in het klachten- en mutatieonderhoud. De voornaamste oorzaken voor het klachtenonderhoud zijn de introductie van PION bij de regio's Almere en Gooi en Vechtstreek. Ook het mutatieonderhoud in Gooi en Vechtstreek heeft geleid tot een grote overschrijding. Oorzaak hiervan is de hoge mutatiegraad als gevolg van een grote hoeveelheid nieuwbouwopleveringen, waardoor er een doorstroming op gang kwam vanuit oude woningen. Door te sturen op 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 het afgelopen jaar hebben we 77 woningen en 7 BOG eenheden opgeleverd die op hoog niveau zijn gerenoveerd en deels zijn samengevoegd tot grote woningen. Het betreft 39 sociale huurwoningen, alsmede 27 markthuurloningen en 11 koopwoningen, voornamelijk in het middensegment. Drie complexen in de Indische Buurt werden opgeleverd, als onderdeel van ons langdurig programma gericht op vitalisering van de wijk. Daarnaast werd de laatste tranche woningen opgeleverd in ons monumentaal bezit Oostenburg in de binnenstad.

In 2012 hebben we drie renovatieprojecten in uitvoering genomen, met totaal 85 sociale huurwoningen en 5 BOG eenheden. Twee projecten liggen in onze prioriteitswijk de Indische Buurt

en één in de Pijp in Zuid. In de Indische Buurt ligt ons Groene Ster-project in de Gorontalostraat, en project Molukken waar we deels woningen realiseren voor jongeren die daar begeleid gaan wonen in de combinatie wonen-leren-werken.

In de Pijp is het ons allerlaatste renovatieproject in de wijk, ter afronding van ruim 20 jaar investeren in de bestaande, vooroorlogse voorraad, die in hoofdzaak in de jaren tachtig in het kader van de stadsvernieuwing via de gemeente is aangekocht van particuliere eigenaren. Er rest één sloop/nieuwbouwproject, maar dit bestaat volledig uit koopwoningen.

Amersfoort

In 2012 zijn aan de hand van de bijgestelde vastgoedstrategie de verschillende strategieën die van toepassing zijn op ons bezit, kritisch bekeken. Dit heeft geleid tot een wijziging van de samenstelling van het deel dat bestemd is voor desinvesteren en investeren. De verkoopvijver is in omvang vrijwel onveranderd, maar in samenstelling fors gewijzigd. Er is verhoudingsgewijs meer gestapeld, klein en oud bezit aangewezen voor verkoop. Dit betekent dat het bezit dat wij exploiteren en waarin wij investeren verhoudingsgewijs jonger en groter is en bestaat uit meer grondgebonden woningen. Deze ontwikkeling zorgt voor een toekomstbestendiger portefeuille.

Gooi en Vechtstreek

In 2012 hebben er geen belangrijke wijzigingen plaatsgevonden buiten de bestaande portefeuilleschuivingen door verkoop en huurharmonisatie.

In het afgelopen jaar heeft in Gooi en Vechtstreek de bouw plaatsgevonden van het wijk- en zorg centrum Lopes Diaz. Het gaat om 36 zorgwoningen met gemeenschappelijke huiskamers. Tevens zijn in het woondienstencentrum een ruime huisartsenpraktijk en een uitgebreid paramedisch centrum opgeleverd.

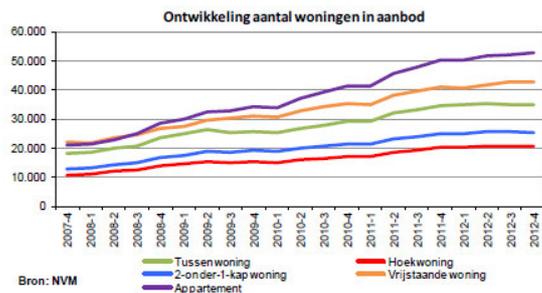
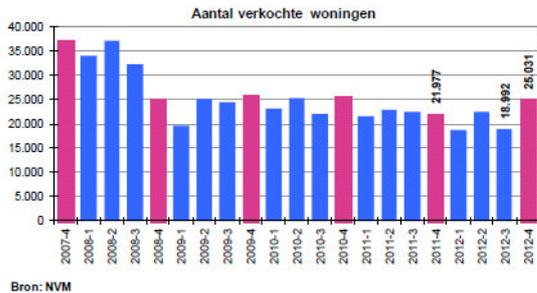
12.3.4 Verkoop

De verkoop van woningen is de afgelopen maanden uitgebreid in de media aan bod geweest. Ook binnen de Alliantie is dit een onderwerp dat steeds meer aandacht behoeft en krijgt.

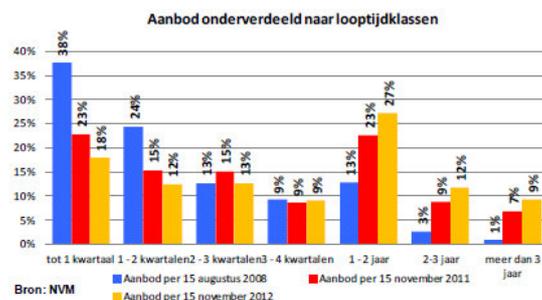
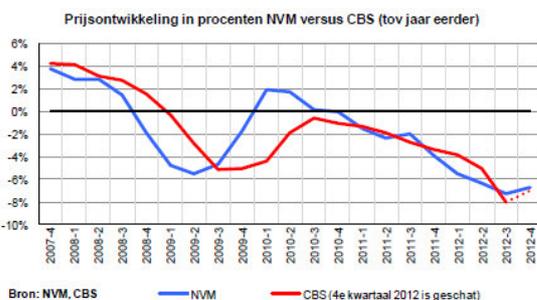
Het economisch klimaat, de verscherpte eisen rondom het verkrijgen van een hypotheek, maar bovenal de onzekerheid rondom beide, maken dat landelijk de woningverkopen minder vlot verlopen dan voorheen.

Wanneer wordt gekeken naar de ontwikkeling van het landelijk aantal verkopen (zie grafiek) is zichtbaar dat sinds 2007 een daling is ingezet. Hierbij valt op dat het laatste kwartaal van 2012 een piek laat zien. Deze laat zich verklaren door de aanpassing in de regelgeving rondom hypotheekverstrekking en –renteaftrek. Deze piek is ook bij de Alliantie duidelijk waarneembaar geweest.

Naast de gestage afname van het aantal transacties neemt het aanbod toe (zie grafiek). De combinatie van deze twee maakt dat de huidige markt zich kenmerkt door een zeer fors aanbod.



Een gevolg van de huidige zogeheten 'kopersmarkt' is dat de prijzen onder druk komen te staan (zie grafiek). Ondanks de verschillen van inzicht van het CBS en de NVM is een duidelijke neerwaartse trend zichtbaar. Een andere belangrijke indicator is de periode waarbinnen een woning verkocht wordt. Hier is landelijk zichtbaar dat woningen die na november 2011 te koop zijn komen te staan beduidend langer nodig hebben om verkocht te worden dan woningen die tussen 2008 en 2011 op de markt zijn gekomen (zie grafiek).



de Alliantie

In de vastgoedprogrammering 2012 is een doelstelling opgenomen van 983 woningverkoppen. Deze prognose, afgegeven in augustus 2011, is gedurende het afgelopen jaar niet geheel realiseerbaar gebleken. In het voorbije jaar heeft de Alliantie 912 verkopen gerealiseerd, waarvan 880 woningen. Hiermee is het aantal verkopen hoger dan in 2011. Volgens het CBS zijn er landelijk in de eerste 11 maanden van 2011 107.606 woningen verkocht.

In de eerste 11 maanden van 2012 waren dit er 99.897, dit houdt een daling van 7,2% in. Hieruit kan worden afgeleid dat de Alliantie zowel absoluut als relatief goed heeft gepresteerd.

Amsterdam

De verkoop in 2012 is zowel qua woningaantallen als omzet het beste resultaat dat we hebben gerealiseerd sinds we in Amsterdam in 2000 zijn gestart met de verkoop van woningen (uitponden). Kijkend naar de economische omstandigheden is dit succesvol. Vooral in de laatste maanden zijn veel woningen verkocht als gevolg van veranderingen in de hypotheekrenteaftrek met ingang van 2013.

De effecten van de huidige woningmarkt zijn terug te vinden in de gemiddelde verkoopprijs, die het afgelopen jaar ten opzichte van 2011 is gezakt met 7,5% en in 2012 vergelijkbaar was met de verkoopprijzen in de jaren 2006/2007. Het afgelopen jaar hebben we 369 woningen verkocht, 44 meer dan begroot. 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 38% van de woningen is verkocht met een starterslening. In vergelijking met de andere corporaties in de stad hebben we de meeste woningen verkocht als percentage (1,8%) van ons woningbezit.

Sleutelwoorden voor dit resultaat waren ketensamenwerking (onderhoud, taxateur, makelaar, marketing, notaris), tijdig bijsturen van vraagprijzen in relatie tot de actuele marktontwikkeling en het kant-en-klaar opleveren van de woning. Het opleveren van kant-en-klare, goed afgewerkte woningen was een belangrijke succesfactor in de verkoop, maar vergt een substantiële investering in de woning voordat ze verkocht worden, wat effect heeft op de netto verkoopopbrengst.

Desondanks zijn alle woningen verkocht voor tenminste 100% van de marktwaarde.

Amersfoort

Na een goede start in 2012 met een succesvol Open Huis in de wijk Zielhorst zijn de verkopen in Amersfoort gedaald. Oorzaak hiervoor is enerzijds gelegen in de slechtere markt. Ondanks een verdere daling van de gemiddelde prijzen en de blijvend lage hypotheekrente die zorgen voor een goede betaalbaarheid, leidden de aangescherpte hypotheekregels uiteindelijk tot een slechtere financierbaarheid. Anderzijds is conform de portefeuillestrategie meer oud, gestapeld en klein bezit op de verkooplijst gezet ten koste van grotere, jonge eengezinswoningen. Los van een minder courant product voor de doorstromers staan er door deze aanpassing ook meer ongesplitste complexen op de verkooplijst.

Het aantal door zittende huurders gekochte woningen neemt verder af. Op langere termijn echter, na splitsing van de 'nieuwe' complexen in het eerste semester van 2013, betekent dit dat het aanbod voor starters fors uitgebreid wordt.

In de loop van 2012 is door extra Open Huizen en door acties getracht de woningzoekenden te verleiden tot aankoop over te gaan. Los van een eindsprint in de maand december die met name was ingegeven door de op handen zijnde strengere hypotheek eisen, leidde dit helaas niet tot significant hogere verkoopaantallen.

Ten opzichte van 2011 is het aantal onder Koopgarant verkochte woningen weer gestegen (meer dan 50% van het totaal aantal verkopen). Het aantal verstrekte startersleningen daalde van 14 in 2011 tot 8.

Voor 2013 zal vooral worden ingezet op 'kant en klaar wonen'. De Alliantie wil een betaalbare en kwalitatief goede woning bieden. Er zullen, meer dan in 2012, investeringen worden gedaan in afwerking zoals in de vloer, keuken en badkamer.

In de gemeente Amersfoort is de Alliantie goed voor bijna een zesde deel van alle verkopen. In totaal zijn er in de regio Amersfoort ongeveer 220 corporatiewoningen verkocht in 2012. Portaal (de andere corporatie in Amersfoort) heeft in Amersfoort 26% huurwoningen verkocht, de Alliantie 74%. Kijkend naar ons aandeel in het totale bezit huurwoningen (72% Alliantie, 28% Portaal) komt dit redelijk overeen.

In Soest echter waar we een aanzienlijk kleiner aandeel woningen hebben dan Portaal hebben we twee keer zo veel woningen verkocht.

Kijkend naar de resultaten van vorig jaar doen we het erg goed. In een slechtere markt hebben we het voor elkaar gekregen om een gelijk aantal woningen te verkopen. Door de daling van de gemiddelde prijs ligt de uiteindelijke opbrengst natuurlijk lager.

Almere

Het aantal verkochte woningen is na een oorspronkelijk verwachte sterke daling tot 88 eenheden toch nog op 129 uitgekomen, waarvan 109 eerste verkopen en twintig doorverkopen (van reeds teruggekochte Koopgarantwoningen). Er was een piek aan het einde van het jaar door de aanpassingen in de hypotheekregelgeving.

Het aantal woningen dat met Koopgarant wordt verkocht zal de komende jaren worden afgebouwd. Het kortingspercentage is al standaard teruggeschroefd naar 15%. Bovendien wordt Koopgarant alleen nog toegepast bij appartementen, bij eengezinswoningen is de regeling afgeschaft. In 2012 is 74% van de verkopen met Koopgarant gerealiseerd, 16% waren reguliere verkopen en 11% met Starterslening. Deze percentages komen erg overeen met de resultaten van 2011, met een lichte daling van het aantal verkopen met Koopgarant (77% in 2011). De totale Koopgarantkorting ten opzichte van de totale opbrengst is 10,8%.

We verkopen in Almere steeds meer gestapelde bouw: 84% en 16% eengezinswoningen. De verkoopprijzen staan onder druk, onze gemiddelde verkoopprijs is met 3,2% gedaald ten opzichte van 2011. Deze daling zal zich 2013 verder doorzetten.

Almere is een echte Startersmarkt met veel aanbod in het goedkope segment (<€ 150.000) met een groot deel 'kwetsbare' kopers. Dit blijkt uit het hoge aantal terugkopen van woningen van eigenaren die zich financiële problemen ondervinden.

Het aantal dagen leegstand is opgelopen in 2012, het duurt langer voordat de woning verkoopgereed is en er een koper gevonden is. Wel is het aantal dagen vanaf tekenen koopakte tot aan transport met 5 dagen ingelopen ten opzichte van 2011.

In de regio Almere verkoopt onze collega-corporatie Ymere ook. Zij verkopen nog eengezinswoningen met 25% Koopgarantkorting en zijn daarmee dan ook onze grootste 'concurrent'.

Afgelopen jaar hebben we met alle Almeerse partijen (makelaars, Ymere, notarissen en hypotheekadviseurs) twee Starterscafe's gehouden met aansluitend Open Huis route met passend aanbod voor starters. Dit heeft heel goed gewerkt.

In 2013 gaan we Alliantiebreed inzetten op het thema kant-en-klaar wonen.

Gooi en Vechtstreek

De verkopen in de regio Gooi en Vechtstreek 2012 bleven achter bij de begroting. De woningmarkt in de regio is dusdanig dat er voldoende mutaties plaatsvonden om de doelstellingen te realiseren, maar dat er helaas niet voldoende potentiële kopers te vinden waren.

In Gooi en Vechtstreek was de doorlooptijd van de woningverkopen significant korter dan die van de marktverkopen. Met vanaf de verkoopstart tot en met het transport in gemiddeld iets meer dan drie maanden doen de Alliantiewoningen het duidelijk beter dan de reguliere marktwoningen, die inclusief de nog onverkochte woningen meer dan 260 dagen te koop staan. Het prijsniveau beweegt gelijk aan de markt.

Uit het onderzoek onder kopers die kochten in 2012 is gebleken dat in de Gooi en Vechtstreek:

- ✦ 66% is verkocht aan mensen met een inkomen < € 34.000
- ✦ 25% een inkomen had van tussen € 34.000 en € 44.000
- ✦ 9% is verkocht aan mensen met een inkomen > 44.000

Van deze kopers zocht 28,1% ook via Woningnet naar een huurwoning.

13. Betrokken medewerkers

Inleiding

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 Alliantiemedewerkers gehaald.

Alliantie 3.0

In 2012 heeft de voorbereiding en de implementatie van Alliantie 3.0 veel aandacht gevraagd. In totaal zijn 650 medewerkers bij de Alliantie ge- of herplaatst in een (nieuwe) functie. Dat plaatsingsproces is in drie fase gegaan. In januari/februari zijn eerst alle managers en teamleiders geplaatst. Vervolgens zijn per 1 juni 2012 de medewerkers van de adviesgroep, van DIV en van Facilitaire zaken geplaatst. Uiteindelijk zijn in oktober alle overige medewerkers geplaatst binnen de regiobedrijven, de afdeling Onderhoud & Renovatie, de servicedienst en het Klant contact centrum.

Dit is een majeure operatie geweest die gekarakteriseerd werd door plaatsingsplannen, "bevrozen overzichten", plaatsingsworkshops voor leidinggevenden, diverse adviesaanvragen aan de Ondernemingsraad en talloze plaatsingsgesprekken met individuele medewerkers.

Uiteindelijk heeft iedere medewerker een definitief plaatsingsbesluit ontvangen en zijn er geen bezwaarprocedures bij de Begeleidingscommissie sociaal statuut geweest.

In het kader van Alliantie 3.0 en het plaatsingsproces zijn ook alle oude functiebeschrijvingen komen te vervallen en heeft de Alliantie een geheel nieuw functiegebouw gekregen. Dit nieuwe functiegebouw bestaat uit 52 nieuwe organieke functieprofielen. De implementatie van dit gebouw wordt begin 2013 afgerond. Er zijn drie bezwaarschriften van functiehouders ontvangen en afgewikkeld.

Managementontwikkeling

De investeringen in het management die de Alliantie de afgelopen jaren heeft gedaan (uitvoeren van vlootschouws, intervisiegroepen, speciale middagen voor leidinggevenden, ontwikkelassessments etc) heeft zich bij het plaatsingsproces uitbetaald. Voor bijna alle functies, binnen de Alliantie 3.0-context kon een geschikte interne kandidaat worden gevonden. Slechts voor drie functies moest de Alliantie externe werving opstarten. We streven er naar om in 70% van de managementvacatures intern te voorzien. Daarvoor wordt veel geïnvesteerd in talentprogramma's als een traineeprogramma (samen met andere corporaties), een talentontwikkelprogramma in samenwerking met Mitros en Portaal en door investeringen in masterclasses. Nieuw aangestelde managers en leidinggevenden doorlopen een intern programma voor nieuwe leidinggevenden. Dit noemen we het BLM-programma. De resultaten hiervan zijn positief, de kandidaten zijn enthousiast

en op deze wijze kunnen we de kernwaarden van de Alliantie en de gewenste leiderschapsstijl en –cultuur duurzaam verankeren. In 2012 werd ook een programma gestart voor medewerkers die de ambitie hebben voor een leidinggevende functie maar die nog niet vervullen. Dit 'Next Generation' traject wordt begin 2013 geëvalueerd.

Functionele mobiliteit

Sinds medio 2010 is Matchpoint operationeel binnen de Alliantie. Matchpoint is het platform waar vraag en aanbod op onze interne arbeidsmarkt bijeen komen. Medewerkers kunnen zich bij Matchpoint inschrijven als ze zich willen ontwikkelen naar een andere functie of in beeld willen zijn bij bepaalde vacatures. Managers melden vacatures bij Matchpoint op basis waarvan Matchpoint naar de geschikte kandida(a)t(en) op zoek gaat. Eind 2012 bleek dat er steeds meer gebruik wordt gemaakt van de talenten die we binnen de Alliantie hebben en dat ook steeds meer medewerkers hun loopbaanambities kenbaar maken en daar de verantwoordelijkheid voor nemen. Eind 2012 hebben ruim 240 medewerkers zich vrijwillig bij Matchpoint ingeschreven. Hiermee maken zij kenbaar dat zij belangstelling hebben voor een eventuele andere functie binnen de Alliantie, maar ook dat zij benaderd kunnen worden voor tijdelijke werkzaamheden op een andere afdeling of voor een bijdrage aan een bepaald project.

Dit geeft een indicatie van de flexibiliteit waarmee steeds meer medewerkers binnen de Alliantie naar hun werkzaamheden en loopbaan kijken. Het aantal gedetacheerde medewerkers neemt toe. Hierdoor zijn we minder vaak genoodzaakt om derden in te huren. Het neveneffect is dat medewerkers ook andere competenties aanleren die ze na de detacheringperiode goed kunnen gebruiken in de eigen werkomgeving.

Contractsvormen

Anticiperend op het Alliantie 3.0-plaatsingsproces en de bezuinigingsdoelstelling voor de langere termijn worden vacatures zo veel mogelijk intern vervuld. Indien nieuwe medewerkers van de externe arbeidsmarkt moeten worden aangetrokken wordt een zo groot mogelijke flexibiliteit nagestreefd. Om die reden krijgen nieuwe medewerkers alleen een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd (vaak een jaar) aangeboden. Deze contractsvorm kan maximaal twee keer worden verlengd. Inmiddels hebben ongeveer 10 tot 15% van de Alliantiemedewerkers een contract voor bepaalde tijd.

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim dient zich binnen de Alliantie binnen een aantal normen (afgeleid van binnen de branche en binnen Nederlandse bedrijfsorganisaties geldende normen) te bewegen. Het ziekteverzuim is over heel 2012 binnen die normen gebleven. De aanvankelijk stijgende lijn in het verzuimpercentage en de meldingsfrequentie kon gedurende het jaar worden omgebogen. Het blijft wel een kwestie van 'de vinger aan de pols houden'. Medio 2012 waren er signalen dat de werkzaamheden die door velen worden verricht in het kader van Alliantie 3.0 een hogere werkdruk veroorzaakte. De arbodienst is gevraagd vroegtijdig signalen af te geven als dit een zich voortzettende trend blijkt te zijn. Dit bleek gelukkig niet het geval te zijn.

Het ziekteverzuim blijft een aspect waar blijvend op geïnvesteerd moet worden. Trainingen aan het management en het verder doorontwikkelen van de interventies die binnen het verzuimbeleid ter beschikking staan aan de organisatie, zijn hierbij belangrijke aspecten.

Het Nieuwe Werken bij de Alliantie

Het concept van 'het nieuwe werken' zoals dat in Nederland op vele plekken wordt omarmd heeft ook bij Alliantie navolging gekregen. De verhuizingen van de regiobedrijven Almere en Amsterdam, de inrichting van een aantal nieuwe bedrijfsonderdelen (O&R, adviesgroep, servicedienst en KCC) en de ingebruikname van een deel van het oude Lucent gebouw in Hilversum door de Alliantie vormden de motor bij het ontwikkelen van het 'werken bij de Alliantie'-model. Dit model kenmerkt zich door een andere vorm van huisvesten (een geheel van verschillende soorten ruimten die specifiek zijn bedoeld voor verschillende soorten werk), een vergaande digitalisering van processen en informatie en een andere visie op mens en organisatie (vertouwen, vrijheid en verantwoordelijkheid). Langs deze drie lijnen wordt het *werken bij de Alliantie* de komende tijd veranderd. We streven hierbij een grotere medewerkerstevredenheid na, een meer duurzame bedrijfsvoering, goedkopere apparaatslasten en een grotere klantgerichtheid.

Het management en medewerkers worden hierop voorbereid door middel van diverse trainingen en workshops. Men krijgt meer keuzes bij bedrijfsmiddelen (communicatiemiddelen en computerapparatuur) en kan op meerdere locaties van de Alliantie werken. In 2013 zal het 'werken bij de Alliantie' verder uitgerold worden.

Leren en ontwikkelen

De Alliantie Academie ondersteunt het behalen van de gestelde doelen daar waar nodig met leeractiviteiten. Die ondersteuning vindt plaats op vier terreinen: organisatieontwikkeling, managementontwikkeling, ontwikkeling langs de lijn van functies & processen en individuele ontwikkeling. De Academie houdt bij het ontwerpen van leeractiviteiten voor ogen dat 70% van het geleerde opgedaan wordt tijdens het werk en maximaal 10% in een cursus. En dat het geleerde alleen beklijft als je het ook toepast. Dat betekent dat informeel leren en toepasbaarheid ervan belangrijke aspecten van bijvoorbeeld een leerlijn zijn.

Organisatieontwikkeling

Alle leidinggevenden die betrokken zijn bij de reorganisatie zijn bevraagd op de effecten die ze daarvan voorzagen voor de medewerkers en zichzelf en wat ze daarin van de Academie verwachten. De rode lijn is dat ze van de Academie ondersteuning verwachten rond samenwerking en het nieuwe werken. Voor deze thema's zijn workshops aangeboden, dat aanbod loopt door naar 2013. In 2012 is hier nog beperkt gebruik van gemaakt, naar verwachting zal de behoefte zich met name in 2013 voordoen.

Managementontwikkeling

Naast de eerder genoemde BLM en Next Generation zijn er voor het derde jaar plaatsen bij de Masterclasses Succesvol veranderen ingekocht. In 2012 hebben zestien medewerkers die gevolgd, voor 2013 staan er alweer vier op de wachtlijst. Op 29 november is de jaarlijkse Leidinggevendendag georganiseerd. Deze was een groot succes. Een belangrijke onderdeel was "de foto waar je zelf op staat" met Arend Ardon. Dat is er op gericht om leidinggevenden bewust te maken van hun eigen rol in het slagen van de samenwerking.

Leren langs functies en processen

De Alliantie Academie organiseert leerlijnen voor drie kernfuncties: de Woonadviseur, de Klantadviseur en de Gebiedscoördinator. Voor deze drie functies is het Alliantiecertificaat een

vereiste. In 2012 hebben zesentwintig medewerkers deelgenomen aan een leerlijn. Voor de functie van Medewerker KCC is de basis voor een leerlijn gelegd, het KCC leidt zelf de medewerkers op. Voor de functie van technische Medewerker van de Servicedienst is in 2012 een aanzet voor een leerlijn gemaakt, deze wordt in 2013 uitgewerkt. Daarnaast loopt er een leer/werkprogramma van anderhalf voor trainees vastgoedbeheer. In 2012 hebben drie trainees hun traineeship afgerond en zijn twee nieuwe trainees gestart. Het doel van het traineeship is het binnenhalen van goede technische mensen op MBO-4 nivo met het oog op een verwacht tekort daaraan in de toekomst. Eind 2012 is gestart met de ontwikkeling van een leerlijn voor een proces. Naast het op orde hebben van de kwalificaties voor een functie is het van wezenlijk belang dat een ieder zijn rol in een proces goed uitvoert. Het eerste proces dat wordt opgepakt is die voor nieuwbouw en renovatie en verduurzamen, binnen de context van het proces Gebiedsontwikkeling.

Individuele ontwikkeling

Voor corporatiemedewerkers worden diverse individuele cursussen aangeboden via de stichting Woonwijs. In Woonwijs is ook een onderdeel dat specifiek is voor medewerkers van de Alliantie. Op dat onderdeel zijn in 2012 onder meer vakgerichte opleidingen rond Asbest en Epa aangeboden. Medewerkers werken aan hun employability. Er is een stijgende lijn te zien in de uitgaven aan opleiden van het persoonlijk loopbaanbudget, van € 90.000 in 2011 naar bijna € 145.000 in 2012.

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.

'De klant (inclusief stakeholders) centraal' is het vertrekpunt bij alles wat wij doen. We hebben een communicatieconcept ontwikkeld dat hiervan getuigt. Dit concept hebben we in 2010 voor het eerst toegepast op de Provada-beurs in Amsterdam en daarna verder ontwikkeld voor diverse uitingen. 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.

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, nut en reikwijdte van social media te verkennen, zijn in 2011 in alle bedrijfsonderdelen zogenoemde 'awareness'-bijeenkomsten voor medewerkers gehouden. Daarnaast zijn er intern afspraken gemaakt over hoe wij als de Alliantie reageren op vragen, klachten en kwesties die ons via social media bereiken. In 2012 zijn die afspraken toegesneden op de nieuwe organisatie.

In oktober 2012 is ook een nieuw intranet gerealiseerd dat past bij onze organisatie 3.0. Het nieuwe intranet nodigt uit tot slimmer en efficiënter samenwerken en biedt daarvoor de nodige 'tools'. Door middel van 'pilots' wordt de organisatie geattendeerd op en vertrouwd gemaakt met de nieuwe mogelijkheden.

Zichtbaarheid maatschappelijke doelen

Onze maatschappelijke doelen hebben we in 2009 voor het eerst zichtbaar gemaakt in een corporate video. Vervolgens hebben we in 2010 aan elk maatschappelijk doel een aparte video gewijd. Inmiddels maken we over vele onderwerpen korte, aansprekende filmpjes die we op internet verspreiden. De opmars van de digitale media is onvermijdelijk. Het gaat hier vaak om relatief

goedkope en effectieve middelen. Onze maandelijkse nieuwsbrief kent bijvoorbeeld een ruime verspreiding en wordt gewaardeerd door onze stakeholders en andere geïnteresseerden. Wij sturen deze nieuwsbrief aan zo'n 3.000 personen – gevraagd - toe.

Printmedia blijven echter belangrijk. Papier leest en werkt nu eenmaal anders. In 2011 hebben we ons bewonersblad 'Alliantie' op grond van onderzoek en evaluatie inhoudelijk en uiterlijk herzien. Het nieuwe bewonersmagazine 'Buurten' is goed ontvangen door onze huurders en door het Huurdersplatform de Alliantie (HpdA). In 2013 houden we een uitgebreider lezersonderzoek.

14.2. Uitkomsten Building Business Reputatie Monitor 2012

Sterke reputatie

Onze reputatiescores blijven een stijgende lijn vertonen. 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, nu staan we op de tweede plaats met een totaalscore die echter hoger is dan het jaar ervoor: 71,9. In reputatietermen hebben we -net als in voorgaande jaren- hiermee het predicaat 'goed' verdiend.

Servicegericht, maatschappelijk verantwoord en transparant

De reputatiemonitor geeft het oordeel weer op 7 zogenoemde 'reputatieaanjagers'. Voor de corporatiebranche hechten de stakeholders vooral veel belang aan 'maatschappelijk verantwoord' en 'servicegericht'. De Alliantie deed het ook in 2012 ten aanzien van deze aanjagers goed. Op deze punten scoren we aanzienlijk boven het gemiddelde van de branche. De Alliantie zit nog steeds in de lift. Ten opzichte van onze eigen score uit 2011 hebben we het vooral op 'maatschappelijk verantwoord' en 'financiële prestatie' beter gedaan. 'Transparantie' is ook iets gestegen en onze 'servicegerichtheid' is gelijk gebleven. De totaalscore op 'goed werkgeverschap' is echter lager uitgevallen.

Attributen

De aanjagers zijn verzameltermen. Onder de aanjagers schuilen steeds drie tot vijf attributen. In het totaal gaat het om 25 attributen. Op vrijwel alle attributen scoren we een of meer punten hoger dan het gemiddelde van de branche. De grootste positieve uitschieters vormen de attributen 'presteert beter dan haar concurrenten' (+8,7; van de aanjager 'financiële prestatie'), 'is een financieel solide bedrijf' (+5,2; van de aanjager 'financiële prestatie'), 'heeft goede vooruitzichten op de toekomst' (+4,1; van de aanjager 'financiële prestatie'), 'hanteert het principe afspraak is afspraak' (+3,9; van de aanjager 'maatschappelijk verantwoord'), 'eenvoudig een langetermijnrelatie mee opbouwt' (+3,6; van de aanjager 'servicegericht'), 'is een daadkrachtige organisatie' (+3,2; van de aanjager 'bedrijfsmatige werkwijze'), Sterke punten zijn ook 'is een integere organisatie' en 'is een betrouwbare organisatie' (+3,1; +3,0; beide van de aanjager 'maatschappelijk verantwoord'). Alleen op het attribuut 'realiseert spraakmakende projecten' (-0,7; van de aanjager 'innovatief') scoren we onder het gemiddelde.

Consumentenonderzoek

De vragen en de systematiek zijn elk jaar hetzelfde om de cijfers uit de verschillende jaren te kunnen vergelijken. Toch hebben de onderzoekers, mede op verzoek van de Alliantie, vanaf 2009 de monitor uitgebreid met een consumenten-/inwonersonderzoek. Dit deelonderzoek is niet verwerkt in

het algehele resultaat. Het is nog onduidelijk of dit onderzoek geïntegreerd gaat worden in het totaalonderzoek.

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

Maatschappelijk verantwoord en servicegericht

Bij dit consumentenonderzoek scoren we op alle aanjagers beter dan het gemiddelde in de branche. Op de belangrijke aanjagers 'maatschappelijk verantwoord' en 'servicegericht' scoren we 4, respectievelijk 3 punten hoger dan het gemiddelde. Dat is op zich goed, maar betekent wel een daling ten opzichte van vorig jaar (+5, +4). De reputatie onder consumenten is overigens minder goed dan die onder stakeholders. Dat geldt voor de branche als geheel en geldt ook voor de Alliantie. Onze totaalscore ligt hier 4 punten lager.

Communicatie-expressiviteit

Een onderzoek dat al langer meeloopt is een onderzoek naar communicatie-expressiviteit. 'Open', 'consistent', 'onderscheidend' en 'oprecht' zijn hier de factoren. Op alle factoren scoren we bovengemiddeld. De scores liggen op het niveau van vorig jaar. Daarmee stonden we in 2011 bovenaan en nu op de derde plaats. Sterkste punt is 'oprecht' (73,5).

Conclusies

Onze reputatie groeit gestaag. Onze huidige score is 'goed' bij ontwikkelaars, adviseurs en bij de overheid. Dat is een prima resultaat, maar helaas is er eind gekomen aan onze opmerkelijke progressie bij de overheid (in 2009: +3, in 2010: +2 en in 2011: +1). Met een score van '70' leveren we 2 punten in. Bij de overheid scoren we op 'servicegericht' relatief laag (69); de adviseurs (73) en de ontwikkelaars (75) oordelen op dit punt veel positiever. 'Servicegericht' en vooral ook 'maatschappelijk verantwoord' (75, 76, 77) blijven de belangrijkste reputatieaanjagers. Maar ook onze hoge scores op 'financiële prestatie' zijn zeker in deze tijd van grote invloed. Met name aan het attribuut 'financieel solide' hechten de stakeholders veel waarde. De scores op de aanjagers verschillen soms sterk per stakeholdergroep. Dat geldt niet alleen voor 'servicegericht'; bij 'transparantie' bewegen de scores zich tussen 73 (overheid) en 69 (ontwikkelaars), bij 'goed werkgeverschap' tussen 68 (overheid) en 74 (ontwikkelaars) en bij 'innovatief' bedraagt het verschil tussen overheid (66) en ontwikkelaars (74) zelfs 8 punten.

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 2013 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 deze reputatiecijfers concluderen.

Aandachtspunt 2013

Onze 'servicegerichtheid' is goed, maar is toch een aandachtspunt, want hierop willen we excelleren. Er ligt een directe link met ons koerspunt 'Klant centraal'.

14.3. Sponsoractiviteiten

De Alliantie doet aan sponsoring. Hoofddoelstelling is het tonen van betrokkenheid bij de samenleving en het bevorderen van de leefbaarheid in ons werkgebied. Wij zetten ons in voor leefbare, vitale wijken en onze sponsoractiviteiten vervullen een functie in het versterken van dat beeld bij huurders en belanghouders. Wij sponsoren uitsluitend activiteiten die goed toegankelijk zijn voor onze huurders, andere buurt- of wijkbewoners en maatschappelijke partners. De activiteiten dienen daarbij een positief effect te hebben op de woon- en wijkbeleving. Wij ondersteunen of sponsoren activiteiten op wijk- of buurtniveau (zie ook de bijlage met leefbaarheidsprojecten) en activiteiten op lokaal of regionaal niveau.

Overzicht sponsoractiviteiten 2012

De totale sponsoractiviteiten bedragen in 2012 circa € 194.000.

Almere

Havenfestival Almere Haven (ad € 33.000)

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.

Amersfoort

Sofie aan tafel

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.

Marathon Amersfoort en Spoffin (ad € 18.000)

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.

Amsterdam

De Alliantie Roots Open Air Festival 2012 (ad € 101.000)

De Alliantie draagt bij aan het bevorderen van vitale wijken in Amsterdam, specifiek daar waar de Alliantie een relatief aanzienlijk deel van de huurwoningen bezit. Het bevorderen van die vitaliteit maakt dat huurders kunnen wonen in een prettige woonomgeving. Instrumenten die worden gebruikt om een bijdrage te leveren aan de vitaliteit van deze wijken zijn onder andere festivals, wijk- en buurtfeesten. In het werkgebied Amsterdam is in dat kader het Roots Open Air Festival (AROA) gesponsord.

De Alliantie is van 2010 tot en met 2012 hoofdsponsor geweest van dit festival in Amsterdam dat met een breed spectrum aan muziek, zang, dans en culinaire variëteiten een bijdrage levert aan de culturele ontwikkeling. Door de jaarlijkse bijdrage van de Alliantie was het festival gratis toegankelijk voor onze huurders. Op deze wijze hebben wij een laagdrempelige kennismaking met een diversiteit aan cultuur mogelijk gemaakt en hebben wij de leefbaarheid in de Amsterdamse wijken gestimuleerd.

In de aan het festival gekoppelde talentenjachten met de titel 'Alliantie Roots on the Road' (ARR), krijgt 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. Tijdens de twee ARR talentenjachten in wijken van Amsterdam, waarin een relatief groot deel van onze woningen staat (Nieuw West en in Amsterdam Oost), kregen jonge muzikanten de kans om een plek in de finale te veroveren. De finale werd gehouden op het AROA. Met de sponsoring van talentontwikkeling draagt de Alliantie positief bij aan de leefbaarheid en vitalisering van de wijken waarin zij actief is.

Open Monumentendagen (ad € 9.000)

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.

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. In 2012 hebben wij dit festival benut om aandacht te vragen voor ons nieuwbouwproject '3 Maten' en zodoende onze huurders en andere bewoners te informeren over allerlei activiteiten in buurt of wijk. De Huizer Dag versterkt de band met de woon- en leefomgeving.

Hilversum Alive (ad € 9.000)

Evenals in 2011 heeft de Alliantie dit festival, bestaande uit een braderie en diverse optredens mede mogelijk gemaakt. De Alliantie beheert in diverse wijken in Hilversum een substantieel aantal woningen. 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.

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 2012 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 2016 heeft de Alliantie een (des)investeringskasstroom van nagenoeg nihil. Hieruit kan worden afgeleid dat de Alliantie alle beschikbare middelen gebruikt om te investeren in de buurten en wijken. De Alliantie investeert en presteert hiermee naar vermogen, afgestemd op haar risicoprofiel.

Aanvullende maatregelen nodig

De afgelopen jaren zijn de sterk toegenomen exploitatie-uitgaven van de vastgoedportefeuille en de overige organisatiekosten gefinancierd met een sterke daling van de gemiddelde vermogenskostenvoet van de leningenportefeuille. De structurele stijging van deze lasten is gefinancierd met de op langere termijn mogelijke incidentele daling van de marktrente. Deze 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, waarbij in de operationele kasstroom een additionele ruimte wordt gecreëerd om een voor de Alliantie evenredig deel van de in het regeeringsakkoord aangegeven heffing van € 760 miljoen te kunnen opvangen binnen een sluitende (des)investeringskasstroom.

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. In 2012 zijn door de regering maatregelen genomen die onder meer het gebruik van financiële instrumenten aan banden leggen. Deze maatregelen hebben wij op andere plaatsen in dit jaarverslag in enig detail besproken. De Alliantie past deze nieuwe maatregelen toe en heeft een nieuw treasurystatuut opgesteld waarin deze maatregelen zijn verwerkt.

15.3 Deelnemingen

De kapitaalparticipaties en overige verbindingen van de Alliantie hebben een volkshuisvestelijk doel. In bijlage 5 is van deze deelnemingen een overzicht opgenomen. Zoals blijkt uit dit overzicht van verbindingen, groepsmaatschappijen, dochtermaatschappijen, deelnemingen en overige kapitaalbelangen, lopen de doelstellingen uiteen. Veelal is het doel de risico's te beperken. Zo voert de Alliantie het beleid om grootschalige projecten zoals in IJburg (in Amsterdam) en in Vathorst (in Amersfoort), in verbindingen te ontwikkelen door middel van een vennootschap onder firma of een commanditaire vennootschap.

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.

In 2012 hebben we de één organisatie gedachte vorm gegeven door processen te uniformeren en diverse afdelingen te bundelen. Hoewel dit proces nog niet is afgerond zijn we goed op weg. 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.

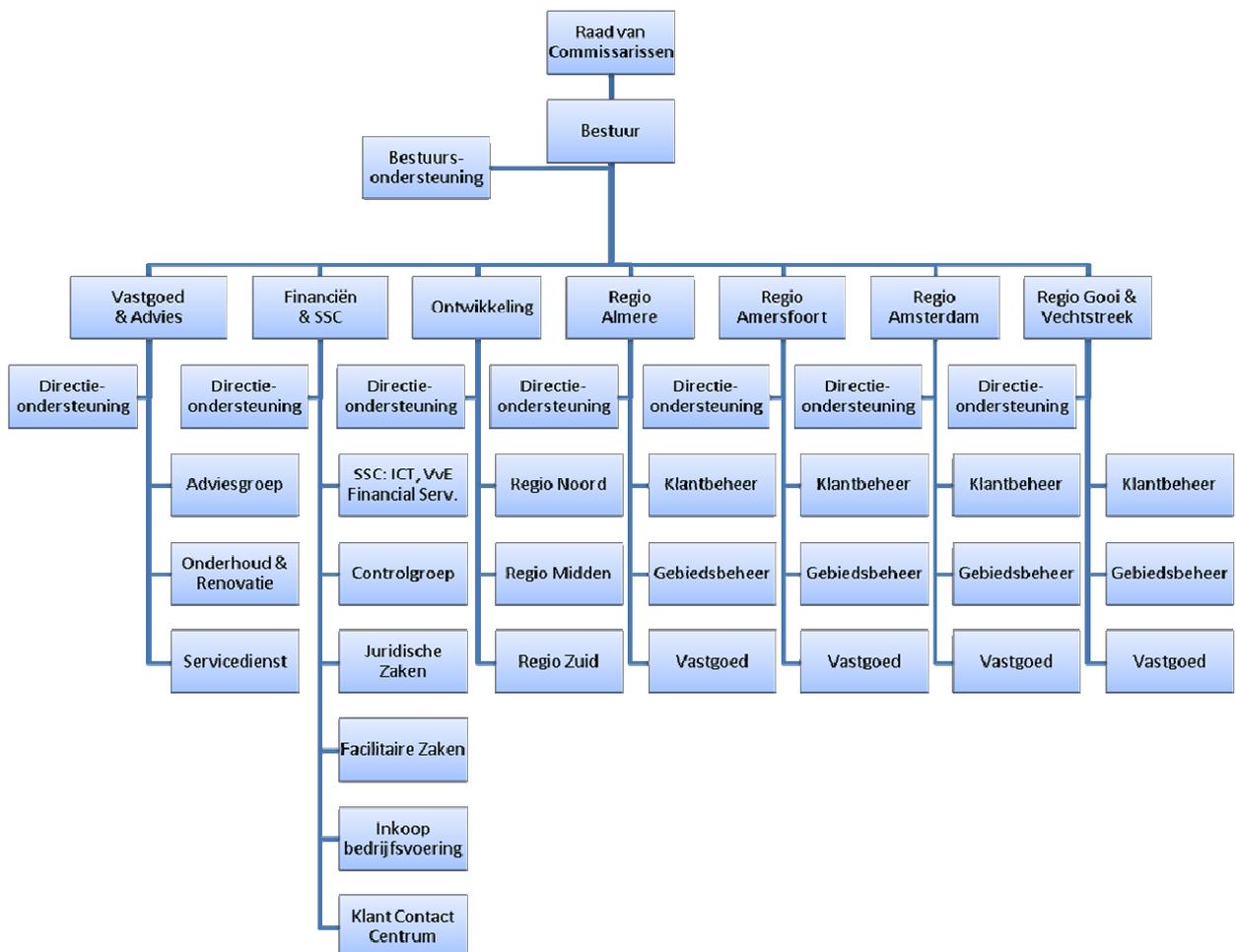
Maar de rating die Moody's heeft toegekend, stelt de Alliantie ook in staat om tegen aantrekkelijke tarieven geld te lenen voor activiteiten die niet door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw geborgd worden. Het gaat daarbij vooral om investeringen in de bouw van middeldure huurwoningen voor huishoudens 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 2012 was de samenstelling van de directieraad als volgt:

- ✦ de heer J.G.C.M. Schuyt, 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 2012 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

Alliantie 3.0: Samen Slimmer: de Alliantie wordt één bedrijf

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.

Doelstelling

De centrale doelstelling van de Alliantie 3.0 is een efficiënte en professionele organisatie ten behoeve van een betere klantbediening. De instrumenten die hiervoor zijn ingezet zijn het bundelen van kennis en expertise van het harmoniseren en optimaliseren van de processen. Uitgangspunt hierbij is het handhaven van de gezaghebbende positie van de vier regiobedrijven.

Gevolgen

De Alliantie 3.0 is geen wijziging van het beleid, maar gaat over het slimmer inrichten van de organisatie. De Alliantie is één bedrijf, hierdoor kunnen we efficiënter en professioneler opereren. De organisatiestructuur is hierop aangepast. Zaken als onderhoud, stafdiensten, control, facilitaire zaken en telefonisch en digitaal contact met de klant zijn gebundeld. De structuur van de vier regiobedrijven is geüniformeerd. De primaire processen zijn tegen het licht gehouden en geharmoniseerd. Binnen de Alliantie werken we op één manier. Hiermee wordt de kennis en kunde van onze medewerkers en beschikbare middelen optimaal benut. Alliantie 3.0 draagt bij aan een efficiënte en professionele organisatie en creëert voor medewerkers de mogelijkheid kennis en expertise te delen, van elkaar te leren, samen te werken en zich te ontwikkelen.

De samenwerking tussen de verschillende organisatieonderdelen van de Alliantie is van groot belang. Dit noemen wij co-makership. Collega's van verschillende afdelingen of organisatieonderdelen werken, ieder vanuit hun eigen verantwoordelijkheid, samen aan het gewenste eindresultaat.

Implementatie Alliantie 3.0

Eind 2012 is Alliantie 3.0 geïmplementeerd. De eerste ervaringen met de nieuwe organisatiestructuur en geharmoniseerde processen zijn positief. In 2013 zal de Alliantie zich richten op het plukken van de vruchten van deze organisatieverandering.

16.3. Verbindingen

Bezit eenheden in verbindingen op 31 december 2012			
	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 woongelegenheden 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

De Alliantie is niet alleen begaan met mensen die moeilijk op eigen kracht hun weg kunnen vinden op de Nederlandse woningmarkt. Vanuit onze kernwaarde "solidariteit" ondersteunen we ook enkele projecten in het buitenland die eenzelfde doel dienen. We doen dat in nauwe samenwerking met stichting Dutch International Guarantees for Housing (DIGH). Deze stichting speelt een belangrijke rol bij de financiering van volkshuisvestingsprojecten in 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 verstrekt geen één op één garantie meer aan het DIGH en wacht de voorstellen voor een fonds af. 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.

De 3 projecten verlopen goed: ze zijn gebouwd en in exploitatie, en de terugbetalingen van de leningen lopen naar behoren. Aanspraken op de garantie van de Alliantie zijn er niet.

De Alliantie heeft ook enkele activiteiten op het gebied van capaciteitsopbouw ondernomen om de organisatie te versterken van de Zuid Afrikaanse woningcorporatie Communicare.

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

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 AEDES 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 (Zuid-Afrika)

Achter de bekende Tafelberg ligt de Kaapse vlakte, de Cape Flats. Aangrenzend aan de Westgate Mall te Mitchell's Plain, ontwikkelde Cape Town Community Housing Company (CTCHC) het project Morgan's Village. 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 vlakte, met de voltooiing van de laatste fase is een echte gemeenschap ontstaan. Bewoners beginnen eigen activiteiten te ontplooiën, tuintjes aan te leggen, verbouwingen en uitbreiding toe te voegen en kleinschalige bedrijvigheid te ontwikkelen.

Morgan's Village voldoet duidelijk aan een vraag en is een noodzakelijke bijdrage aan de nog steeds schrijnende woningnood, 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 7 jaar in exploitatie en zijn de eerste groot onderhoudsactiviteiten afgerond. Van de oorspronkelijke hoofdsom van € 440.000 is inmiddels € 270.000 afgelost.

Communicare (Zuid-Afrika)

Woningcorporatie Communicare is de oudste woningcorporatie van Zuid Afrika en begon haar werkzaamheden al in 1929. Het 80-jarige bestaan is drie 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 is inmiddels ruim € 300.000 afgelost.

In het verlengde van deze garanties praten Communicare en de Alliantie ook over een samenwerking waarbij medewerkers van Communicare een stage kunnen lopen in Nederland. De eerste afspraken hierover zijn nog in 2011 gemaakt. In 2012 zijn een aantal mensen uit Zuid Afrika op stage geweest bij de Alliantie.

Montenegro

Sinds 2005 verstrekt de Alliantie garanties voor DIGH-leningen voor de opbouw van een volkshuisvestingssector in Montenegro. Allereerst direct aan sociale huisvestingsprojecten met drie gemeentes (Podgorica, Kolasin en Berane) en sinds 2009 ook via het nationaal volkshuisvestingsprogramma ondernomen door het 'Montenegrin Fund for Solidarity Housing Development', oftewel het CFSSI.

Het CFSSI is een samenwerking tussen de overheid, werkgeversorganisaties en de vakbond in Montenegro. Voor het eerst sinds de val van het communisme in Oost Europa participeert een overheid hier weer in een grootschalig sociaal huurwoningenprogramma. Doel hiervan is om 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 2.000 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. In 2012 zijn gesprekken gestart tussen DIGH, de Europese Bank voor Reconstructie en Ontwikkeling (EBRD) en het CFSSI om te kijken of de DIGH-leningen door de EBRD geherfinancierd kunnen worden. Van de hoofdsom van € 4,5 miljoen is inmiddels ruim € 200.000 afgelost.

17. Geconsolideerde jaarrekening

17.1. Geconsolideerde balans per 31 december 2012

(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

	<i>Ref.</i>	31 december 2012	31 december 2011
Vaste activa			
<i>Materiële vaste activa</i>			
(On-)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	17.5.1	23.659	18.573
<i>Vastgoedbeleggingen</i>			
17.5.2			
Commercieel vastgoed in exploitatie		734.034	738.155
Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging		6.024.633	6.415.683
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		188.334	179.225
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		215.388	192.387
		<u>7.162.389</u>	<u>7.525.450</u>
<i>Financiële vaste activa</i>			
Deelnemingen	17.5.3	760	760
Latente belastingvordering	17.5.4	160.505	140.850
Te vorderen BWS-subsidies	17.5.5	924	1.979
Overige financiële vaste activa	17.5.6	15.575	9.424
		<u>177.764</u>	<u>153.013</u>
Som der vaste activa		<u>7.363.812</u>	<u>7.697.036</u>
Vlottende activa			
<i>Voorraden</i>			
Vastgoed bestemd voor de verkoop	17.5.7	14.294	14.811
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	17.5.8	51.302	56.111
Onderhoudsmaterialen		335	280
		<u>65.931</u>	<u>71.202</u>
<i>Onderhanden projecten</i>	17.5.9	9.234	13.101
<i>Vorderingen</i>			
Huurdebiteuren	17.5.10	3.165	2.533
Gemeenten	17.5.11	11.342	13.538
Belastingen en premies sociale verzekeringen	17.5.12	34.676	29.888
Overige vorderingen	17.5.13	65.305	39.915
Overlopende activa	17.5.14	4.017	17.019
		<u>118.505</u>	<u>102.893</u>
<i>Liquide middelen</i>	17.5.15	92.147	19.788
Som der vlottende activa		<u>285.817</u>	<u>206.984</u>
Totaal activa		<u>7.649.629</u>	<u>7.904.020</u>

	<i>Ref.</i>	31 december 2012	31 december 2011
Groepsvermogen	<i>17.5.16</i>	5.021.503	5.344.675
Voorzieningen	<i>17.5.17</i>		
Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw		6.433	5.527
Voorziening latente belastingverplichtingen		2.778	383
Voorziening toekomstige herstructurering		38.945	30.305
Voorziening verlieslatende contracten V.o.V.		144	3.945
Totaal voorzieningen		<u>48.300</u>	<u>40.160</u>
Langlopende schulden			
Leningen overheid	<i>17.5.18</i>	99.743	104.569
Leningen kredietinstellingen	<i>17.5.18</i>	1.898.045	1.830.081
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	<i>17.5.19</i>	193.280	177.916
Verplichtingen uit hoofde van derivaten-contracten	<i>17.5.20</i>	34.728	29.297
Waarborgsommen		2.777	2.543
Overige schulden		15.279	14.639
Totaal langlopende schulden		<u>2.243.852</u>	<u>2.159.045</u>
Kortlopende schulden			
Schulden aan kredietinstellingen	<i>17.5.21</i>	234.094	264.832
Schulden aan leveranciers		9.215	7.383
Onderhanden projecten	<i>17.5.9</i>	7.836	11.442
Belastingen en premies sociale verzekeringen	<i>17.5.22</i>	10.925	3.830
Aangegane verplichtingen	<i>17.5.23</i>	10.648	10.620
Overige schulden		2.383	2.440
Overlopende passiva	<i>17.5.24</i>	60.873	59.593
Totaal kortlopende schulden		<u>335.974</u>	<u>360.140</u>
Totaal passiva		<u><u>7.649.629</u></u>	<u><u>7.904.020</u></u>

17.2. Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2012

(x € 1.000)

	Ref.	2012	2011
Bedrijfsopbrengsten			
Huuropbrengsten	17.6.1	329.448	320.685
Opbrengsten servicecontracten	17.6.2	17.086	17.140
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	17.6.3	-3.354	6.840
Geactiveerde productie eigen bedrijf	17.6.4	9.972	12.301
Overige bedrijfsopbrengsten	17.6.5	13.738	14.434
		<u>366.890</u>	<u>371.400</u>
Bedrijfslasten			
Afschrijvingen op materiële vaste activa		4.279	3.406
Erfpacht		2.869	3.081
Lonen en salarissen	17.6.6	39.312	40.096
Sociale lasten		5.579	5.048
Pensioenlasten		7.491	7.645
Onderhoudslasten	17.6.7	78.139	73.551
Leefbaarheid		5.301	5.246
Lasten servicecontracten		17.106	17.155
Overige bedrijfslasten	17.6.8	53.688	48.385
		<u>213.764</u>	<u>203.613</u>
Bedrijfsresultaat		153.126	167.787
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.6.9	-408.555	-78.415
Financiële baten en lasten			
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	17.6.10	1.208	-18.957
Opbrengsten van financiële vaste activa en effecten	17.6.11	382	315
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	17.6.12	8.795	10.630
Rentelasten en soortgelijke kosten	17.6.13	-94.469	-93.636
Saldo financiële baten en lasten		-84.084	-101.648
Resultaten uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		-339.513	-12.276
Belastingen	17.6.14	16.341	8.720
Resultaat na belastingen		-323.172	-3.556

17.3. Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2012

(indirecte methode) (x € 1.000)

	2012	2011
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Bedrijfsresultaat	153.126	167.787
Aanpassingen voor:		
Afschrijvingen	4.279	3.406
Geactiveerde algemene kosten projecten	-12.493	-13.180
Dotatie voorziening vorderingen	641	-1.251
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	3.354	-6.840
	<u>-4.219</u>	<u>-17.865</u>
<i>Veranderingen in werkkapitaal:</i>		
Voorraad onderhoudsmaterialen	-55	35
Vorderingen	1.686	10.100
Kortlopende schulden (excl. kredietinstellingen)	8.802	-5.203
	<u>10.433</u>	<u>4.932</u>
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	<u>159.340</u>	<u>154.854</u>
Ontvangen interest	15.651	4.583
Betaalde vennootschapsbelasting	-5.227	-7.448
Betaalde interest	-92.878	-93.994
	<u>-82.454</u>	<u>-96.859</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	76.886	57.995
Toegerekende aflossing leningen	-40.674	-42.686
Kasstroom uit operationele activiteiten na aflossingsfictie	<u>36.212</u>	<u>15.309</u>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Investerings in materiële vaste activa	-9.465	-2.815
Investerings in vastgoedbeleggingen	-127.356	-186.528
Investerings financiële vaste activa	-31.235	-3.815
Uitgaven projecten koopwoningen	-64.221	-47.348
Desinvesteringen in vastgoedbeleggingen	113.800	121.418
Desinvesteringen in financiële vaste activa	13.870	1.695
Ontvangsten projecten koopwoningen	67.501	61.746
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	<u>-37.106</u>	<u>-55.647</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Ontvangsten uit langlopende schulden	253.000	260.967
Aflossingen langlopende schulden	-220.600	-278.812
Mutatie waarborgsommen	179	140
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>32.579</u>	<u>-17.705</u>
Toegerekende aflossingen leningen aan exploitatie	40.674	42.686
<i>Mutatie in geldmiddelen</i>	<u><u>72.359</u></u>	<u><u>-15.357</u></u>
Saldo geldmiddelen per 1 januari	19.788	35.145
Mutatie in saldo geldmiddelen	<u>72.359</u>	<u>-15.357</u>
Saldo geldmiddelen per 31 december	<u><u>92.147</u></u>	<u><u>19.788</u></u>

17.4. Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

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 Stichting de Alliantie wordt hiermee bedoeld Stichting de Alliantie en haar in de consolidatie betrokken groepsmaatschappijen.

17.4.3 Effecten voorgenomen regeringsbeleid

Stichting de Alliantie wordt in haar bedrijfsvoering geconfronteerd met diverse (voorgenomen) regeringsmaatregelen voor de gereguleerde huursector. Deze maatregelen betreffen onder meer de Wet verhuurderheffing en een verruiming van het huurbeleid. Daarnaast wordt de sector geconfronteerd met een door het CFV opgelegde extra heffing voor saneringssteun.

De voorgenomen verhuurdersheffing naar de kennis van heden loopt voor Stichting de Alliantie op naar € 43,8 miljoen in 2017. Het aandeel in de saneringssteun bedraagt voor 2013 € 11,8 miljoen. Voor de jaren 2014 tot en met 2017 houdt Stichting de Alliantie rekening met een totale saneringsteun heffing van € 28,7 miljoen.

Stichting de Alliantie zal de voorgenomen verhuurdersheffing en de saneringsteun opvangen in de operationele cash flow welk gecompenseerd zijn voor de ingerekende huurstijgingen als gevolg van de voorgenomen verruiming van het huurbeleid van de regering. Stichting de Alliantie verwacht hierbij blijvend te kunnen voldoen aan de kengetallen ICR, loan to value en 2% aflossingsfictie.

Stichting de Alliantie heeft in haar projecties rekening gehouden met een verruiming van het huurbeleid. De ingerekende stijging van de huurinkomsten bedraagt gemiddeld 2,5% boven inflatie en ligt daarmee duidelijk boven het huurbeleid zoals dit tot nu toe werd gehanteerd.

Het investeringsvolume blijft vooralsnog gehandhaafd en zal alleen worden getemporeerd indien de realisatie van de voorgenomen verkopen achterblijft.

17.4.4 Grondslagen voor de consolidatie

In de consolidatie zijn de financiële gegevens van Stichting de Alliantie en haar groepsmaatschappijen opgenomen. Als groepsmaatschappijen worden aangemerkt de maatschappijen die tot de economische eenheid van Stichting 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. Het aandeel van derden in het groepsvermogen en in het groepsresultaat wordt afzonderlijk vermeld. 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 Stichting 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%

Stichting 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%).

Stichting 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.

17.4.5 Schattingen

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

17.4.6 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 zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans, winst- en verliesrekening 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. De Raad voor de Jaarverslaggeving (RJ) heeft de Richtlijn 290 Financiële instrumenten herzien. Toepassing van deze Richtlijn is verplicht voor verslagjaren vanaf 2012. De belangrijkste wijziging met betrekking tot de jaarrekening van de Alliantie betreft het feit dat de verwijzing naar RJ 252 Voorzieningen is verdwenen. Als gevolg hiervan wordt de boekwaarde van derivaten niet langer onder de voorzieningen verantwoord, maar worden deze verantwoord onder de langlopende schulden onder de post 'verplichtingen uit hoofde van derivaten-contracten'. Deze wijziging heeft derhalve een herrubricering van de voorzieningen naar de langlopende schulden tot gevolg voor een bedrag van € 29,3 miljoen in 2011. Dit heeft geen effect gehad op vermogen en resultaat.

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 ontwerp fase 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.

Stichting de Alliantie waardeert haar vastgoedbeleggingen in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs en daarna tegen actuele waarde.

Jaarlijks wordt 1/3 van de complexen getaxeerd (dit vertegenwoordigd 1/3 van het bezit) door een externe taxateur hetgeen betekent dat elk complex minimaal eens per drie jaren getaxeerd wordt.

De aannames aangaande de geprognoseerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen met name huur en erfpacht van Stichting de Alliantie 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 instellingen actief is. De actuele waarde is gebaseerd op het Taxatie Management Systeem (TMS). Met dit systeem wordt de marktwaarde in verhuurde staat van de vastgoedobjecten en de vastgoedportefeuille bepaald. De marktwaardewaarderingen zijn tot stand gekomen met inachtneming van het waarderingsprotocol, de procesrichtlijnen en uitvoeringsrichtlijnen die Stichting de Alliantie heeft ontwikkeld in samenwerking met taxateurs.

Waarderingen worden uitgevoerd door 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.

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.

TMS hanteert het waardebegrip van de marktwaarde in verhuurde staat als volgt: Het bedrag dat het complex bij complexgewijze verkoop naar schatting zal opbrengen nadat de verkoper het complex na de beste voorbereiding op de gebruikelijke wijze in de markt heeft aangeboden en waarbij de koper de onroerende zaak aanvaardt onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomsten met alle daaraan verbonden rechten en plichten. Om de uiteindelijke marktwaarde in verhuurde staat te bepalen worden de kopers kosten, genormeerd op 3% overdrachtskosten (2011: 7%), in mindering gebracht.

Voor het bepalen van de marktwaarde maakt het TMS rekenmodel gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genoemd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar zo goed mogelijk de ontvangsten en uitgaven 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. 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. Bij uitponden is de veronderstelling dat zo snel mogelijk tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan. Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex eerst in zijn geheel aan een derde wordt verkocht en dat deze derde de afweging maakt tussen beide scenario's.

De gehanteerde disconteringsvoet is opgebouwd uit een vast basisdeel dat bestaat uit een 24 maands gemiddelde van de 10 jaars EURO IRS. Op deze basis komt een opslag waarin risico's tot uiting komen die onder andere betrekking hebben op de algemene risico's voor het investeren in onroerend goed, locatiespecifieke risico's en segmentspecifieke risico's. Voor 2012 bedraagt de basis IRS 2,65% (2011: 3,15%) en de sector specifieke risico opslag 3,85% (2011: 3,00%) hetgeen resulteert in een disconteringsvoet van 6,50% (2011: 6,15%). Additioneel wordt de bruto disconteringsvoet verhoogd, door voor de verschillende typen vastgoed en locaties (wijken) gedifferentieerde percentages aan te houden.

De eindwaarde geeft aan in welke mate het vastgoed onderhevig is aan veroudering en welke potentie het bezit heeft aan het einde van de 15-jarige exploitatieperiode. Veroudering is grofweg in drie typen te onderscheiden:

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

Veroudering komt tot uiting in de rendementseis (exit yield) die een belegger heeft als hij het bezit aan het einde van de 15-jaars periode wil (ver)kopen.

Er wordt dus meer rendement gevraagd dan in jaar 1 van de exploitatieperiode. Uitgangspunt is dan ook dat het Bruto Aanvangs Rendement lager ligt dan de exit yield. Het tweede uitgangspunt is gerelateerd aan de potentie van een object aan het einde van de 15-jarige exploitatieperiode. Hierbij zijn de mate waarin uitponding in het object heeft plaats gevonden, de bouwperiode en de locatie van invloed. Voor alle gehanteerde aannames en uitgangspunten (inclusief de disconteringsvoet) is door een externe taxateur een aannemelijkheidsverklaring met betrekking tot de marktconformiteit afgegeven.

Mutatie reële waarde

Mutaties in de reële waarde van Sociaal vastgoed in exploitatie en 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

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 jaarlijks per 1 januari 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.

Het beleid van Stichting 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 Stichting 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.

Commercieel vastgoed in exploitatie

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.

Bepaling bedrijfswaarde

Onder de bedrijfswaarde, zoals opgenomen in de toelichting van de jaarrekening, 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 geprognosticeerde 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 2012 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.

De uitgangspunten voor de bedrijfswaardeberekening zijn als volgt:

Bij de bedrijfswaardeberekening gelden de volgende uitgangspunten:

- ✦ jaarlijkse inflatievolgende huurverhogingen;
- ✦ jaarlijkse huurderiving van 1,8% (2011: 1,8%);
- ✦ mutatiegraad van 5,7% en huurharmonisatie tot 100% van de maximaal redelijke huur (2011: 6,2% en 100%);
- ✦ jaarlijkse stijgingen van de vastgoed gerelateerde variabele lasten van 2% en 3% (2011: 2% en 3%);
- ✦ kosten van planmatig onderhoud, conform de Aedex/IpD richtlijnen per type vastgoed;
- ✦ een restwaarde op basis van geschatte grondwaarde aan het einde van de exploitatieperiode van € 10.000 voor regio Amsterdam en € 15.000 voor de overige regio's (2011: € 10.000 en € 15.000);
- ✦ een rekenrente van 5,25% (2011: 5,25%);

- ✧ de periode waarover contant gemaakt wordt loopt parallel met de geschatte resterende levensduur van de complexen (variërend van 15 tot 50 jaar) (2011: 15 tot 50 jaar), de minimale levensduur is gesteld op 15 jaar tenzij vanuit planvorming een kortere levensduur gerechtvaardigd is;
- ✧ De heffingsbijdrage van het Centraal Fonds Volkshuisvesting en de te betalen vennootschapsbelasting maken geen onderdeel uit van de bedrijfswaarde;
- ✧ De verhuurdersheffing is alleen voor 2013 ingerekend in de bedrijfswaarde (€ 1,5 miljoen).

Bij de bepaling van de bedrijfswaarde wordt niet langer rekening gehouden met de rentabiliteitswaardecorrectie van de bestaande leningenportefeuille en beleggingen. De rentabiliteitswaardecorrectie betrof het tijdelijke verschil tussen de contante waarde van de verwachte kasstromen uit hoofde van leningen en beleggingen en de waardering van deze posten op de balans.

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

Stichting 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. Stichting de Alliantie onderscheidt hierbij gerealiseerde verkopen, en verkopen welke kwalificeren als een financieringstransactie.

Als gerealiseerde verkoop kwalificeren:

- ✧ Verkopen waarbij Stichting de Alliantie het recht op terugkoop heeft tegen reële waarde op terugkoopmoment;
- ✧ Verkopen waarbij Stichting 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:

- ✦ Verkoop waarbij Stichting 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 waardeverminderversverlies;
 - 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 waardeverminderversverlies;
- ✦ 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

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.

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 17.4.7). 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 een gezinswoning en € 13.000 voor appartement, bedrijfsonroerendgoed € 150 de m² en bruto aanvangsrendement van 7% onder aftrek van bouwkosten inclusief btw.

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 volgens de nettovermogens-waardemethode. 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 Stichting 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 beloopt 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

De voorraden woningen worden 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.

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 17.4.5). 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.

Van uitgaven die betrekking hebben op toekomstige herstructureringen, waarvan de feitelijke verplichtingen dan wel de in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan, wordt een voorziening gevormd voor 70% van de begrote uitgaven. Uitgaande van een inschatting van een marktwaardestijging van 30% van het complex waarvoor de herstructurering zal worden uitgevoerd.

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. De netto gehanteerde effectieve vermogenskostenvoet bedraagt 3,03% (2011:3,21%).

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.

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

Dit betreft de boekwaarde van derivaten waarop geen kostprijs-hedge accounting wordt toegepast en die worden gewaardeerd tegen kostprijs of lagere marktwaarde. 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 deresterende looptijd voor zover deze zijn aangemerkt als hedging instrument in een kostprijs hedge accounting relatie.

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. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Operationele leasing

Leasecontracten waarbij een groot deel van de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom niet bij Stichting 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.

Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

Stichting de Alliantie past kostprijs hedge-accounting toe op een aantal afgeleide financiële instrumenten. Hiervoor wordt generieke documentatie gebruikt. De stichting toetst periodiek (tertiaal) de effectiviteit van de hedgerelatie. Deze instrumenten hebben als beoogd effect dat de rentelasten op leningen met een variabele rentevoet wordt gefixeerd als ware sprake van een vaste rentevoet. Voor derivaten die niet voldoen aan de vereisten van kostprijs hedge-accounting wordt de waardeverandering, voor zover deze negatief is, verantwoord in de winst- en verliesrekening onder de financiële baten en lasten.

De Alliantie heeft enkel niet-beursgenoteerde derivaten die tegen geamortiseerde kostprijs worden opgenomen. De wijze van verwerking van waardeveranderingen van het afgeleide financieel instrument is afhankelijk van of er met het afgeleide financiële instrument hedge-accounting wordt toegepast of niet.

Indien het onderliggende niet-beursgenoteerd is, wordt het derivaat tegen geamortiseerde kostprijs opgenomen. De wijze van verwerking van waardeveranderingen van het afgeleide financieel instrument is afhankelijk van of er met het afgeleide financiële instrument hedge-accounting wordt toegepast of niet.

Bij het toepassen van kostprijshedge-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 het volgende:

- ✦ Indien de afgedekte post tegen kostprijs in de balans wordt verwerkt, wordt ook het derivaat tegen kostprijs gewaardeerd.
- ✦ Zolang de afgedekte post in de kostprijshedge nog niet in de balans verwerkt wordt, wordt het hedge-instrument niet geherwaardeerd.

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

17.4.7 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 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.

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.

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 het verslagjaar 2012 bedroeg dit inflatievolgend op woningniveau.

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

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 gegarandeerde terugkoopverplichting wordt opgenomen onder de post Langlopende schulden, terugkoopverplichting V.o.V. woningen en wordt jaarlijks met inachtnaam van de contractvoorwaarden gewaardeerd.

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

De afschrijvingen op materiële vaste activa worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode 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

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

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

Pensioenregeling van het bedrijfstakpensioenfonds voor de Woningcorporaties.

Stichting 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). Stichting de Alliantie betaalt hiervoor premies waarvan de de werkgever iets meer en de werknemer iets minder dan de helft betaald.

De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkinggraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand van ultimo december 2012 is de dekkinggraad van het pensioenfonds 106%. In 2014 dient het pensioenfonds een dekkinggraad 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. Stichting 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.

Belastingen

Vanaf 1 januari 2008 is Stichting 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. Stichting de Alliantie heeft de ingenomen standpunten over de jaren 2008 tot en met 2012 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.

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 gebruiksklaar of verkoopklaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging.

17.4.8 Financiële instrumenten en risicobeheersing

In het treasurystatuut wordt het gebruik van niet complexe derivaten onder voorwaarden toegestaan. Binnen het treasurybeleid van Stichting 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 financierings positie of het belegde vermogen kan worden gelegd. Derivaten mogen niet worden gebruikt voor het innemen van een speculatieve positie.

Voor derivaten aangegaan na 1 oktober 2012 geldt dat Stichting de Alliantie zich volgens haar treasury statuut onverkort houdt aan de Beleidregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Marktrisico

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

Valutarisico

Stichting de Alliantie is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valuta risico.

Prijrisico

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

Renterisico

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

Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt Stichting 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 Stichting de Alliantie renteswaps gecontracteerd, zodat zij per saldo een vaste rente betaalt. Per financieringsbesluit maakt Stichting 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 betaaldata, vervalkalender en renteherzieningsmomenten, en (c) de per saldo hiermee gemoeide 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 Stichting de Alliantie geen significante concentraties van kredietrisico.

Liquiditeitsrisico

Stichting 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 Stichting 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.

17.4.9 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 17.4.4.

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%.

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 ontwerp fase 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.

17.4.10 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. In het kasstroomoverzicht is tevens de 2% aflossingsfictie opgenomen welke gebruikelijk is in de sociale woningbouwsector.

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 worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

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.

17.5. Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2012

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

Het verloop in boekwaarden is als volgt:

	2012	2011
1 januari		
Verkrijgingsprijzen	42.409	46.645
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-23.836	-27.678
Boekwaarden	18.573	18.967
Mutaties		
Investeringsprijzen	9.465	2.815
Afschrijvingen	-4.279	-3.406
Waardeveranderingen	-100	197
Totaal mutaties	5.086	-394
31 december		
Verkrijgingsprijzen	51.200	42.409
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-27.541	-23.836
Boekwaarden	23.659	18.573

Onder investeringen in 2012 zijn voor € 4,5 miljoen aan verbouwingkosten 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	Geen afschrijving	n.v.t.
Bedrijfsgebouwen	Lineair	50 jaar
Overige roerende zaken	Lineair	5 - 10 jaar

17.5.2 Vastgoedbeleggingen

Het verloop van de boekwaarden van is als volgt:

	Commercieel vastgoed in exploitatie	Sociaal vastgoed in exploitatie	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Totaal
1 januari 2012					
Verkrijgingsprijzen	355.625	3.018.505	74.773	298.527	3.747.430
Herwaarderingen	382.530	3.397.178	104.452	-86.555	3.797.605
Verantwoord onder voorzieningen	0	0	0	-19.585	-19.585
Boekwaarden	738.155	6.415.683	179.225	192.387	7.525.450
Mutaties 2012					
Investerings	7.287	15.826	0	127.325	150.438
Desinvesteringen	-15.446	-67.663	-8.182	-2.608	-93.899
Overboeking gereedgekomen activa	26.893	20.068	0	-46.961	0
Overboeking verkocht onder voorwaarden	-6.717	-25.539	30.099	0	-2.157
Overboeking voorzieningen	0	0	0	-16.962	-16.962
Mutatie actuele waarde	-55.608	-292.250	-12.808	-23.610	-384.276
Overige overboekingen	39.470	-41.492	0	-14.183	-16.205
Totaal mutaties 2012	-4.121	-391.050	9.109	23.001	-363.061
31 december 2012					
Verkrijgingsprijzen	394.797	3.014.712	77.386	351.956	3.838.851
Herwaarderingen	339.237	3.009.921	110.948	-99.977	3.360.129
Verantwoord onder voorzieningen	0	0	0	-36.591	-36.591
Boekwaarden	734.034	6.024.633	188.334	215.388	7.162.389

Een uiteenzetting van de parameters en aannames is opgenomen onder 17.4 van de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening.

De samenstelling van de post 'Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie' is opgenomen onder de toelichting op de enkelvoudige balans, paragraaf 18.4.2. Het verschil tussen de geconsolideerde en enkelvoudige post is niet substantieel zijnde een bedrag van € 2,7 miljoen aan grondposities en € 0,6 miljoen aan overige vastgoed in ontwikkeling.

De activa zijn verzekerd tegen voortbrengingskosten. Jaarlijks wordt de waarde aangepast aan het indexcijfer voor nieuwbouwwoningen zoals dit door het CBS wordt berekend.

In de posten commercieel vastgoed in exploitatie en sociaal vastgoed in exploitatie zijn 56.120 wooneenheden en 7.545 overige verhuureenheden opgenomen.

De Alliantie heeft een commerciële lening aangetrokken van € 17,2 miljoen waarvoor hypothecaire zekerheid is gesteld op twee complexen. Daarnaast heeft de Alliantie een

positieve/negatieve hypotheekverklaring getekend met het WSW voor het daar ingebrachte bezit.

Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde van de gehele portefeuille bedraagt € 4,0 miljard (2011: € 3,7 miljard). De mutaties in de voorraad als gevolg van nieuwbouw, verkoop en sloop en de wijzigingen in het exploitatiebeleid zorgen voor een bedrijfwaardestijging van in totaal € 0,3 miljard. Voornamelijk bezuinigingen en verdere efficiëncyslagen dragen daar flink aan bij.

Verkoopplan

Stichting 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 799 woningen binnen een jaar worden verkocht. De verwachte opbrengstwaarde van deze onroerende zaken bedraagt € 116,3 miljoen. De boekwaarde bedraagt ultimo het verslagjaar € 98,9 miljoen. Per 31 december 2012 zijn 536 leegstaande woningen in de verkoop met een boekwaarde van circa € 85,4 miljoen.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onder de post onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn per balansdatum 1.500 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%.

Geactiveerde rente

In het boekjaar werd terzake van vastgoed in ontwikkeling een bedrag van € 4,9 miljoen (2011: € 6,2 miljoen) aan rente geactiveerd. Bij niet-specifiek gefinancierde nieuwbouwprojecten werd een gemiddelde rentevoet gehanteerd van 3,5% (2011: 4,6%).

17.5.3 Deelnemingen

In 2012 en 2011 hebben er geen mutaties plaatsgevonden. De samenstelling van de boekwaarde van de participaties is als volgt:

	2012	2011
Stadsherstel Amsterdam N.V., Amsterdam (< 1,0%)	6	6
N.V. De Observant, Amersfoort (4,0%)	0	0
N.V. Bergkwartier, Deventer (participatie, deelname < 1,0%)	0	0
Woningnet N.V., Utrecht (5,6%)	193	193
Samenwerking de Zuidhoek (deelname < 1,0%)	61	61
Monumentenfonds Utrecht (participatie, deelname < 1,0%)	500	500
Stichting de Glazen Lift, Huizen	0	0
	760	760

17.5.4 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 2012 ligt de marktwaarde gemiddeld op 60% 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:

	2012	2011
Compensabele verliezen	193	2.229
Vastgoedbeleggingen	154.822	137.661
Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	1.525	1.095
Leningen & derivatenportefeuille	3.965	-135
Stand per 31 december	<u>160.505</u>	<u>140.850</u>
Waarvan:		
Kortlopend (realisatie te verwachten binnen 12 maanden)	11.937	9.549
Langlopend (realisatie te verwachten na 12 maanden)	148.568	131.301
	<u>160.505</u>	<u>140.850</u>

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 3,03% (2011: 3,21%). Dit percentage is afgeleid uit de voor de Alliantie geldende rente voor langlopende leningen op 31 december 2012 van 4,04% (2011: 4,28%), onder aftrek van het nominale belastingtarief van 25%. De gemiddelde looptijd is 25 jaar. De nominale waarde van deze latenties bedraagt € 228,6 miljoen.

Het verloop van de post latente belastingvordering is als volgt:

	2012	2011
Stand per 1 januari	140.850	157.021
Bij: dotatie	21.691	2.933
Af: vrijval	-2.036	-19.104
Totaal mutatie	19.655	-16.171
Stand per 31 december	160.505	140.850

17.5.5 Te vorderen BWS-subsidies

	2012	2011
Te vorderen BWS-subsidie op 1 januari	1.979	3.175
Bij: kortlopend deel	1.349	1.543
Te vorderen BWS-subsidie op 1 januari incl. vlottend deel	3.328	4.718
<i>Mutaties:</i>		
Toevoeging rente	131	190
Ontvangen BWS-subsidie	-1.469	-1.695
Overige mutaties	93	115
<i>Saldo mutaties</i>	-1.245	-1.390
Te vorderen BWS-subsidie op 31 december	2.083	3.328
Af: kortlopend deel	-1.159	-1.349
Te vorderen BWS-subsidie op 31 december, excl. vlottend deel	924	1.979

17.5.6 Overige financiële vaste activa

	2012	2011
Lening u/g Woonstichting Centrada te Lelystad	5.000	5.000
Verstrekke startersleningen	10.401	4.166
Diverse	174	258
	15.575	9.424

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

	Lening u/g Woonstichting Centrada te Lelystad	Verstreckte startersleningen	Diverse
Stand per 1 januari 2012	5.000	4.166	258
<i>Mutaties:</i>			
Nieuwe leningen	0	6.235	0
Aflossingen	0	0	-84
Totaal mutaties	0	6.235	-84
Stand per 31 december 2012	5.000	10.401	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 2012 heeft Stichting de Alliantie 318 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.

Diverse

In 2012 is een bedrag van € 84.000 uitgekeerd van het opstapfonds nieuwboukoopwoningen betreffende een gezamenlijk project met de gemeente Almere. Het resterende bedrag is ondergebracht in het Garantiefonds Achtervang Bouwgroepen waarin de Alliantie, gemeente Almere en Rabobank in participeren.

17.5.7 Vastgoed bestemd voor de verkoop

Vastgoed bestemd voor de verkoop betreft onverkochte opgeleverde woningen. Voor deze woningen is per 31 december 2012 een voorziening gevormd voor een bedrag van € 0,9 miljoen (2011: € 1,7 miljoen).

17.5.8 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:

	2012	2011
Bestede kosten voor projecten in onderhanden werk	58.027	65.090
Af: voorziening voor verliezen	-6.725	-8.979
	51.302	56.111

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 € 5,0 miljoen (2011: € 5,2 miljoen).

17.5.9 Onderhanden projecten

Voor onderhanden projecten die per balansdatum niet zijn voltooid, bedraagt de cumulatieve netto-omzet € 99,2 miljoen (2011: € 91,3 miljoen). Het totaal aan ontvangen voorschotten voor deze onderhanden projecten bedraagt € 97,8 miljoen (2011: € 89,6 miljoen). Onder de kortlopende schulden is het saldo van die projecten opgenomen waarbij de gedeclareerde termijnen de gerealiseerde opbrengst overschrijden.

17.5.10 Huurdebiteuren

De vorderingen op huurdebiteuren hebben een resterende looptijd van korter dan een jaar. Op de huurdebiteuren is een voorziening voor oninbaarheid in mindering gebracht van € 2,6 miljoen (2011: € 2,5 miljoen). Hiervan heeft een bedrag van € 1,0 miljoen (2011: € 0,9 miljoen) betrekking op huurdebiteuren welke onder de Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen (WSNP) vallen. Deze debiteuren zijn 100% voorzien.

17.5.11 Gemeenten

	2012	2011
Rekening-courant Gemeente Amersfoort	8.283	8.884
Kortlopend deel van te ontvangen BWS-subsidie	1.159	1.349
Te vorderen eenmalige subsidie	1.728	2.821
Overige vorderingen op gemeenten	172	484
	11.342	13.538

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 € 99,4 miljoen (2011: € 106,6 miljoen) verstrekt. Het saldo dat de gemeente verschuldigd is, is inclusief opgelopen rente. Het aandeel van Stichting de Alliantie in de vordering op de gemeente Amersfoort bedraagt € 8,3 miljoen (2011: € 8,9 miljoen).

De post te vorderen eenmalige subsidie betreft de toegezegde subsidies die Stichting de Alliantie nog van de gemeenten ontvangt in het kader van investeringen. Van het saldo dat de gemeenten per 31 december 2011 aan Stichting de Alliantie hadden toegezegd, dient per 31 december 2012 nog een bedrag van € 1,2 miljoen (2011: € 1,3 miljoen) door de gemeenten te worden voldaan.

17.5.12 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2012	2011
Omzetbelasting	1.753	161
Vennootschapsbelasting	32.923	29.727
	34.676	29.888

De post vennootschapsbelasting bestaat voor een bedrag van € 29,8 miljoen uit vordering op voorgaande jaren en voor een bedrag van € 3,2 miljoen op te vorderen vennootschapsbelasting 2012.

17.5.13 Overige vorderingen

	2012	2011
Vorderingen op partners in samenwerkingsverbanden	23.512	25.645
Vorderingen op woningcorporaties	25.000	0
Te ontvangen subsidies	1.013	1.631
Verkoop woningen	4.005	2.425
Overige vorderingen op huurders	1.314	1.610
Af: voorziening diverse vorderingen	-607	-466
Vertrokken bewoners	2.441	2.783
Af: voorziening vertrokken bewoners	-2.258	-2.189
Diverse vorderingen	10.885	8.476
	65.305	39.915

Alle vorderingen hebben een looptijd van korter dan een jaar.

Onder de de post 'vorderingen op woningcorporaties' is een deposito opgenomen welke verstrekt zijn aan Stichting Dudok Wonen en Stichting Elkien voor een periode van respectievelijk 3 en 2 maanden tegen een rentepercentage van respectievelijk 2,07% en 2,17%.

Onder de post 'vorderingen op partners in samenwerkingspartners' is een vordering opgenomen van € 16,4 miljoen betreffende grondkosten Zeewolde. Het rentepercentage hierover bedraagt ultimo 2012 driemaands Euribor met een opslag van 135 basispunten. Het rentepercentage bedraagt ultimo december 2012 1,573% (2011: 2,907%). De partners hebben een concerngarantie afgegeven.

17.5.14 Overlopende activa

	2012	2011
Te ontvangen rente	0	12.784
Vooruitbetaalde rente/aflossing	165	422
Vooruitbetaalde erfpacht	467	485
Overige transitoria	3.385	3.328
	<u>4.017</u>	<u>17.019</u>

Overlopende activa hebben een looptijd van korter dan een jaar.

De post te ontvangen rente betreft de rente die aan twee samenwerkingspartners in rekening wordt gebracht. De rente wordt berekend over een door Stichting de Alliantie gefinancierde grondpositie. In 2012 is deze post afgewikkeld.

17.5.15 Liquide middelen

	2012	2011
Direct opvraagbaar	92.147	19.788
	<u>92.147</u>	<u>19.788</u>

Het kasstroomoverzicht dat is opgenomen onder 17.3 geeft de verklaring voor de toename van de liquide middelen van € 72,4 miljoen.

17.5.16 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.

17.5.17 Voorzieningen

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

	Onrendabele investerings- nieuwbouw	Latente belasting- verplichtingen	Toekomstige herstructur- ering	Verlieslatende contracten V.o.V.	Totaal
Stand per 1 januari 2012	5.527	383	30.305	3.945	40.160
Dotatie	0	2.939	27.149	1.749	31.837
Vrijval	-44	-544	-597	-861	-2.046
Overboeking naar activa	950	0	-17.912	-4.689	-21.651
Totaal mutaties	906	2.395	8.640	-3.801	8.140
Stand per 31 december 2012	6.433	2.778	38.945	144	48.300

Van de voorzieningen is een bedrag van € 28,1 miljoen als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken.

17.5.18 Leningen overheid en kredietinstellingen

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

	Leningen overheid	Leningen krediet- instellingen	Totaal
1 januari 2012			
Leningen overheid/kredietinstellingen	104.569	1.830.081	1.934.650
Bij: aflossingsverplichting komend jaar	17.713	185.902	203.615
	122.282	2.015.983	2.138.265
Mutaties boekjaar			
Af: aflossingen	-17.698	-189.566	-207.264
Af: vervroegde aflossingen	0	0	0
Bij: nieuwe leningen	0	203.000	203.000
	-17.698	13.434	-4.264
31 december 2012			
Leningen overheid/kredietinstelling	104.584	2.029.417	2.134.001
Af: aflossingsverplichting komend jaar	-4.841	-131.372	-136.213
	99.743	1.898.045	1.997.788

Het verloop van de leningportefeuille van Stichting de Alliantie is opgenomen in 18.4.20 van de toelichting op de enkelvoudige balans opgenomen.

De reële waarde van de leningportefeuille bedraagt per ultimo 2012 € 2,5 miljard.

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

Van de totale schuldrest heeft een bedrag van € 1,3 miljard (2011: € 1,8 miljard) een looptijd langer dan 5 jaar.

De Alliantie heeft een commerciële lening aangetrokken van € 17,2 miljoen waarvoor hypothecaire zekerheid is gesteld op twee complexen. Daarnaast heeft de Alliantie een positieve/negatieve hypotheekverklaring getekend met het WSW voor het daar ingebrachte bezit.

De kostenvoet van het vreemd vermogen is toegelicht in 18.4.20.

Waterstad 2 C.V. heeft voor haar schuld aan een kredietinstelling de zekerheden verstrekt die onder 17.5.8 zijn toegelicht. Het aandeel van Stichting de Alliantie in het saldo van leningen van overheid en kredietinstellingen van Waterstad 2 C.V. bedraagt € 2,6 miljoen (2011: € 6,6 miljoen).

17.5.19 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

De terugkoopverplichting woningen V.o.V. 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:

	2012	2011
1 januari		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	174.706	124.727
Vermeerderingen/verminderingen	3.210	1.769
	<u>177.916</u>	<u>126.496</u>
Mutaties:		
Terugkoopverplichtingen a.g.v. overdrachten gedurende het boekjaar	30.099	51.870
Terugkoop	-8.096	-1.891
Mutatie actuele waarde	-6.639	1.441
<i>Saldo mutaties</i>	<u>15.364</u>	<u>51.420</u>
31 december		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	196.709	174.706
Vermeerderingen/verminderingen	-3.429	3.210
Terugkoopverplichting woningen V.o.V.	<u>193.280</u>	<u>177.916</u>

17.5.20 Verplichtingen uit hoofde van derivaten-contracten

	2012	2011
Stand per 1 januari	29.297	9.746
Dotatie	6.084	21.434
Vrijval	-653	-1.883
	5.431	19.551
Stand per 31 december	34.728	29.297

In 2012 zijn twee swaptions uitgeoefend en daarmee beëindigd, diensgevolge is hiermee de boekwaarde van derivaten waarop geen kostprijshedge accounting wordt toegepast afgenomen. Daarnaast is de negatieve waarde van rentewaps welke voortkomen uit uitgeoefende swaptions opgenomen. Voor een nadere toelichting op de swaptions en hieruit voortgekomen swaps wordt verwezen naar 17.5.26.

17.5.21 Schulden aan kredietinstellingen

	2012	2011
Kortlopend deel van de langlopende leningen	136.213	203.615
Kasgeldfaciliteit ABN AMRO	50.000	0
Rekening courant bankier	47.881	61.217
	234.094	264.832

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 voor € 47,8 miljoen van deze faciliteiten getrokken (2011: € 57,0 miljoen).

In 2012 is een kortlopende kasgeldfaciliteit aangetrokken ten behoeve van financiering niet-daeb projecten. Het rentepercentage bedraagt 1,29%. De kasgeldfaciliteit is aangegaan voor drie maanden.

Uit hoofde van de kredietfaciliteit van Vathorst C.V. heeft Stichting 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 2013. Per 31 december 2012 is een bedrag van € 30,0 miljoen (2011: € 30,0 miljoen) opgenomen. Het aandeel van de Alliantie hierin bedraagt € 5,0 miljoen.

17.5.22 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2012	2011
Omzetbelasting	8.586	2.172
Loonbelasting	1.835	1.634
Vennootschapsbelasting	504	24
	10.925	3.830

17.5.23 Aangegane verplichtingen

De aangegane verplichtingen omvat nog te storten bijdragen in onderhoudslasten betreffende verenigingen van eigenaren ter grootte van € 10,6 miljoen (2011: € 10,6 miljoen). Er zijn posten opgenomen tot een bedrag van € 5,9 miljoen (2011: € 7,3 miljoen) met een resterende looptijd van langer dan 1 jaar.

17.5.24 Overlopende passiva

	2012	2011
Nog te betalen rente	46.126	45.230
Schulden aan medeparticipanten in samenwerkingspartners	1.283	3.060
Vooruit ontvangen huren	4.662	4.706
Servicekosten	3.130	2.708
Te betalen pensioenpremies	926	833
Diversen	4.746	3.056
	60.873	59.593

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.

17.5.25 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

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. Stichting de Alliantie participeert in Vathorst Beheer B.V. voor 1/6 gedeelte. Ontwikkelingsmaatschappij Eem en Vallei B.V. is een 100% dochter van Stichting 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 Stichting 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 Stichting de Alliantie verantwoord.

Met de gemeente Amsterdam zijn afspraken gemaakt om de boeteclausule ten aanzien van tijdige opleveringen van nieuwbouwwoningen op de Vinexlocatie IJburg tijdens de huidige economische crisis tijdelijk niet van toepassing te laten zijn.

De niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen van stichting de Alliantie zijn toegelicht onder 18.4.29 van de toelichting op de enkelvoudige jaarrekening.

17.5.26 Financiële instrumenten

De voorwaarden waaronder Stichting de Alliantie financiële instrumenten (derivaten) kan afsluiten zijn vastgelegd in het treasury statuut en jaarplan. 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 is voor de financiering van een deel van de voorgenomen investeringen aangewezen op de kapitaalmarkt. De kapitaalmarkten lieten het afgelopen jaar zeer lage IRS (Interest Rate Swap) en Euribor rentes zien door aanhoudende onrust over de schuldencrisis in het Eurogebied.

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 in dat de kans om te profiteren van de lage rente wordt gemist.

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 zal tot stand komen door overleg tussen banken en minister en zal voldoen aan internationale normen. Dit model is nog niet gepubliceerd.

De bestaande derivaten hoeven niet aan de nieuwe regelgeving te voldoen tenzij er sprake is van toezicht belemmerende 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.

Stresstest

In 2012 hebben alle corporaties met derivaten hun portefeuille twee keer onderworpen aan een stresstest. In beide gevallen is bepaald wat de gevolgen zouden zijn van een rentedaling (1% en 2%). De uitkomsten van deze stresstest moesten worden ingestuurd aan het CFV. Bij de Alliantie zijn beide stresstesten beoordeeld met een voldoende. Dit komt vooral door dat de Alliantie geen verrekeningsclausules heeft en de aankomende jaren ook geen breakclauses. De eerste breakclause valt in 2019, dit is verderop in deze paragraaf nader toegelicht.

Negatieve rescontre

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

Onderzoek naar toezicht belemmerende bepalingen

In het verlengde van het bovenstaande heeft het Centraal Fonds alle corporaties verzocht om de bepalingen uit de derivatencontracten nader te onderzoeken. Ook bij de Alliantie zijn alle contracten opnieuw tegen het licht gehouden. Wij hebben daarbij gemeend om de bepalingen te moeten bezien in een zeer ruime interpretatie van het begrip 'toezichtbelemmerend'.

Specifieke bepalingen

Indachtig deze interpretatie is naar voren gekomen dat in één contract een bepaling is opgenomen die gekenschetst zou kunnen worden als een toezichtbelemmerende bepaling. In het contract wordt verwezen naar een 'onderbewindstelling' van de Alliantie op grond van artikel 70e van de Woningwet. Wij interpreteren deze bepaling in relatie tot een verslechterde financiële positie van of de sector of de Alliantie. Indien echter een meer ruime interpretatie wordt aangehouden van artikel 70e dan zou eveneens kunnen worden geconcludeerd dat een 'onderbewindstelling' door andere oorzaken ook kan leiden tot een eenzijdige beëindiging van het derivatencontract. Wij zijn van mening dat zelfs bij een bredere interpretatie van artikel

70e, de opvatting gerechtvaardigd is dat gegeven de positie hierbij materieel geen sprake is van een toezichtbelemmerende werking.

De Alliantie heeft een en ander medegedeeld aan het CFV.

Generieke bepalingen

De Alliantie heeft derivatencontracten afgesloten met de volgende partijen: Deutsche bank, Fortis bank, ING bank, Rabobank, ABN AMRO bank, Citibank en Barclays. Er is bij nagenoeg alle contracten sprake van een of meerdere bepalingen (Additional Termination Events= 'ATE's') die tot een eenzijdige beëindiging kunnen leiden. De Alliantie onderscheidt generieke en specifieke bepalingen.

De generieke bepalingen, die tot een eenzijdige beëindiging kunnen leiden zijn:

- 1) Beëindiging status toegelaten instelling voor de Alliantie;
- 2) Beëindiging garantiestelsel Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW);
- 3) Beëindiging toezicht door het Centraal Fonds Volkshuisvesting;
- 4) Beëindiging achtervangovereenkomst tussen WSW en de staat der Nederlanden;
- 5) Beëindiging lidmaatschap de Alliantie in het WSW;
- 6) Het niet (langer) voldoen aan de kredietwaardigheidseisen van het WSW door de Alliantie;
- 7) Een belangrijke wijziging in de regelgeving van de sector die de zekerheden aantast;
- 8) Het ontvangen van een aanwijzing, ter zake van de kredietwaardigheid of investeringsbeleid, op grond van artikel 41 van het Besluit Beheer Sociale Huursector die de capaciteit om aan de verplichtingen te voldoen zou aantasten;
- 9) Het niet langer voldoen aan de regels die zijn gesteld in artikel 28 van de WSW Bepalingen.

De bovenstaande bepalingen zijn generiek van aard, wanneer een of meer van deze bepalingen manifest wordt zou dat kunnen leiden tot een eenzijdige mogelijkheid tot beëindiging voor de bank. Echter, deze bepalingen hebben naar onze interpretatie geen toezichtbelemmerend karakter, ze vormen een regulier onderdeel van de voorwaarden en bepalingen die in het maatschappelijk verkeer gebruikelijk zijn. Deze voorwaarden zijn te vergelijken met convenanten in leningcontracten. Wij hebben een en ander aldus gecommuniceerd met het CFV. Wij hebben tot op heden geen reactie hierop vernomen. Mocht het CFV of het ministerie een andere mening zijn toegedaan dan kan dat er toe leiden dat een aanwijzing wordt afgegeven welke de Alliantie opdraagt een plan van aanpak voor de afwikkeling van deze contracten op te stellen. De Alliantie is van mening dat een dergelijke aanwijzing geen wezenlijke invloed zal hebben op de financiële positie van de stichting. De Alliantie heeft geen intentie deze contracten af te wikkelen.

Breakclauses

Van de 58 swaps per ultimo 2012 zijn er 10 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 2012 van deze breakclauses is relatief beperkt van omvang met een door middel van de Bloomberg interface bepaalde marktwaarde van € 10,6 miljoen over de periode van 2019 tot en met 2030.

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. Daarnaast hebben ontwikkelingen rond de sectorinstituten WSW en CFV invloed op deze gevoeligheid.

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

Het treasury statuut wordt 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

Per ultimo 2012 heeft Stichting de Alliantie de volgende instrumenten.

- ✦ 48 plain vanilla swaps;
- ✦ 9 gestructureerde rente swaps, bestaande uit 3 structuren en 6 swaptions;
- ✦ 1 cap.

Plain vanilla swaps

Plain vanilla swaps klinkt wellicht exotisch, maar dit zijn de reguliere vaste rente (payer) swaps. Deze swaps zijn aangetrokken ter afdekking van variabel rentende leningen. De looptijden, voorwaarden en de hoofdsommen worden hierbij zoveel mogelijk op elkaar afgestemd. De term swap betekent ruil of wissel. Met de bank wordt een variabele rente 'geruild' tegen een vaste rente. De Alliantie ontvangt dan de variabele rente en betaalt de vaste rente. De variabele rente van de swap valt weg tegen de variabele rente van de lening. Gesaldeerd betaalt de Alliantie enkel nog een vaste rente. De Alliantie heeft in totaal voor een waarde van € 725 miljoen aan payer swaps, waarvan € 560 miljoen is gekoppeld aan bestaande leningen. Respectievelijk is voor € 105 miljoen en € 60 miljoen aan forward payer swaps afgesloten voor de afdekking van het renterisico van herfinancieringen van bestaande leningen over de jaren 2013 en 2014.

De uitstaande nominale bedragen van afgesloten plain vanilla swaps per ultimo jaar bedragen:

Bedragen x € 1.000	
Einde looptijd	Nominaal bedrag
2015	10.000
2016	10.000
2017	22.798
2018	34.150
2019	20.000
2020	100.100
> 2021 en ≤ 2030	468.300
> 2031 en ≤ 2040	20.000
> 2041 en ≤ 2050	10.000
> 2051 en ≤ 2060	30.000
Totaal	725.348

Gestructureerde swaps

De Alliantie heeft nog drie gestructureerde swaps van elk € 10 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% en 5,5%. Bij de ander ligt de bandbreedte tussen de 3,20% en 3,98%. 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.

Swap nummer	Swap rente	Startdatum	Einde looptijd	Koppeling lening	Nominaal bedrag
1	3,200%	1-6-2006	2016	ja	€ 10.000.000
3	3,250%	2-10-2006	2021	ja	€ 10.000.000
16	3,900%	1-3-2009	2020	ja	€ 10.000.000
	3,512%				€ 30.000.000

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 6 swaptions in portefeuille. Al deze swaptions waren onderdeel van een structuur met een plain vanilla swap of een gestructureerde swap, waarbij de meerwaarde/premie van de swaptions is gebruikt voor de verlaging van de rente in de swaps. Per ultimo 2012 zijn er nog 4 onderdeel van een structuur met swaps en staan er 2 los van swaps. Bij deze 2 laatste zijn de 2 swaps reeds geëxpireerd en de bijbehorende swaptions zijn de startdata uitgesteld op basis van gelijke marktwaarde. De gemiddelde rente van de swaptions is 3,635%. De bank zal gebruik maken van zijn uitoefeningsrecht (2 weken voor de startdatum) als de rente lager is dan de afgesproken rente.

Swaptions waren in het verleden een onderdeel van het treasury beleid ter beheersing van renterisico's. Op het moment van afsluiten van de swaptions en swaps was de gemiddelde rente van swap en swaption lager dan als de Alliantie dat in een vast rentende lening voor dezelfde looptijd had afgesloten.

Swap nummer	Swap rente	Startdatum	Einde looptijd	Nominaal bedrag
2	4,450%	1-6-2016	2026	€ 10.000.000
4	3,250%	1-10-2021	2036	€ 10.000.000
14	3,400%	1-4-2016	2056	€ 10.000.000
23	4,280%	1-4-2013	2040	€ 8.500.000
41	2,950%	1-9-2019	2069	€ 20.000.000
62	3,480%	1-4-2021	2061	€ 17.800.000
	3,635%			€ 76.300.000

De marktwaarde van de swaptions bedraagt ultimo 2012 € 18,5 miljoen negatief.

Ontwikkeling van de derivatenportefeuille

De derivatenportefeuille is in 2012 met nominaal € 40 miljoen afgenomen (zie tabel hieronder). De afname is veroorzaakt door afloop van 2 swaps samen groot voor € 50 miljoen. Daarnaast is nog één swap aangetrokken voor een bedrag van € 10 miljoen. Tot slot werden 2 swaptions samen groot € 20 miljoen uitgeoefend. De hieruit volgende plain vanilla swaps pasten binnen het treasurybeleid, de herfinancieringsbehoefte en hadden een gemiddelde looptijd en van 28 jaar en een gemiddelde rente van 4%.

De marktwaarde van de derivaten is met ruim 57 miljoen euro verslechterd. De daling van deze marktwaarde is een gevolg van de daling van de lange rente, maar vooral van de daling van de euribor rente met ruim 1%punt.

Soort derivaten:	Totaal van de onderliggende nominale waarde (Notional)		Totaal van de marktwaarde		Waarvan niet aangemerkt als hedge instrument per balansdatum	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Per balansdatum						
a) Caps	4.300	4.300	3	9	0	0
b) Floors						
c) Renteswaps	725.348	745.348	-121.702	-62.360	-13.061	-4.907
d) Forward Rate Agreements (FRA's)						
e) Swaptions	76.300	96.300	-18.489	-22.093	-18.489	-22.098
f) Futures of andere op een beurs verhandelde derivaten						
g) Gestuctureerde derivaten (eventueel combinatie van a-f)	30.000	30.000	-5.322	-3.860	-3.178	-2.292
h) Anders						
Totalen (a t/m h):	835.948	875.948	-145.510	-88.304	-34.728	-29.297
Mutatie derivaten boekjaar 2012	-40.000		-57.206		-5.431	

De marktwaarden van de derivatenportefeuille is berekend aan de hand van de Bloomberg interface op basis van de yieldcurve per ultimo december 2012, exclusief opslagen.

Per ultimo 2012 zijn er bij alle lopende swaps onderliggende leningen. De toekomstige swaps zijn afgestemd op de verwachte toekomstige herfinancieringsbehoefte van de Alliantie. Indien de hedge relatie niet 100% effectief is wordt de derivaat niet aangemerkt als hedge instrument.

Ter voorkoming van het liquiditeitsrisico heeft Stichting 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.

Verplichtingen uit hoofde van derivaten-contracten

De Alliantie neemt een verplichting op voor € 34,7 miljoen voor derivaten waarvoor geen kostprijs-hedgeaccounting is toegepast of derivaten die een negatieve startwaarde hadden op het moment van het beginnen van een kostprijs-hedgeaccounting relatie, die een nominale waarde hebben van € 141,9 miljoen. Van de verplichting heeft € 6 miljoen betrekking op derivaten die voortvloeien uit swaptions welke op inceptie een niet marktconforme rente kennen (en dus een negatieve startwaarde hadden). Het overige deel heeft betrekking op derivaten waarvoor geen kostprijs hedgeaccounting kan worden toegepast, deze zijn gewaardeerd tegen kostprijs of lagere marktwaarde. In de verplichting zijn 3 soorten instrumenten te onderkennen:

- (1) swaptions,
- (2) gestuctureerde 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. Ontwikkelingen in de externe regelgeving en bijstelling van eigen beleid heeft er toe geleid dat het gebruik van swaptions door de Alliantie niet langer toepasbaar wordt geacht. 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 looptijdhedge vanaf één jaar en meer met de lening.

Van de totale derivaten portefeuille is voor een bedrag van € 165 miljoen aan forwards afgesloten over 2013 en 2014. Deze derivaten zijn gekoppeld aan herfinancieringen. Zo goed als de hele Roll-over portefeuille (op € 2 miljoen na) is afgedekt met derivaten. Enkel 2 gestructureerde swaps (€ 20 miljoen) en 3 plain vanilla swaps (€ 45,6 miljoen) zijn wel gekoppeld aan roll-over leningen, maar vallen niet onder hedgeaccounting.

Basisrenteleningen

Bij basisrenteleningen is sprake van een combinatie van een vaste rente, die voor de hele looptijd vast ligt, plus een variabele rente (de kredietopslag). Deze variabele opslag staat niet vast voor de hele looptijd maar wordt periodiek herzien. Er wordt dus geen risico gelopen dat de rente hoger wordt maar alleen voor het variabele deel. De basisrenteleningen vallen ook onder de werking van de nieuwe beleidsregels. De begrenzing die de nieuwe beleidsregels stellen hebben te maken met zowel het volume als de toegestane looptijd. De Alliantie zit aan de limiet van het toegestane volume.

Lening nummer	Rente lening	Startdatum	Einde looptijd	Liq. aanpassing datum	Nominaal bedrag
563	3,973%	1-7-2009	2059	2014	€ 30.000.000
567	3,690%	28-12-2009	2058	2017	€ 10.000.000
568	3,920%	28-12-2009	2058	2017	€ 10.000.000
954	3,860%	28-12-2009	2058	2017	€ 10.000.000
570	3,470%	3-5-2010	2060	2013	€ 30.000.000
574	2,540%	1-9-2010	2057	2015	€ 25.000.000
573	3,300%	3-1-2011	2058	2018	€ 16.500.000
576	3,998%	1-6-2011	2056	2013	€ 40.000.000
575	2,860%	2-1-2012	2057	2014	€ 33.000.000
	3,512%				€ 204.500.000

Beleid

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

Een verhoogd risico vormt de beschikbaarheid van – niet door de overheid als achtervang geborgde - financieringsmogelijkheden voor niet daeb activiteiten. Echter de Alliantie heeft in 2012 een AA2 rating bij Moody's verkregen. Hierdoor kan de Alliantie zonder onderpand relatief goedkoop niet-daeb activiteiten financieren.

17.5.27 Verbonden partijen

Met de meeste van de verbindingen heeft Stichting 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.

17.6. Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2012

17.6.1 Huuropbrengsten

Huren betreft aan huurders in rekening gebrachte bruto huren onder aftrek van huurderwing wegens leegstand. Huurderwing als gevolg van oninbaarheid wordt onttrokken aan de daartoe gevormde voorziening.

De samenstelling van de netto huuropbrengsten is als volgt:

	2012	2011
Bruto huren	337.968	328.881
Af: huurderwing wegens leegstand	-8.520	-8.196
	329.448	320.685

De geografische onderverdeling van de netto huuropbrengsten is als volgt:

	2012	%	2011	%
Regio Amsterdam	121.813	37,0	118.056	36,8
Regio Gooi en Vechtsreek	76.370	23,2	73.666	23,0
Regio Amersfoort	89.554	27,2	87.210	27,2
Regio Almere	41.711	12,6	41.753	13,0
Totaal netto huuropbrengsten	329.448	100,0	320.685	100,0

De netto huur is ten opzichte van voorgaand jaar gewijzigd als gevolg van een verhoging van de huren wegens de algemene huurverhoging gemiddeld 2,3% (2011: 1,3%).

De gemiddelde huurprijs als percentage van de maximaal redelijke huursom bedraagt per 31 december 2012: 66,9% (2011: 66,3%).

17.6.2 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.

17.6.3 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

	2012	2011
Netto verkoopresultaat bestaand bezit	-4.845	1.660
Verkoopresultaat onderhanden projecten	1.491	5.180
	-3.354	6.840

De specificatie van het netto verkoopresultaat bestaand bezit is als volgt:

	2012	2011
Opbrengsten verkopen bestaand bezit	131.829	134.687
Af: opbrengsten verkopen onder voorwaarden	-31.839	-37.084
	99.990	97.603
Af: boekwaarde verkopen	-84.794	-78.199
Af: verkoopkosten	-20.013	-16.996
Af: bruidschatten	-28	-748
	-4.845	1.660

Het negatieve resultaat wordt beïnvloed door € 3,0 miljoen meer verkoopkosten welke voornamelijk zijn toe te rekenen aan verkoopstimulerende maatregelen als gevolg van de relatief slechte verkoopmarkt. In 2012 zijn de huizenprijzen verder gedaald, waardoor er een negatief verkoopresultaat is behaald.

In 2012 zijn 266 verhuureenheden (2011: 305) verkocht onder koopgarant en 666 verhuureenheden (2011: 601) verkocht als reguliere verkopen. De gemiddelde opbrengst bedroeg in 2012 € 141.500 (2011: € 148.650). De gemiddelde opbrengst is gedaald met 4,8%.

De dotatie van de bruidschatten betreft de aangegane verplichting jegens verenigingen van eigenaren betreffende nog te storten bijdragen in onderhoudslasten.

Verkoopkosten bestaan voor € 7,2 miljoen (2011: € 5,8 miljoen) uit mutatie-onderhoud volgend uit de verplichting bij het verkoop gereedmaken van een deel van de voor verkoopgelabelde woningen en voor € 4,0 miljoen (2011: € 3,7 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:

	2012	2011
Gerealiseerde opbrengst projecten	43.219	52.528
Af: Kosten uitbesteed werk en andere externe kosten	-41.728	-47.348
	<u>1.491</u>	<u>5.180</u>

17.6.4 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 2012 is een bedrag van € 9,9 miljoen (2011: € 12,3 miljoen) aan personeelskosten geactiveerd.

17.6.5 Overige bedrijfsopbrengsten

Het totaal van de overige bedrijfsopbrengsten kan als volgt nader worden gespecificeerd:

	2012	2011
Doorberekende kosten aan activa	2.521	2.929
Bij bewoners in rekening gebrachte kosten	1.520	1.473
Beheerdiensten	7.939	8.298
Diverse overige bedrijfsopbrengsten	1.758	1.734
	<u>13.738</u>	<u>14.434</u>

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 € 4,5 miljoen (2011: € 4,3 miljoen) en voor dienstverlening voor derden en overige vergoedingen ad € 3,4 miljoen (2011: € 3,3 miljoen).

17.6.6 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:

	2012	2011
Lonen en salarissen	36.956	35.786
Personeel van derden	2.680	4.629
Af: ontvangen ziekengelden	-324	-319
	<u>39.312</u>	<u>40.096</u>

De lonen en salarissen zijn ten opzichte van voorgaand jaar opgehoogd met een CAO loonstijging met 1,9% (2011: 1,5%).

Ultimo 2012 had de groep 804 (2011: 803) werknemers in dienst, waarvan 765 werknemers in dienst van Stichting de Alliantie. De overige 39 werknemers zijn in dienst van de 100%-dochtervennootschappen. Geen van de werknemers zijn het buitenland werkzaam (2011: geen).

Het aantal fulltime equivalenten per ultimo 2012 bedraagt 729 (2011: 725).

17.6.7 Onderhoudslasten

	2012	2011
Planmatig onderhoud	26.741	31.196
Mutatie-onderhoud	14.459	9.981
Reparatie- / klachtenonderhoud	22.179	18.134
Contractonderhoud	6.493	6.059
Af: kosten eigen dienst	-2.354	-2.366
Bijdragen onderhoud verenigingen van eigenaren	10.621	10.547
	78.139	73.551

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 € 7,2 miljoen (2011: € 5,8 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.

17.6.8 Overige bedrijfslasten

	2012	2011
Overige personeelskosten	4.596	3.815
Automatiseringskosten	2.913	3.287
Huisvestingskosten	3.950	4.178
Bestuurskosten	211	218
Algemene kosten	12.765	13.888
Belastingen	17.030	16.753
Verzekeringen	1.473	1.754
Diverse overige bedrijfslasten	10.750	4.492
	53.688	48.385

De specificatie op de algemene kosten is als volgt:

	2012	2011
Advieskosten	2.332	1.912
Accountantskosten	223	271
Autokosten	2.216	2.225
Communicatiekosten	1.028	1.278
Drukwerk en kantoorbenodigdheden	499	568
Portiekosten en telefoonkosten	962	1.084
Contributies, abonnementen en lidmaatschappen	645	650
Woonruimteverdeling	1.277	1.609
Overige algemene- en administratiekosten	3.583	4.291
	12.765	13.888

Onder de post overige algemene – en administratiekosten worden kosten geschaard zoals bewonerskoepel, contributies en abonnementen en overige algemene kosten.

Onder accountantskosten is een bedrag van € 223.000 (2011: € 271.000) aan accountants honoraria opgenomen zoals bedoeld in art. 1, lid 1 van de Wet toezicht accountantsorganisaties. Het honorarium is inclusief het aandeel in accountants honoraria in deelnemingen en als volgt nader te specificeren:

	2012	2011
Controle van de geconsolideerde jaarrekening	123	131
Andere controlewerkzaamheden	57	116
Andere niet-controlediensten	43	24
	223	271

De specificatie op de diverse overige bedrijfslasten is als volgt:

	2012	2011
Derving wegens oninbaarheid	1.959	870
VVE bestuurskosten- en overige kosten	3.312	3.002
Bijdrage Centraal Fonds Volkshuisvesting	0	1.356
Teruggaaf omzetbelasting pro rata regeling 2004 tot en met 2012	0	-2.998
Incidentele posten	2.650	0
Diverse bedrijfslasten	2.829	2.262
	10.750	4.492

De teruggaaf omzetbelasting pro rata regeling in 2011 over de jaren 2004 tot met 2012 betreft een teruggaaf van de in het verleden niet terug geclaimde omzetbelasting over de algemene kosten.

De hogere derving wegens oninbaarheid wordt enerzijds door een vrijval van € 0,8 miljoen in 2011 verklaard anderzijds een dotatie van € 0,4 miljoen op overige vorderingen inzake projectontwikkeling in 2012.

Onder incidentele posten zijn kosten opgenomen betreffende organisatiewijziging 'Alliantie 3.0'. Deze posten hebben voornamelijk betrekking op ingehuurd personeel en advieskosten.

17.6.9 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2012	2011
Waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	-347.858	8.340
Waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling	-8.455	-36.891
Waardeveranderingen grondposities	-11.469	-7.679
Waardeveranderingen ontwikkellocaties	-3.686	-16.644
Mutatie voorziening toekomstige herstructurering	-26.552	-15.186
Mutatie voorziening verlieslatende contracten	-888	1.162
Waardeverandering vastgoed verkocht onder voorwaarden	-12.808	2.035
Overige waardemutaties	-2.459	-16.065
Investeringsubsidies	5.620	2.513
	-408.555	-78.415

Investeringsubsidies betreffen correcties op de bruto waardeveranderingen/onrendabele investeringen.

17.6.10 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten

	2012	2011
Ongerealiseerde waardeverandering derivaten	-5.431	-19.551
Mutatie terugkoopverplichting verkopen onder voorwaarden	6.639	594
	1.208	-18.957

Een toelichting op de ongerealiseerde waardeverandering derivaten is opgenomen onder paragraaf 17.5.26 financiële instrumenten.

17.6.11 Opbrengsten van financiële vaste activa en effecten

	2012	2011
Rentebaten leningen u/g	250	125
Rentebaten BWS-subsidie	132	190
	382	315

17.6.12 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2012	2011
Geactiveerde rente op vastgoed in ontwikkeling	4.961	6.172
Rente op vorderingen	1.459	2.034
Rente op uitstaande middelen en overige rentebaten	2.375	2.424
	8.795	10.630

17.6.13 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2012	2011
<i>Rente langlopende schulden</i>		
Rente op leningen overheid/kredietinstellingen	92.192	92.152
Rente op waarborgsommen	55	51
Rente op overige schulden	1.541	814
<i>Rente kortlopende schulden</i>		
Rente op kredietinstellingen	681	619
	94.469	93.636

17.6.14 Belastingen

	2012	2011
Acute belastingen boekjaar	-1.387	0
Acute belastingen voorgaand jaar	468	25.535
Mutatie latente belastingen	17.260	-16.815
	16.341	8.720

De acute belastingen boekjaar is als volgt bepaald:

	€	€
Resultaat voor belastingen volgens geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2012		-339.513
Permanente en tijdelijke verschillen:		
- deelnemingsvrijstelling	-278	
- afschrijvingen	-1.874	
- waardeveranderingen vastgoedportefeuille	408.555	
- waardeveranderingen financiële vaste activa	-1.208	
- verkopen onroerende zaken bestaand bezit	4.845	
- ontwikkelingsactiviteiten voor derden	-1.491	
- disagio leningen en derivatenportefeuille	-2.814	
- onderhoud/investeringen vastgoedportefeuille	-20.491	
- bruidschatten	-28	
- compensabele verliezen	-16.354	
- overige verschillen	-10.063	
		358.799
af: herinvesteringsreserve		-13.700
Belastbaar bedrag over 2012		<u>5.586</u>

De hierover verschuldigde belastingen bedraagt € 1.387.000.

Het gemiddelde wettelijke tarief bedraagt 25%. De lagere effectieve belastingdruk ad -1,6% wordt veroorzaakt door door het benutten van fiscale verliescompensatie en fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen. Dit betreft ondermeer verschillen in de verwerking van resultaten uit projectontwikkeling, waardeveranderingen vastgoedportefeuille, waardeveranderingen financiële vaste activa.

18. Enkelvoudige jaarrekening

18.1. Enkelvoudige balans per 31 december 2012

(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

	Ref.	31 december 2012	31 december 2011
Vaste activa			
<i>Materiële vaste activa</i>			
(On-)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	18.4.1	23.442	14.031
<i>Vastgoedbeleggingen</i>			
18.4.2			
Commercieel vastgoed in exploitatie		673.451	668.380
Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging		6.024.633	6.415.683
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		188.334	179.225
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		212.103	186.336
		<u>7.098.521</u>	<u>7.449.624</u>
<i>Financiële vaste activa</i>			
Deelnemingen	18.4.3	53.055	51.970
Vorderingen op groepsmaatschappijen	18.4.4	43.464	70.303
Latente belastingvordering	18.4.5	160.312	139.755
Te vorderen BWS-subsidies	18.4.6	924	1.979
Overige financiële vaste activa	18.4.7	15.575	9.424
		<u>273.330</u>	<u>273.431</u>
Som der vaste activa		<u>7.395.293</u>	<u>7.737.086</u>
Vlottende activa			
<i>Vorraden</i>			
Vastgoed bestemd voor de verkoop	18.4.8	12.202	14.087
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	18.4.9	39.055	41.602
Onderhoudsmaterialen		335	280
		<u>51.592</u>	<u>55.969</u>
<i>Onderhanden projecten</i>	18.4.10	8.076	11.631
<i>Vorderingen</i>			
Huurdebiteuren	18.4.11	2.901	2.443
Gemeenten	18.4.12	3.059	4.654
Vorderingen op groepsmaatschappijen	18.4.13	898	907
Belastingen en premies sociale verzekeringen	18.4.14	32.438	29.798
Overige vorderingen	18.4.15	58.283	23.844
Overlopende activa	18.4.16	3.482	16.698
		<u>101.061</u>	<u>78.344</u>
<i>Liquide middelen</i>	18.4.17	81.299	6.489
Som der vlottende activa		<u>242.028</u>	<u>152.433</u>
Totaal activa		<u>7.637.321</u>	<u>7.889.519</u>

	Ref.	31 december 2012	31 december 2011
Eigen Vermogen	18.4.18		
Wettelijke reserve deelnemingen		17.796	20.931
Overige reserves		<u>5.003.707</u>	<u>5.323.744</u>
		5.021.503	5.344.675
Vorzieningen	18.4.19		
Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw		6.433	5.483
Voorziening toekomstige herstructurering		38.945	30.305
Voorziening verlieslatende contracten V.o.V.		<u>144</u>	<u>3.945</u>
Totaal voorzieningen		45.522	39.733
Langlopende schulden			
Leningen overheid	18.4.20	98.692	103.518
Leningen kredietinstellingen	18.4.20	1.880.942	1.807.198
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	18.4.21	193.280	177.916
Verplichtingen uit hoofde van derivaten-contracten	18.4.22	34.728	29.297
Waarborgsommen		2.749	2.519
Overige schulden	18.4.23	<u>18.327</u>	<u>17.560</u>
Totaal langlopende schulden		2.228.718	2.138.008
Kortlopende schulden			
Schulden aan kredietinstellingen	18.4.24	237.304	273.962
Schulden aan leveranciers		8.537	6.857
Onderhanden projecten	18.4.10	7.631	10.733
Schulden aan groepsmaatschappijen	18.4.25	1.956	4.595
Belastingen en premies sociale verzekeringen	18.4.26	9.551	4.420
Aangegane verplichtingen	18.4.27	10.648	10.620
Overige schulden		455	486
Overlopende passiva	18.4.28	<u>65.496</u>	<u>55.430</u>
Totaal kortlopende schulden		341.578	367.103
Totaal passiva		<u>7.637.321</u>	<u>7.889.519</u>

18.2. Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2012

(x € 1.000)

	2012	2011
Bedrijfsopbrengsten		
Huuropbrengsten	324.880	316.176
Opbrengsten servicecontracten	16.899	16.939
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	-3.879	5.830
Geactiveerde productie eigen bedrijf	9.972	12.301
Overige bedrijfsopbrengsten	9.994	10.563
	<u>357.866</u>	<u>361.809</u>
Bedrijfslasten		
Afschrijvingen op materiële vaste activa	4.259	3.204
Erfpacht	2.869	3.080
Lonen en salarissen	37.607	38.385
Sociale lasten	5.380	4.825
Pensioenlasten	7.256	7.375
Onderhoudslasten	77.087	72.310
Leefbaarheid	5.298	5.244
Lasten servicecontracten	16.923	16.917
Overige bedrijfslasten	51.851	47.035
	<u>208.530</u>	<u>198.375</u>
Bedrijfsresultaat	149.336	163.434
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-401.192	-67.272
Financiële baten en lasten		
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	1.208	-20.992
Opbrengsten van financiële vaste activa en effecten	382	315
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	9.803	11.791
Rentelasten en soortgelijke kosten	-92.807	-92.218
Saldo financiële baten en lasten	<u>-81.414</u>	<u>-101.104</u>
Resultaten uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	-333.270	-4.942
Belastingen	19.013	8.413
Resultaat deelnemingen	-8.915	-7.027
Resultaat na belastingen	<u>-323.172</u>	<u>-3.556</u>

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

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

Het verloop in boekwaarden is als volgt:

	2012	2011
1 januari		
Verkrijgingsprijzen	37.179	41.425
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-23.148	-26.995
Boekwaarden per 1 januari	14.031	14.430
Mutaties		
Investeringsprijzen	13.670	2.805
Afschrijvingen	-4.259	-3.204
Totaal mutaties	9.411	-399
31 december		
Verkrijgingsprijzen	50.849	37.179
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-27.407	-23.148
Boekwaarden per 31 december	23.442	14.031

Onder investeringen in 2012 zijn voor € 4,5 miljoen aan verbouwingkosten opgenomen als gevolg van de verhuizing van de vestigingen Amsterdam en Almere. Tevens is in 2012 een pand voor een bedrag van € 4,2 miljoen overgenomen van groepsmaatschappij Stichting Bestevaer.

Afschrijvingen

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

Categorie	Methode	Levensduur
Bedrijfsterreinen	Geen afschrijving	n.v.t.
Bedrijfsgebouwen	Lineair	50 jaar
Overige roerende zaken	Lineair	5 - 10 jaar

18.4.2 Vastgoedbeleggingen

Het verloop van de boekwaarden is als volgt:

	Commercieel vastgoed in exploitatie	Sociaal vastgoed in exploitatie	Onroerende zaken verkoch onder voorwaarden	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Totaal
1 januari 2012					
Verkrijgingsprijzen	294.501	3.018.505	74.773	292.476	3.680.255
Herwaarderingen	373.879	3.397.178	104.452	-86.511	3.788.998
Verantwoord onder voorzieningen	0	0	0	-19.629	-19.629
Boekwaarden	668.380	6.415.683	179.225	186.336	7.449.624
Mutaties 2012					
Investeringen	13.328	15.826	0	127.017	156.171
Desinvesteringen	-14.949	-67.663	-8.182	-2.042	-92.836
Overboeking gereedgekomen activa	26.485	20.068	0	-46.553	0
Overboeking verkocht onder voorwaarden	-6.717	-25.539	30.099		-2.157
Overboeking voorzieningen	0	0	0	-16.962	-16.962
Mutatie actuele waarde	-52.546	-292.250	-12.808	-21.510	-379.114
Overige overboekingen	39.470	-41.492	0	-14.183	-16.205
Totaal mutaties 2012	5.071	-391.050	9.109	25.767	-351.103
31 december 2012					
Verkrijgingsprijzen	339.802	3.014.712	77.386	346.571	3.778.471
Herwaarderingen	333.649	3.009.921	110.948	-97.877	3.356.641
Verantwoord onder voorzieningen	0	0	0	-36.591	-36.591
Boekwaarden	673.451	6.024.633	188.334	212.103	7.098.521

Een uiteenzetting van de parameters en aannames is opgenomen onder 17.4 van de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening.

In de posten commercieel vastgoed in exploitatie en sociaal vastgoed in exploitatie zijn 55.907 wooneenheden en 7.411 overige verhuureenheden opgenomen.

De Alliantie heeft een commerciële lening aangetrokken van € 17,2 miljoen waarvoor hypothecaire zekerheid is gesteld op twee complexen. Daarnaast heeft de Alliantie een positieve/negatieve hypotheekverklaring getekend met het WSW voor het daar ingebrachte bezit.

Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde van de gehele portefeuille bedraagt € 4,0 miljard (2011: € 3,7 miljard). De mutaties in de voorraad als gevolg van nieuwbouw, verkoop en sloop en de wijzigingen in het exploitatiebeleid zorgen voor een bedrijfwaardestijging van in totaal € 0,3 miljard. Voornamelijk bezuinigingen en verdere efficiëncyslagen dragen daar flink aan bij.

Verkoopplan

Stichting de Alliantie heeft een verkoopplan opgesteld waarin circa 16.000 onroerende zaken voor verkoop zijn geoormerkt, dit betreft 32% van de totale portefeuille. Naar verwachting zullen 799 woningen binnen een jaar worden verkocht. De verwachte opbrengstwaarde van deze onroerende zaken bedraagt € 116,3 miljoen.

De boekwaarde bedraagt ultimo het verslagjaar € 98,9 miljoen. Per 31 december 2012 zijn 536 leegstaande woningen in de verkoop met een boekwaarde van circa € 85,4 miljoen.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onder de post onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn per balansdatum 1.500 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%.

De samenstelling van de post vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie is als volgt:

	31-12-2012	31-12-2011
Grondposities	63.742	86.011
Vooruitbetaling grondpositie	0	3.172
Ontwikkellocaties	69.269	69.356
Huurwoningen in ontwikkeling	79.092	27.797
	212.103	186.336

In het boekjaar werd terzake van vastgoed in ontwikkeling een bedrag van € 4,7 miljoen (2011: € 5,5 miljoen) aan rente geactiveerd. Bij niet-specifiek gefinancierde nieuwbouwprojecten werd een gemiddelde rentevoet gehanteerd van 3,5% (2011: 4,6%).

In juni 2012 is de vooruitbetaalde grondpositie geleverd, de grondwaarde is per 31 december 2012 opgenomen onder de grondposities.

Het verloop van de boekwaarde grondposities is als volgt:

	Stichting de Alliantie	Derde partijen	Totaal 2012	Totaal 2011
<i>Saldo per 1 januari</i>				
Aanschafwaarde	34.669	52.230	86.899	86.899
Bij: geactiveerde kosten	11.892	5.954	17.846	15.363
Af: cumulatieve afwaarderingen	-17.536	-1.198	-18.734	-11.055
<i>Totaal boekwaarde</i>	29.025	56.986	86.011	91.207
Aankopen	3.448	0	3.448	0
Verkopen	-965	0	-965	0
Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling	-3.880	0	-3.880	0
Overboeking naar vlottende activa	0	-12.325	-12.325	0
Toegerekende rente en kosten	1.026	896	1.922	2.483
Mutatie waardevermindering	-10.479	10	-10.469	-7.679
<i>Totaal mutaties</i>	-10.850	-11.419	-22.269	-5.196
<i>Saldo per 31 december</i>				
Aanschafwaarde	29.565	39.905	69.470	86.899
Bij: geactiveerde kosten	8.247	6.849	15.096	17.846
Af: cumulatieve afwaarderingen	-19.637	-1.187	-20.824	-18.734
<i>Totaal boekwaarde</i>	18.175	45.567	63.742	86.011

De door de Stichting de Alliantie in het verleden verworven grondposities betreffen agrarische gronden, al dan niet met opstallen.

Het aandeel van Stichting de Alliantie in de verschillende grondposities bedraagt circa 116 hectare. De derde partijen hebben contractueel garanties aan Stichting 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.

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.

De positie Achterveld Zuid is overgeboekt naar het ontwikkelingsproject. De positie Langesteeg is afgestoten in 2012. In 2013 zal de positie Maarsbergen worden verkocht. Als gevolg van veranderde marktomstandigheden zijn de plan -en bouwontwikkelingen vertraagd voor de posities Eemnes Zuidpolder en Zeewolde Spiegelhout. De gevolgen van deze vertraging zijn onder andere doorgerekend. Op basis hiervan zijn de posities afgewaardeerd waarbij Eemnes Zuidpolder een waardering kent van € 12 per m² en Zeewolde Spiegelhout € 18 per m².

De samenstelling van de post grondposities per 31 december 2012 is als volgt:

	Aanschafprijs	Geactiveerde kosten	Cumulatieve afwaardering	Boekwaarde	Aantal hectare
Maarsbergen	5.786	1.471	-1.187	6.070	3.69
Vathorst-Noord	12.330	5.940	-1.522	16.748	54.85
Hoevelaken Middelaar Oost	369	641	-782	228	3.26
Eemnes Zuidpolder	5.641	4.156	-6.920	2.877	23.97
Zeewolde Spiegelhout	40.384	2.195	-8.521	34.058	186.29
Nijkerkerveen	1.512	562	-1484	590	8.43
Achterveld	3.448	131	-408	3.171	13.46
	69.470	15.096	-20.824	63.742	293.95

Het verloop van de boekwaarde ontwikkellocaties is als volgt:

	2012	2011
<i>Saldo per 1 januari</i>		
Aanschafwaarde	102.039	101.237
Af: cumulatieve afwaarderingen	-32.683	-18.873
<i>Totaal boekwaarde</i>	69.356	82.364
Investeringen	4.676	11.973
Desinvesteringen	-1.077	-881
Overboekingen	0	-7.456
Mutatie waardevermindering	-3.686	-16.644
<i>Totaal mutaties</i>	-87	-13.008
<i>Saldo per 31 december</i>		
Aanschafwaarde	104.761	102.039
Af: cumulatieve afwaarderingen	-35.492	-32.683
<i>Totaal boekwaarde</i>	69.269	69.356

De ontwikkellocaties worden gewaardeerd tegen de aanschafwaarde en bijkomende kosten. Op het moment dat ontwikkellocaties daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen vindt overheveling plaats naar het onderhanden werk.

De samenstelling van de post ontwikkellocaties per 31 december 2012 is als volgt:

	Bruto jaarhuur	Aanschaf- waarde	Cumulatieve afwaardering	Boek- waarde
div. locaties Ottho Heldringstraat	1.188	19.388	-10.610	8.778
James Wattstraat	229	3.259	-1.224	2.035
Papaverweg	161	4.000	0	4.000
Karperweg	12	4.344	-197	4.147
Oostenburgergracht	101	3.382	-215	3.167
ACTA gebouw	482	17.314	-8.306	9.008
Plesmanlaan	256	2.950	-2.337	613
Politieacademie	216	7.240	-2.907	4.333
Zeeburgerdijk	85	1.650	-87	1.563
Storkpanden Bussum	128	6.366	-181	6.185
J. Veltmanstraat	42	7.136	-4.467	2.669
Filterfabriek	2	1.669	0	1.669
Lucent Hilversum	518	14.090	-669	13.421
Nedcoat Distelweg	103	11.973	-4.292	7.681
Stand per 31 december	3.523	104.761	-35.492	69.269

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. Er zijn twee locaties verkocht, te weten het pand aan de Gijsbrecht van Amstelstraat te Hilversum en het resterende stuk van de grondpositie Verrijzeniskerk aan de samenwerking VOF Ten Boom.

18.4.3 Deelnemingen

De post deelnemingen betreft verbindingen van Stichting 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.	31-12-2012	31-12-2011
Verbindingen met overheersende zeggenschap	O	52.179	51.094
Verbindingen met gedeelde zeggenschap	G	116	116
Participaties	P	760	760
		53.055	51.970

Het verloop van de post deelnemingen gedurende 2012 uitgedrukt in O, G en P is als volgt:

	ref.	2011	Kapitaal- mutaties	Resultaat boekjaar	2012
De Alliantie Deelnemingen B.V.	O	16.843	10.000	-8.487	18.356
Stichting Daga Beheer	O	873	0	2	875
Stichting AMZU	O	21.937	0	-224	21.713
Stichting Bestevaer	O	643	0	-643	0
Stichting Beheer Gebouwen	O	1	0	0	1
Stichting Woonzorg BEL	O	5.000	0	439	5.439
Stichting Eemvallei	O	32	0	0	32
Stichting Yburg PWV	O	5.765	0	-2	5.763
Park de Meer B.V.	G	116	0	0	116
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
Saldo per 31 december		51.970	10.000	-8.915	53.055

Het negatieve resultaat van de deelnemingen wordt voornamelijk veroorzaakt door negatief behaalde resultaten bij vastgoedontwikkelingsactiviteiten en door herwaarderingen bij vastgoed in exploitatie.

In 2012 heeft de Alliantie de beschikbaarheidsvergoeding gefactureerd betreffende de grondpositie in de Gebiedsontwikkeling Zeewolde C.V. als gevolg hiervan heeft er een kapitaalstorting plaatsgevonden bij de Alliantie Deelnemingen B.V. ter grootte van € 10,0 miljoen.

Stichting de Alliantie kan invloed van betekenis uitoefenen op het volkshuisvestelijke en financiële beleid van de in het bovenstaande overzicht van deelnemingen opgenomen stichtingen.

Tevens hebben de besturen van deze stichtingen aangegeven dat Stichting de Alliantie de beschikbare reserves van de stichtingen kan inzetten voor het realiseren van haar volkshuisvestelijke doelstellingen. Om die reden worden deze stichtingen als deelneming van Stichting de Alliantie verantwoord.

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:

	2012	2011
Stand per 1 januari	70.303	80.058
Bij: bijschrijving rente	1.304	2.245
Af: aflossingen	0	-2.000
Af: overige mutaties	-28.143	-10.000
Totaal mutatie	-26.839	-9.755
Stand per 31 december	43.464	70.303

Onder de overige mutaties zijn bedragen opgenomen welke veroorzaakt zijn door herkapitalisatie bij de deelnemingen. In 2012 betreft dit voor een bedrag van € 18,1 miljoen de overname van de vastgoedportefeuille bij de verbindingen N.V. Wonen Boven Winkels Amersfoort en Stichting Bestevaer (hoofdkantoor).

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 verlening;
- ✦ Alle aflossingen van deelnemingen aan Financieringsmaatschappij DAPO B.V. zullen binnen een termijn van maximaal 1 maand worden terugbetaald aan Stichting 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. zijn:

	31-12-2012	31-12-2011
<u>Vastgoedexploitatie:</u>		
Stadsherstel Midden Nederland NV	32.533	31.168
NV Wonen boven Winkels Amersfoort	0	14.650
Landgoed Zonnestraal BV	4.881	4.881
Stichting Woonzorg BEL	5.988	5.862
Stichting Bestevaer (hoofdkantoor)	0	4.483
<u>Vastgoedontwikkeling:</u>		
Villa Industria Hilversum vof	2.828	0
Alliantie Gebiedsontwikkeling Zeewolde BV	329	3.756
<u>Beheeractiviteiten:</u>		
De Alliantie Deelnemingen BV	1.303	1.274

In 2012 heeft de Alliantie het bezit in N.V. Wonen Boven Winkels Amersfoort en Stichting Bestevaer overgenomen, dientengevolge zijn de financieringen afgewikkeld.

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 2012 ligt de marktwaarde gemiddeld op 60% 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:

	2012	2011
Compensabele verliezen	0	2.034
Vastgoedbeleggingen	154.822	136.761
Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	1.525	1.095
Leningen & derivatenportefeuille	3.965	-135
Stand per 31 december	<u>160.312</u>	<u>139.755</u>
Waarvan:		
Kortlopend (realisatie te verwachten binnen 12 maanden)	11.937	9.549
Langlopend (realisatie te verwachten na 12 maanden)	148.375	130.206
	<u>160.312</u>	<u>139.755</u>

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 3,03% (2011: 3,21%). Dit percentage is afgeleid uit de voor de Alliantie geldende rente voor langlopende leningen op 31 december 2012 van 4,04% (2011: 4,28%), onder aftrek van het nominale belastingtarief van 25%. De gemiddelde looptijd is 25 jaar. De nominale waarde van deze latenties bedraagt € 228,4 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 € 246 miljoen.

Het verloop van de post latente belastingvordering is als volgt:

	2012	2011
Stand per 1 januari	139.755	156.784
Bij: dotatie	22.591	2.034
Af: vrijval	-2.034	-19.063
Totaal mutatie	20.557	-17.029
Stand per 31 december	160.312	139.755

18.4.6 Te vorderen BWS-subsidie

Het verloop van het saldo te vorderen BWS-subsidie is als volgt:

	2012	2011
Te vorderen BWS-subsidie op 1 januari	1.979	3.175
Bij: kortlopend deel	1.349	1.543
Te vorderen BWS-subsidie op 1 januari incl. vlottend deel	3.328	4.718
<i>Mutaties:</i>		
Toevoeging rente	131	190
Ontvangen BWS-subsidie	-1.469	-1.695
Overige mutaties	93	115
<i>Saldo mutaties</i>	-1.245	-1.390
Te vorderen BWS-subsidie op 31 december	2.083	3.328
Af: kortlopend deel	-1.159	-1.349
Te vorderen BWS-subsidie op 31 december, excl. vlottend deel	924	1.979

18.4.7 Overige financiële vaste activa

De samenstelling van de post overige financiële vaste activa is als volgt:

	2012	2011
Lening u/g Woonstichting Centrada te Lelystad	5.000	5.000
Verstreckte startersleningen	10.401	4.166
Diverse	174	258
	15.575	9.424

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

	Lening u/g Woonstichting Centrada te Lelystad	Verstreckte startersleningen	Diverse
Stand per 1 januari 2012	5.000	4.166	258
<i>Mutaties:</i>			
Nieuwe leningen	0	6.235	0
Aflossingen	0	0	-84
Totaal mutaties	0	6.235	-84
Stand per 31 december 2012	5.000	10.401	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.

Startersleningen

Per 31 december 2012 heeft Stichting de Alliantie 318 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.

Diverse

In 2012 is een bedrag van € 84.000 uitgekeerd van het opstapfonds nieuwbouwkooptoningen betreffende een gezamenlijk project met de gemeente Almere. Het resterende bedrag is ondergebracht in het Garantiefonds Achtervang Bouwgroepen waarin de Alliantie, gemeente Almere en Rabobank in deelnemen.

18.4.8 Vastgoed bestemd voor de verkoop

Vastgoed bestemd voor de verkoop betreft onverkochte opgeleverde woningen. Voor deze woningen is per 31 december 2012 een voorziening gevormd voor een bedrag van € 0,8 miljoen (2011: € 1,7 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:

	2012	2011
Bestede kosten voor projecten in onderhanden werk	40.555	45.632
Af: voorziening voor verliezen	-1.500	-4.030
	<u>39.055</u>	<u>41.602</u>

De voorziening voor verliezen bestaat uit een in 2012 gevormde voorziening van € 1,5 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 reeds verkocht zijn worden gepresenteerd onder de onderhanden projecten. De eenheden die reeds 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 € 97,2 miljoen (2011: € 81,3 miljoen). Het totaal aan ontvangen voorschotten voor deze onderhanden projecten bedraagt € 96,8 miljoen (2011: € 80,4 miljoen). Onder de kortlopende schulden is het saldo opgenomen van projecten waarbij de gedeclareerde termijnen de gerealiseerde opbrengst overschrijden.

18.4.11 Huurdebiteuren

De vorderingen op huurdebiteuren hebben een resterende looptijd van korter dan één jaar. Op de huurdebiteuren is een voorziening voor oninbaarheid in mindering gebracht van € 2,6 miljoen (2011: € 2,5 miljoen). Hiervan heeft een bedrag van € 1,0 miljoen (2011: € 0,9 miljoen) betrekking op huurdebiteuren welke onder de Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen (WSNP) vallen. Deze debiteuren zijn 100% voorzien.

18.4.12 Gemeenten

	2012	2011
Kortlopend deel van te ontvangen BWS-subsidie	1.159	1.349
Te vorderen eenmalige subsidie	1.728	2.821
Overige vorderingen op gemeenten	172	484
	3.059	4.654

De post te vorderen eenmalige subsidie betreft de toegezegde subsidies die Stichting de Alliantie nog van de gemeenten ontvangt in het kader van investeringen. Van het saldo dat de gemeenten per 31 december 2011 hadden toegezegd, dient per 31 december 2012 nog een bedrag van € 1,2 miljoen (2011: € 1,3 miljoen) door de gemeenten te worden voldaan.

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

	2012	2011
Vennootschapsbelasting	32.438	29.798
	32.438	29.798

De post vennootschapsbelasting bestaat voor een bedrag van € 29,8 miljoen uit vordering op voorgaande jaren en voor een bedrag van € 2,6 miljoen op te vorderen vennootschapsbelasting 2012.

18.4.15 Overige vorderingen

	2012	2011
Te ontvangen subsidies	1.013	1.589
Vorderingen op woningcorporaties	25.000	0
Verkoop woningen	4.005	2.259
Te vorderen uit samenwerkingsverbanden	19.334	12.568
Overige vorderingen op huurders	1.304	1.608
Vertrokken bewoners	2.440	2.783
Af: voorziening vertrokken bewoners	-2.258	-2.189
Diverse vorderingen	8.052	5.692
Af: voorziening diverse vorderingen	-607	-466
	58.283	23.844

Alle vorderingen hebben een looptijd van korter dan een jaar.

Onder de de post 'vorderingen op woningcorporaties' is een deposito opgenomen welke verstrekt zijn aan Stichting Dudok Wonen en Stichting Elkien voor een periode van respectievelijk 3 en 2 maanden tegen een rentepercentage van respectievelijk 2,07% en 2,17%.

Onder de post 'te vorderen uit samenwerkingsverbanden' is een vordering opgenomen van € 16,4 miljoen betreffende grondkosten Zeewolde. Het rentepercentage hierover bedraagt ultimo 2012 driemaands Euribor met een opslag van 135 basispunten. Het rentepercentage bedraagt ultimo december 2012 1,573% (2011: 2,907%). De partners hebben een concerngarantie afgegeven.

18.4.16 Overlopende activa

	2012	2011
Te ontvangen rente	0	12.784
Vooruitbetaalde rente/aflossing	0	422
Vooruitbetaalde erfpacht	467	485
Overige transitoria	3.015	3.007
	<u>3.482</u>	<u>16.698</u>

De ontvangen rente betrof in 2011 een vordering uit hoofde van beschikbaargestelde gronden. De vordering had betrekking op de opgelopen rente tot en met 2008. Deze post is in zijn geheel in 2012 tot afwikkeling gekomen.

18.4.17 Liquide middelen

	2012	2011
Direct opvraagbaar	81.299	6.489
	<u>81.299</u>	<u>6.489</u>

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 2012	20.931	5.323.744	5.344.675
<i>Mutaties</i>			
Mutatie wettelijke reserve	-3.135	3.135	0
Resultaat boekjaar	0	-323.172	-323.172
Stand per 31 december 2012	17.796	5.003.707	5.021.503

Volgens de statuten van Stichting 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 € 3,5 miljard (2011: 3,8 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, Stichting DAGA Beheer, Stichting Eemvallei, Stichting Bestevaer en Stichting Beheer Gebouwen wordt geen wettelijke reserve deelnemingen aangehouden. De besturen van deze stichtingen hebben aangegeven dat Stichting 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 € 32,3 miljoen hoger zijn (2011: € 32,2 miljoen).

18.4.19 Voorzieningen

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

	Onrendabele investeringen nieuwbouw	Verlieslatende contracten V.o.V.	Toekomstige herstructur- ering	Totaal
Stand per 1 januari 2012	5.483	3.945	30.305	39.733
Dotatie	0	1.749	27.149	28.898
Vrijval	0	-861	-597	-1.458
Overboeking van activa	950	-4.689	0	-3.739
Overboeking naar activa	0	0	-17.912	-17.912
Totaal mutaties	950	-3.801	8.640	5.789
Stand per 31 december 2012	6.433	144	38.945	45.522

Van de voorzieningen is een bedrag van € 25,4 miljoen als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken.

18.4.20 Leningen overheid / kredietinstellingen

De mutaties in de leningen van overheid en kredietinstellingen zijn als volgt:

	Leningen overheid	Leningen krediet- instellingen	Totaal
1 januari			
Leningen overheid/kredietinstellingen	103.518	1.807.198	1.910.716
Bij: aflossingsverplichting komend jaar	17.646	185.351	202.997
	121.164	1.992.549	2.113.713
Mutaties:			
Af: aflossingen	-17.631	-185.352	-202.983
Af: vervroegde aflossingen	0	0	0
Bij: nieuwe leningen	0	203.000	203.000
	-17.631	17.648	17
31 december			
Leningen overheid/kredietinstelling	103.533	2.010.197	2.113.730
Af: aflossingsverplichting komend jaar	-4.841	-129.255	-134.096
	98.692	1.880.942	1.979.634

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

De reële waarde van de leningportefeuille bedraagt per ultimo 2012 € 2,5 miljard.

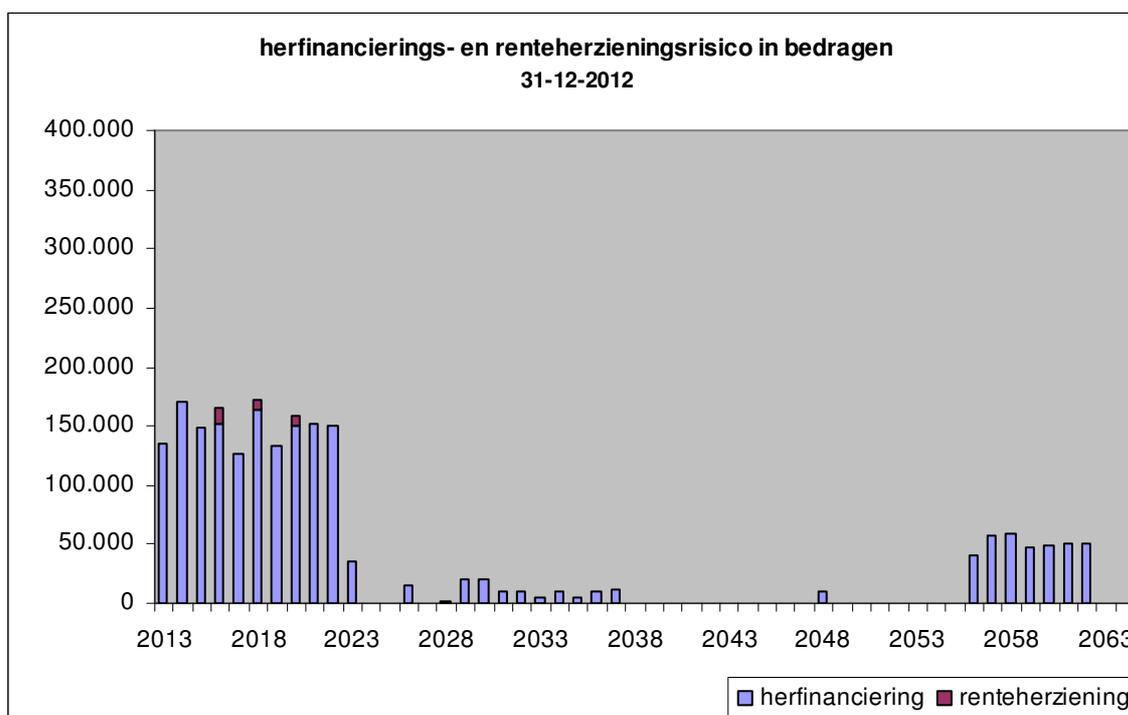
Van de totale schuldrest heeft een bedrag van € 1,3 miljard (2011: € 1,3 miljard) een looptijd langer dan 5 jaar.

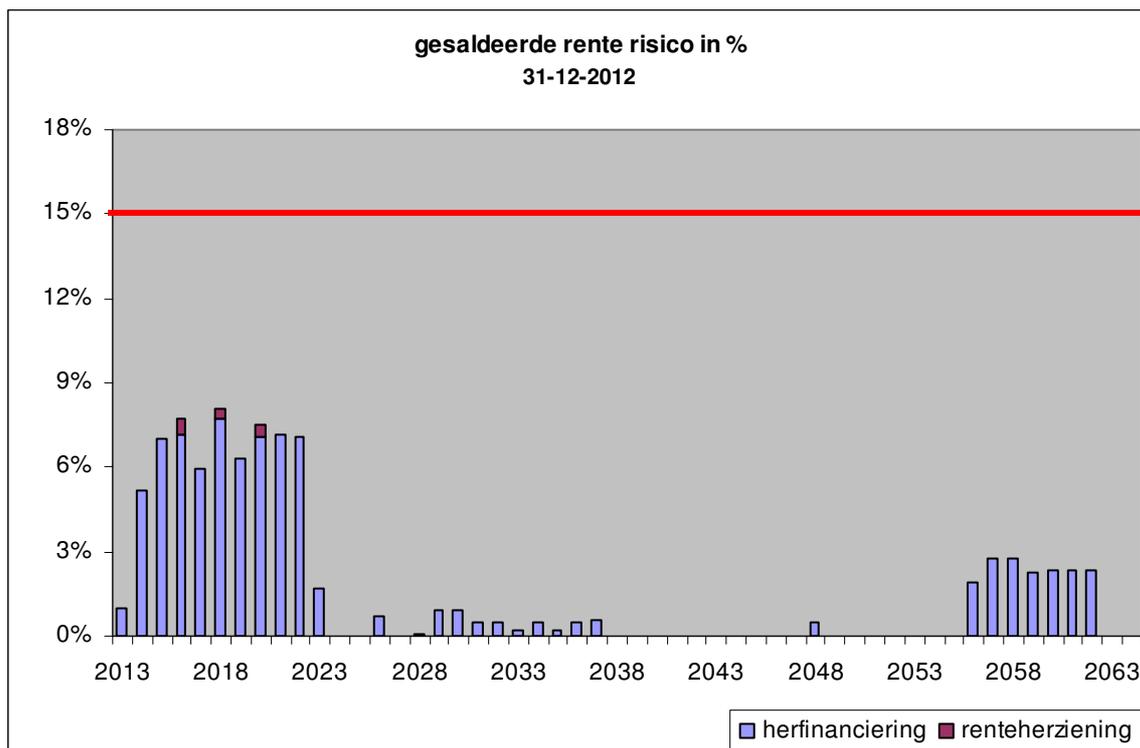
De Alliantie heeft een commerciële lening aangetrokken van € 17,2 miljoen waarvoor hypothecaire zekerheid is gesteld op twee complexen. Daarnaast heeft de Alliantie een positieve/negatieve hypotheekverklaring getekend met het WSW voor het daar ingebrachte bezit.

De gemiddelde vermogenskostenvoet van de leningportefeuille, is in 2012 gedaald van 3,80% naar 3,40%. Het aandeel roll-over leningen in de totale portefeuille is 28%. Het renterisico van de roll-over leningen is voor een groot deel afgedekt met swaps. Indien de rentelasten van de swap worden gecombineerd met die van de leningen dan komt de vermogenskostenvoet uit 4,04% (2011: 4,28%). De gemiddelde looptijd van de leningen en swaps is licht afgenomen en komt respectievelijk uit op 9 jaar en 11 jaar. De bijbehorende duration komt uit op 5,3 (2011: 5,1).

De rentabiliteitswaardecorrectie (economisch waardeverschil van rente- en aflossingsverplichting uit hoofde van bestaande leningcontracten) bedraagt € 80,1 miljoen (2011: € 78,1 miljoen). De economische waarde is gebaseerd op kasstromen vanuit de leningportefeuille. Hierbij is een disconteringsvoet gebruikt van 5,25% (2011: 5,25%).

Het herfinancieringsrisico van de portefeuille bedraagt maximaal 8,3% in 2014 (2011: 10,5% in 2014) en voortschrijdend over een periode van 3 jaar (vanaf 2013) maximaal 21,6% (2011: 28% 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%.





(De rode lijn is de wsw norm)

18.4.21 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:

	2012	2011
1 januari		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	174.706	124.727
Vermeerderingen/verminderingen	3.210	1.769
	<u>177.916</u>	<u>126.496</u>
Mutaties:		
Terugkoopverplichtingen a.g.v. overdrachten gedurende het boekjaar	30.099	51.870
Terugkopen	-8.096	-1.891
Mutatie actuele waarde	-6.639	1.441
Saldo mutaties	<u>15.364</u>	<u>51.420</u>
31 december		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	196.709	174.706
Vermeerderingen/verminderingen	-3.429	3.210
Terugkoopverplichting woningen V.o.V.	<u>193.280</u>	<u>177.916</u>

18.4.22 Verplichtingen uit hoofde van derivaten-contracten

	2012	2011
Stand per 1 januari	29.297	9.746
Dotatie	6.084	21.434
Vrijval	-653	-1.883
	5.431	19.551
Stand per 31 december	34.728	29.297

In 2012 zijn twee swaptions uitgeoefend en daarmee beëindigd, diensgevolge is hiermee de boekwaarde van derivaten waarop geen kostprijs-hedge accounting wordt toegepast afgenomen. Daarnaast is de negatieve waarde van rentewaps welke voortkomen uit uitgeoefende swaptions opgenomen. Voor een nadere toelichting op de swaptions en hieruit voortgekomen swaps wordt verwezen naar 17.5.26.

18.4.23 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 Stichting de Alliantie in het gebied Vathorst te Amersfoort heeft.

Het verloop van de lening is als volgt:

	2012	2011
Stand per 1 januari	17.560	16.800
Bij: opgelopen rente boekjaar	767	760
Stand per 31 december	18.327	17.560

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 Stichting de Alliantie zekerheden verstrekt. Het betreft een eerste recht van hypotheek en pandrecht op grondposities in het gebied Vathorst te Amersfoort.

18.4.24 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:

	2012	2011
Kortlopend deel van de langlopende leningen	134.096	202.998
Kasgeldfaciliteit ABN AMRO	50.000	0
Rekening courant bankier	53.208	70.964
	237.304	273.962

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 voor € 53,2 miljoen van deze faciliteiten getrokken (2011: € 70,9 miljoen).

In 2012 is een kortlopende kasgeldfaciliteit aangetrokken ten behoeve van financiering niet-daeb projecten. Het rentepercentage bedraagt 1,29%. De kasgeldfaciliteit is aangegaan voor drie maanden.

18.4.25 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 € 1,9 miljoen (2011: € 4,0 miljoen).

18.4.26 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2012	2011
Omzetbelasting	7.880	2.979
Loonbelasting	1.671	1.441
	9.551	4.420

18.4.27 Aangegane verplichtingen

De aangegane verplichtingen omvat nog te storten bijdragen in onderhoudslasten betreffende verenigingen van eigenaren ter grootte van € 10,6 miljoen (2011: € 10,6 miljoen). Er zijn posten opgenomen tot een bedrag van € 5,9 miljoen (2011: € 7,3 miljoen) met een resterende looptijd van langer dan 1 jaar.

18.4.28 Overlopende passiva

	2012	2011
Nog te betalen rente	46.057	45.146
Vooruit ontvangen huren	4.638	4.649
Servicekosten	3.118	2.671
Personeelskosten	1.500	1.224
Te betalen pensioenpremies	871	750
Vooruit ontvangen bijdrage grondexploitatie Zeewolde	6.392	0
Diversen	2.920	990
	65.496	55.430

Alle overlopende passiva hebben een looptijd van korter dan een jaar.

18.4.29 Niet uit de balans blijkende rechten en verplichtingen

Huurverplichtingen

Het jaarlijks bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen bedraagt € 1,8 miljoen (2011: € 1,9 miljoen).

Operationele leaseverplichtingen

Stichting de Alliantie heeft voor 197 (2011: 196) auto's leasecontracten afgesloten. De gemiddelde looptijd van de contracten bedraagt 22 maanden (2011: 30). De totale leaseverplichting bedraagt € 2,4 miljoen, waarvan € 1,4 miljoen een looptijd van 2 tot 5 jaar heeft en de leaseverplichting voor 2012 € 1,0 miljoen bedraagt.

Investeringsverplichtingen onroerende en roerende zaken

Per 31 december 2012 zijn verplichtingen aangegaan ten behoeve van onroerende en roerende zaken voor een bedrag ter grootte van € 74,2 miljoen (2011: € 110,7 miljoen). Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode van 1 tot 3 jaar na balansdatum.

Verplichtingen planmatig onderhoud

Ten behoeve van uit te voeren werkzaamheden met betrekking tot planmatig onderhoud zijn per balansdatum verplichtingen aangegaan ter grootte van € 5,1 miljoen (2011: € 6,9 miljoen).

Verplichtingen met betrekking tot asbestsaneringen

Stichting de Alliantie heeft een inventarisatieplicht van haar vastgoedportefeuille op asbest. Eind 2014 is naar verwachting de gehele vastgoedportefeuille geïnventariseerd, de verwachte kosten hiervoor zijn in 2013 en 2014 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 € 2,4 miljoen (2011: € 2,5 miljoen) tot het jaar 2060.

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. Besteding dient plaats te vinden betreffende opleidingen die niet functiegebonden zijn. Ultimo 2012 bedraagt het budget € 2,4 miljoen (2011: € 2,1 miljoen), hiervan is gedurende 2012 een bedrag van € 107.673 (2011: € 127.124) besteed.

Borgstellingen

Stichting de Alliantie staat borg inzake een aantal sociale woningbouwprojecten voor in totaal € 7,0 miljoen (2011: € 7,2 miljoen). Deze projecten bevinden zich in Montenegro en Zuid-Afrika.

Bankgaranties

Stichting de Alliantie heeft per 31 december 2012 een aantal bankgaranties verstrekt voor een bedrag per saldo van € 2,9 miljoen (2011: € 2,8 miljoen). Voor een bedrag van € 1,9 miljoen betreft dit een verstrekte garantie aan Interborg ten behoeve van het project Villa Industria. Daarnaast zijn er een aantal bankgaranties verstrekt aan Stichting de Alliantie met een saldo per 31 december 2012 van € 8,7 miljoen. Voor een bedrag van € 1,9 miljoen betreft dit een verstrekte garantie ten behoeve van het project Willy Sluiter.

Concerngaranties

Stichting de Alliantie heeft per 31 december 2012 concerngaranties gesteld en ontvangen ten behoeve van projecten voor een bedrag van € 4,9 miljoen.

Dit bedrag is als volgt te specificeren:

Ten gunste van	Bedrag	Inzake
ING	4.750.000	Verplichtingen Vathorst C.V.
Verhuurbedrijf Westerhuis	110.000	De Strang en Karrespoor te Amersfoort
Per saldo	4.860.000	

Tevens zijn door AM en Heijmans concerngaranties afgegeven ten bedrage van € 29,8 miljoen betreffende gronden te Zeewolde.

Heffing saneringsfonds

Stichting 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.

Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Stichting de Alliantie een obligo verplichting jegens het WSW van 3,85% van de restschuld van de door Stichting de Alliantie opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Ultimo 2012 bedraagt dit obligo € 81,0 miljoen. Indien het WSW dit obligo zou opeisen dient Stichting de Alliantie het bedrag binnen 30 dagen aan het WSW over te maken.

Grondposities

Een deel van het economische risico op de ingenomen grondposities is contractueel overgedragen aan derden. In paragraaf 18.4.2 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 2012 hebben deze verbindingen een positief saldi uitstaan bij de bank.

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.

De bezoldiging van de bestuurder bestaande uit inkomen en overige lasten kan als volgt worden weergegeven:

Kosten	2012	2011
	€	€
Bruto salarissen, vakantiegeld, sociale lasten	220.728	216.595
Pensioenen	60.661	59.915
Autokosten	22.323	22.098
Gratificatie, nabetaling 2011 respectievelijk 2010	20.954	20.644
Uitkering in verband met beëindiging dienstverband	0	0
Totaal	324.666	319.252

Onder de gratificatie opgenomen bedragen over 2012 en 2011 zijn de toegezegde bonussen verantwoord over respectievelijk 2011 en 2010, zoals deze in 2012 betaalbaar zijn gesteld. De bestuurder heeft op vrijwillige basis besloten af te zien van het ontvangen van variabele beloning over 2012.

In 2013 zal er een éénmalige crisisheffing van 16% worden betaald in verband met de inwerkingtreding van artikel 32bd van de 'Wet op de loonbelasting 1964'. De crisisheffing bedraagt voor de bestuurder € 19.325. Dit bedrag is niet opgenomen onder de bezoldiging van de bestuurder.

Het totaal van de lasten ter zake van bezoldiging van de leden van de Raad van Commissarissen bedraagt € 82.000 (2011: € 68.000). De vergoeding voor de voorzitter van de Raad van Commissarissen bedraagt € 18.000 (2011: € 13.620) en de vergoeding voor de overige leden van de Raad bedraagt bruto € 12.000 (2011: € 9.075) per jaar.

18.5.2 Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens

Vanaf 1 januari 2013 geldt de Wet normering Topinkomens in de publieke en semipublieke sector (WNT). Deze wet is van toepassing op bestuurders en commissarissen van woningcorporaties. Begin december 2012 heeft de minister van Wonen en Rijksdiensten een regeling bekendgemaakt waarin de honorering voor bestuurders en commissarissen is opgenomen. Hierin is een overgangsregeling opgenomen voor huidige bestuurders en commissarissen. Voor 2012 is de Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens (WOPT) van kracht. Een deel van de wet is van toepassing verklaard op

toegelaten instellingen volkshuisvesting. Gemeld dienen te worden de functionarissen die meer verdienen dan het gemiddelde salaris van de minister ad € 194.000 (2011: € 193.000).

Voor de Alliantie geeft onderstaand overzicht een weergave van de inkomens die blijkens de WOPT gepubliceerd dienen te worden:

Functie Deeltijdpercentage Jaar	Bestuurder 100%		Directeur 100%		Directeur 100%	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011
	€	€	€	€	€	€
Belastbaar loon:						
Salaris, vakantiegeld, sociale lasten	216.499	211.750	133.293	129.730	148.811	138.712
Fiscale bijtelling auto	12.685	12.685	9.767	11.658	3.320	6.824
Gratificatie, merendeel nabetaling voorgaande jaren	41.598	26.269	22.699	1.521	781	16.819
	270.782	250.704	165.759	142.909	152.912	162.355
Overige uitkeringen, op termijn:						
Pensioenen	60.661	59.915	46.467	45.897	48.390	45.331
Uitkering in verband met beëindiging dienstverband	0	0	0	0	0	0
Totaal	331.443	310.619	212.226	188.806	201.302	207.686

Functie Deeltijdpercentage Jaar	Directeur 100%		Directeur 100%		Directeur* 100%	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011
	€	€	€	€	€	€
Belastbaar loon:						
Salaris, vakantiegeld, sociale lasten	137.119	136.005	143.754	142.161	156.474	125.361
Fiscale bijtelling auto	8.173	9.626	11.971	11.971	7.025	0
Gratificatie	781	22.762	781	12.647	781	1.521
	146.073	168.393	156.506	166.779	164.280	126.882
Overige uitkeringen, op termijn:						
Pensioenen	63.024	62.434	50.739	50.793	44.207	42.844
Uitkering in verband met beëindiging dienstverband	0	0	0	0	0	0
Totaal	209.097	230.827	207.245	217.572	208.487	169.726

* Onder het belastbaar loon is in 2012 een incidentele afkoop van vakantierechten opgenomen ter grootte van € 24.109.

De berekeningswijze van het inkomen uit hoofde van de WOPT wijkt af van de opgave bezoldiging bestuurder. De opgave bezoldiging bestuurder geeft een weergave van de kosten voor Stichting de Alliantie waarbij de opgave ten behoeve van WOPT een beeld geeft over het persoonlijk inkomen van de bestuurder. Onder de gratificatie opgenomen bedragen over 2012 en 2011 zijn de toegezegde bonussen verantwoord over respectievelijk 2011/2010 en 2009, zoals deze in 2012 en 2011 betaalbaar zijn gesteld. De bestuurder heeft op vrijwillige basis besloten af te zien van het ontvangen van variabele beloning over 2012.

De pensioenafdrachten zijn inclusief de werknemers inhoudingen.

De beloningen wijken af van het gemiddelde salaris van de minister omdat het merendeel van de bestaande arbeidscontracten waren afgesloten alvorens de invoering van de Balkenende-norm. De beloning van de bestuurder is in 2009 door de RvC afgestemd op het advies van de commissie Beloning Bestuurders Woningcorporaties. Hierbij wordt verwezen naar het remuneratierapport zoals opgenomen in deze rapportage.

Huizen, 25 april 2013

Origineel getekend door:

Dhr. J.G.C.M. Schuyt,
Bestuurder

Dhr. A.C. Pureveen RA,
Financieel directeur

Mw. M.C.C. Bekker,
Voorzitter Raad van Commissarissen

Dhr. J.H.R. Bergh,
Commissaris

Mw. H.G. Pragt,
Commissaris

Dhr. T.J.H. Elsen,
Commissaris

Dhr. F.A.H. van der Heijden,
Commissaris

Dhr. B. Bleker,
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 2012 uitsluitend besteed in het belang van de volkshuisvesting.

19.2. Voorstel resultaatbestemming

Voorstel resultaatbestemming is om het negatieve resultaat ter grootte van € 323.172.000 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 2012 verwerkt.

19.3. Gebeurtenissen na balansdatum

Het voorgenomen beleid van het huidige kabinet richt zich voor wat betreft de woningcorporaties op een verhuurdersheffing en verruiming van het huurbeleid. Dit regeringsbeleid is nog onderdeel van wetsvorming. De verhuurdersheffing voor Stichting de Alliantie zou voor de jaren 2013-2017 circa € 144,9 miljoen kunnen bedragen op grond van de huidige kennis van de wetsontwikkeling. De betekenis van de verruiming van het inkomensafhankelijke verhuurbeleid kan nog niet berekend worden omdat de inkomensinformatie op dit moment nog niet beschikbaar is.

In paragraaf 17.4.3 van de jaarrekening is de betekenis hiervan uitgezet. In het jaarverslag is een uitgebreide toelichting op de kasstroom projecties opgenomen waarin de effecten van het voorgenomen regeringsbeleid in combinatie met onder andere de saneringssteun zijn verwerkt. Directie en bestuurder van de Alliantie zijn van mening dat, gezien de verwachte kasstromen, de continuïteit van de organisatie is geborgd.

19.4. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

De controleverklaring is opgenomen op de volgende pagina.



Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: het bestuur en raad van commissarissen van Stichting de Alliantie

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de jaarrekening 2012 van Stichting de Alliantie te Hilversum gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2012 en de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2012 en 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, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag, beide in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening en het jaarverslag als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. Het bestuur van de toegelaten instelling is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden en het controleprotocol in rubriek A van bijlage III bij het Bbsh. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de toegelaten instelling gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

*PricewaterhouseCoopers B.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.



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 2012 en van het resultaat over 2012 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge artikel 28, onderdeel b, van het Bbsh, voor wat betreft het in dit artikel genoemde jaarverslag, melden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig de van toepassing zijnde bepalingen van titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek is opgesteld, en of de in artikel 2: 392 lid 1 onder g, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 391, vierde lid, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

Zwolle, 25 april 2013
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 2012							
Gemeente	Zelfstandige huurwoningen	Eenheden in verzorgingshuizen	Eenheden in bijzondere woonvormen	Onzelfstandige HAT (Van Dam) eenheden	Spaceboxen	Woonwagend-standplaatsen	Totaal wooneenheden
Amsterdam	19.924	128	18	345	0	0	20.415
Amersfoort	13.180	0	192	110	60	115	13.657
Eemnes	829	1	0	0	0	5	835
Leusden	103	0	2	0	0	0	105
Nijkerk	588	0	0	0	0	5	593
Soest	679	0	9	0	0	0	688
Almere	6.350	18	18	40	0	0	6.426
Zeewolde	81	0	0	0	0	0	81
Blaricum	187	0	0	0	0	0	187
Bussum	901	0	0	0	0	0	901
Hilversum	5.791	0	76	22	0	0	5.889
Huizen	5.635	0	103	0	0	0	5.738
Laren	0	0	0	0	0	0	0
Weesp	13	0	0	0	0	0	13
Wijdmeren	379	0	0	0	0	0	379
Totaal	54.640	147	418	517	60	125	55.907

Gemeente	Garages / parkeerplaatsen	Bedrijfsruimten	Overig	Koopgarantwoningen	Totaal overige verhuureenheden	Totaal wooneenheden	Totaal (verhuur)eenheden
Amsterdam	3.538	781	98	3	4.420	20.415	24.835
Amersfoort	1.414	135	59	534	2.142	13.657	15.799
Eemnes	0	2	2	34	38	835	873
Leusden	0	2	0	15	17	105	122
Nijkerk	12	21	4	0	37	593	630
Soest	38	0	0	81	119	688	807
Almere	141	144	35	542	862	6.426	7.288
Zeewolde	0	0	0	18	18	81	99
Blaricum	1	0	1	0	2	187	189
Bussum	142	4	0	36	182	901	1.083
Hilversum	508	54	2	116	680	5.889	6.569
Huizen	257	13	0	121	391	5.738	6.129
Laren	0	0	0	0	0	0	0
Weesp	0	0	0	0	0	13	13
Wijdmeren	3	0	0	0	3	379	382
Totaal	6.054	1.156	201	1.500	8.911	55.907	64.818

Toevoegingen voorraad huurwoningen totaal in 2012

Gemeente	Nieuwbouw	Samen-voeging / splitsing	Overig	Aankoop	Totaal
Amsterdam	35	3	27	1	66
Amersfoort	151	141	11	75	378
Eemnes	0	0	0	0	0
Leusden	0	0	0	0	0
Nijkerk	19	0	0	1	20
Soest	0	6	0	0	6
Almere	56	13	0	0	69
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	0	0	1	0	1
Laren	0	0	0	0	0
Weesp	0	0	0	0	0
Wijdmeren	0	0	0	0	0
Totaal	261	163	39	77	540

Onttrekkingen voorraad huurwoningen totaal in 2012

Gemeente	Sloop	Samen-voeging / splitsing	Overig	Verkoop	Totaal
Amsterdam	0	-29	-6	-369	-369
Amersfoort	0	-2	-23	-169	-169
Eemnes	0	-8	0	-5	-5
Leusden	0	0	0	0	0
Nijkerk	0	0	0	-4	-4
Soest	0	0	0	-22	-22
Almere	-56	-19	0	-109	-109
Zeewolde	0	0	0	0	0
Blaricum	0	0	-1	-2	-2
Bussum	0	0	0	-7	-7
Hilversum	0	0	0	-90	-90
Huizen	0	0	0	-83	-83
Laren	0	0	0	0	0
Weesp	0	0	0	0	0
Wijdmeren	0	0	0	0	0
Totaal	-56	-58	-30	-860	-860

Woningtype per 31 december 2012					
Gemeente	Galerijflat	Portiekflat	Eengezinswoning	Beneden - / bovenwoning	Totaal
Amsterdam	2.355	15.507	1.470	592	19.924
Amersfoort	3.473	3.148	5.635	924	13.180
Eemnes	90	65	654	20	829
Leusden	49	0	54	0	103
Nijkerk	100	43	426	19	588
Soest	394	0	284	1	679
Almere	1.282	1.142	3.267	659	6.350
Zeewolde	42	0	39	0	81
Blaricum	22	0	165	0	187
Bussum	226	255	376	44	901
Hilversum	926	1.880	2.957	28	5.791
Huizen	548	1.469	3.176	442	5.635
Laren	0	0	0	0	0
Weesp	13	0	0	0	13
Wijdmeren	0	36	335	8	379
Totaal	9.520	23.545	18.838	2.737	54.640

Bedrijfsonroerend goed in aantallen op 31 december 2012								
Gemeente	Winkel	Kantoor	Winkel- / woning combinatie	Atelier	Opslagruimte	Kinderdagverblijven	Horeca	Totaal
Amsterdam	219	398	24	1	130	0	9	781
Amersfoort	54	45	2	0	34	0	0	135
Eemnes	0	2	0	0	0	0	0	2
Leusden	0	2	0	0	0	0	0	2
Nijkerk	0	3	0	0	18	0	0	21
Soest	0	0	0	0	0	0	0	0
Almere	50	59	0	0	13	2	20	144
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	51	0	0	0	0	0	54
Huizen	3	6	2	0	2	0	0	13
Laren	0	0	0	0	0	0	0	0
Weesp	0	0	0	0	0	0	0	0
Wijdmeren	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal	329	570	28	1	197	2	29	1.156

Woningbezit ingedeeld naar huurprijscategorieën

Gemeente	Goedkoop < € 366,37	Betaalbaar € 366,37 - € 524,37	Bereikbaar € 524,38 - € 561,98	Duur € 561,99 - € 664,66	Gelibere- liseerd > € 664,66	Totaal
Amsterdam	4.629	9.724	2.045	2.331	1.195	19.924
Amersfoort	2.919	6.963	1.330	1.295	673	13.180
Eemnes	37	379	104	211	98	829
Leusden	0	36	3	49	15	103
Nijkerk	44	286	103	98	57	588
Soest	128	380	60	85	26	679
Almere	361	3.547	1.024	992	426	6.350
Zeewolde	18	18	31	1	13	81
Blaricum	14	93	25	40	15	187
Bussum	139	534	160	57	11	901
Hilversum	1.019	3.033	553	874	312	5.791
Huizen	474	2.982	967	884	328	5.635
Laren	0	0	0	0	0	0
Weesp	0	0	0	0	13	13
Wijdmeren	99	241	25	13	1	379
Totaal	9.881	28.216	6.430	6.930	3.183	54.640

Gemiddelde huurprijsontwikkelingen 2012

Gemeente	Huurprijs per woning per maand 01-01-2012	Huurprijs per woning per maand 31-12-2012	Huur- omstijging in 2012	Huurprijs als % van max redelijk op 31-12-2012
Amsterdam	444,68	464,98	4,6%	70,2%
Amersfoort	437,78	457,31	4,5%	61,6%
Eemnes	530,76	546,77	3,0%	65,0%
Leusden	469,60	496,83	5,8%	66,8%
Nijkerk	485,25	507,99	4,7%	60,1%
Soest	436,24	450,81	3,3%	58,0%
Almere	492,26	511,34	3,9%	71,6%
Zeewolde	525,98	540,88	2,8%	63,1%
Blaricum	519,30	538,33	3,7%	65,4%
Bussum	439,17	457,66	4,2%	68,0%
Hilversum	472,33	488,02	3,3%	68,2%
Huizen	489,99	507,68	3,6%	65,4%
Laren	0,00	0,00	0,0%	0,0%
Weesp	1.038,08	1.069,80	3,1%	95,3%
Wijdmeren	412,31	427,70	3,7%	58,6%
Totaal	457,96	476,95	4,1%	66,9%

Verkoopprijs als percentage van de marktwaarde in 2012

Gemeente	100%	90% - 100%	< 90%	Totaal
Amsterdam	369	0	0	369
Amersfoort	160	17	0	177
Eemnes	5	0	0	5
Leusden	0	0	0	0
Nijkerk	3	1	0	4
Soest	23	1	0	24
Almere	124	5	0	129
Zeewolde	0	0	0	0
Blaricum	1	1	0	2
Bussum	5	2	0	7
Hilversum	87	9	0	96
Huizen	74	13	0	87
Laren	0	0	0	0
Weesp	0	0	0	0
Wijdmeren	0	0	0	0
Totaal	851	49	0	900

Raming verkoop huurwoningen volgens begroting

Gemeente	jaar 2013	jaar 2014	jaar 2015
Amsterdam	312	312	302
Amersfoort	227	238	251
Eemnes	0	0	0
Leusden	0	0	0
Nijkerk	2	2	0
Soest	8	8	5
Almere	86	80	75
Zeewolde	0	0	0
Blaricum	40	43	0
Bussum	0	0	0
Hilversum	43	0	96
Huizen	36	64	49
Laren	0	0	0
Weesp	0	0	0
Wijdmeren	45	39	13
Totaal	799	786	791

Niet-vrijwillige ontruiming in 2012					
Gemeente	Huur-achterstand	Wiet-plantage	Woon-fraude	Overlast	Totaal
Amsterdam	28	2	5	1	36
Amersfoort	35	1	3	2	41
Eemnes	1	1	0	0	2
Leusden	0	0	0	0	0
Nijkerk	2	0	0	0	2
Soest	2	0	0	0	2
Almere	26	0	0	1	27
Zeewolde	1	0	0	0	1
Blaricum	0	0	0	0	0
Bussum	0	0	0	0	0
Hilversum	6	0	1	0	7
Huizen	10	0	0	0	10
Laren	0	0	0	0	0
Weesp	0	0	0	0	0
Wijdereen	1	0	0	0	1
Totaal	112	4	9	4	129

Bijlage 2 Toewijzingen

		Huurgrenzen		
		≤ kwaliteits- kortingsgrens	> kwaliteits- kortingsgrens en ≤ laagste aftoppingsgrens	> laagste aftoppingsgrens
Stichting de Alliantie				
		€ 366,37	€ 366,37 - € 524,37	€ 524,37
1. Eenpersoonshuishoudens				
Jonger dan 65 jaar, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	€ 22.025	330	467	376
Jonger dan 65 jaar, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	€ 22.025	39	148	170
65 jaar of ouder, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	€ 20.675	11	60	111
65 jaar of ouder, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	€ 20.675	4	32	41
2. Tweepersoonshuishoudens				
Jonger dan 65 jaar, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	€ 29.900	12	128	143
Jonger dan 65 jaar, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	€ 29.900	1	16	43
65 jaar of ouder, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	€ 28.225	0	17	41
65 jaar of ouder, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	€ 28.225	2	12	28
		≤ kwaliteits- kortingsgrens	> kwaliteits- kortingsgrens en ≤ laagste aftoppingsgrens	> laagste aftoppingsgrens
		€ 366,37	€ 366,37 - € 561,98	€ 561,98
3. Drie- en meerpersoonshuishoudens				
Jonger dan 65 jaar, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	€ 29.900	1	147	191
Jonger dan 65 jaar, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	€ 29.900	2	20	30
65 jaar of ouder, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	€ 28.225	0	1	3
65 jaar of ouder, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	€ 28.225	0	0	0
Totaal toewijzingen (rubriek 1 tot en met 3)		402	1.048	1.177

Bijlage 3 Leefbaarheidsprojecten per regiobedrijf

Regio Amsterdam

Locatie	Naam project	Toelichting	Partners
Amsterdam Noord	De vreedzame wijk	De Molenwijk, is samen met Tuindorp Oostzaan, één van de vier pilots in Nederland voor 'de Vreedzame wijk'. Het is een werkwijze waarbij pedagogische verbindingen worden gelegd tussen scholen, hulpverleners en jongerenwerk. Dit Utrechtse model wordt nu vanuit het ministerie als pilot 'gedragsverandering' gestimuleerd. Instanties die het idee omarmen krijgen een opleiding en worden geoutilleerd om een bijdrage te leveren.	Combiwel
Amsterdam Noord	De buurt maak jezelf Molenwijk	Het project 'De buurt maak jezelf' richt zich op bewonersparticipatie en draait al een aantal jaar. In de Molenwijk staan elf hoogbouwflats. Per flat zijn een aantal actieve bewoners bezig met het dagelijks reilen en zeilen van de betreffende flat. Er worden bijvoorbeeld kennismakingsgesprekken gehouden met nieuwe bewoners en bewoners worden aangesproken op ongewenst gedrag. Daarnaast wordt er één keer per jaar een gezamenlijke ontmoeting georganiseerd voor alle bewoners van een flat. Tot slot dienen deze actieve bewoners als klankbord voor de bewonerscommissie.	Combiwel, Molenmeester /corporaties
Amsterdam Noord	Onze (Molen)wijk	De groep Onze(Molen)wijk wil gezamenlijk optrekken om het woon- en leefklimaat in de wijk vast te houden en te verbeteren. Het initiatief hiervoor is genomen door de buurtregisseur van deze wijk. Het deelproject SMS-alert maakt hiervan deel uit. Dit bewonersinitiatief helpt daadwerkelijk de veiligheid te verbeteren door bewoners die elkaar vooral op de hoogte houden van zaken die betrekking hebben op collectieve overlast en criminaliteit via multimedia. Het project heeft in 2012 de <i>Hein Roethof prijs</i> mogen ontvangen en de trekker van het project is door de deelraad als vrijwilliger van het jaar uitgeroepen.	Bewoners Molenwijk Instanties Molenwijk Justitie Amsterdam Politie Amsterdam Ondernemers Molenwijk Molenmeester/corporaties

Locatie	Naam project	Toelichting	Partners
Amsterdam Noord	Bewonersvuilnisbakken Molenwijk	Vanwege de terugtrekkende overheid en het teruglopen van fondsen om de openbare ruimte schoon te houden zijn bewoners in de Molenwijk actief vuil aan het prikken en zijn er bij de ingangen van de flats vuilnisbakken geplaatst die door de bewoners zelf worden geleegd.	Bewoners Molenwijk Stadsdeelwerken Amsterdam Noord Molenmeester/corporaties
Amsterdam Noord	Molenmeesters Molenwijk	In de Molenwijk zijn we met het project Molenmeester (wijkbeheer) actief in en om de flats en parkeergarages. De 'Molenmeesters' zijn aangesteld door de corporaties die werkzaam zijn in de Molenwijk.	Andere corporaties
Amsterdam Noord	Diereneiland en natuurspeeltuin Molenwijk	In de Molenwijk staat een kinderboerderij die gerund werd door vrijwilligers. In 2011/2012 werd het voortbestaan van de kinderboerderij bedreigd door het opstappen van het bestuur. Vervolgens is door het instappen van de Molenmeester en welzijnsorganisaties het voortbestaan gegarandeerd door het Diereneiland te combineren met een natuurspeeltuin, waarbij veel vrijwilligers zowel dieren verzorgen als kinderwerk verrichten.	Combiwel SPIN Molenmeester/corporaties Vrijwilligers Stadsdeelwerken
Amsterdam Noord	Heemtuin Molenwijk	Onderhoud aan de heemtuin in Molenwijk werd deels gedaan door zes vrijwilligers in samenwerking met de afdeling groen van het Stadsdeel. Doordat de fondsen voor het groenonderhoud aan de openbare ruimte teruglopen, wordt het gebied nu grotendeels onderhouden door vrijwilligers van de wijk.	Vrijwilligers Molenwijk Molenmeester/corporaties Afd. Groen Stadsdeelwerken
Amsterdam Noord	Dam tot Dam evenement	De route van de Dam tot Damloop loopt voor een deel door de Molenwijk. De laatste jaren is in de Molenwijk rond dit gebeuren een evenement ontstaan. Er wordt een podium geplaatst voor artiesten en dansgroepen, er zijn diverse kraampjes met eet- en drinkwaren en er wordt voor kinderen o.a. een mini-damloop door de wijk georganiseerd.	Welzijnsinstellingen, stadsdeel, actieve bewonersgroepen, Molenmeester/corporaties
Amsterdam Noord	Lampenvervangers	In de Molenwijk zijn vrijwilligers actief die tegen een kleine vergoeding kapotte lampen vervangen.	Molenmeester/corporaties en Vve's
Amsterdam Noord	Buurtkamer de Kleine Wereld	Corporaties en het stadsdeel zijn gezamenlijk bezig met de oprichting van een buurtkamer, buurt kamer de Kleine Wereld. Het project bevindt zich in de opstartfase.	Woningcorporaties, Stadsdeel Noord

Locatie	Naam project	Toelichting	Partners
Amsterdam Noord	Straatfeest Loenermark	Jaarlijks organiseert de Vereniging Bewonersbelangen Loenermark in samenwerking met onder meer de woningcorporaties De Key, Stadgenoot en de Alliantie, een straatfeest bij de Loenermark in Amsterdam Noord. Ook in 2012 is dit gebeurd.	Woningcorporaties
Amsterdam Nieuw West	Prikactiviteiten met kinderen Andreas Ensemble	In de zomer is met de kinderen van het Andreas Ensemble in de binnentuinen en in het omliggende groen vuil geprikt. Als 'toetje' gezamenlijk een ijsje bij Coco's keuken.	
Amsterdam Nieuw West	Buurtevenement Andreas Ensemble	Een buurtfeest op het plein van het Andreas Ensemble. Een gezellige dag met een braderie en een buurtbarbecue.	Stadsdeel Nieuw-West. Cordaan, Coco's Keuken
Amsterdam Nieuw West	Nationale burendag op het Andreas Ensemble	Tijdens de nationale burendag is met bewoners gezamenlijk vuil geprikt.	
Amsterdam Nieuw West	Eigen Kracht Conferentie, Andreas Ensemble	Om de leefbaarheid te verbeteren door middel van eigen initiatief van bewoners heeft het stadsdeel de Eigen Kracht Centrale ingeschakeld. De Eigen Kracht Centrale heeft zowel met huurders van de Alliantie als met kopers gepraat en een tweetal bijeenkomsten georganiseerd. De eerste was een informatiebijeenkomst met alleen de Alliantie en de Huurders en (in januari 2013) een Eigen Kracht Conferentie met alle bewoners en partijen rondom het Andreas Ensemble. Gesproken is over speelmogelijkheden voor de kinderen, veiligheid, parkeren en de geringe mate van contact tussen bewoners onderling. De nadruk lag op het nemen van eigen verantwoordelijkheid in het oplossen van problemen en het bevorderen van de interactie tussen bewoners.	Stadsdeel Nieuw-West, Fashion Hotel, Buurtregisseur, welzijninstellingen
Amsterdam Nieuw West	Buurthuiskamer Tante Ali	De Alliantie heeft in 2011 in Slotermeer-Noord een buurthuiskamer, Tante Ali, beschikbaar gesteld voor bewoners uit de buurt. In deze ruimte worden activiteiten voor en door de buurt georganiseerd. Dit in samenwerking met de vrijwilligers van het klussteam en vrijwilligers uit de Struikbuurt. Bijv. een nieuwjaarsborrel, Sinterklaasfeest en kerstdiner.	Stadsdeel
Amsterdam Nieuw West	Wii-games	De Alliantie heeft via buurthuiskamer Tante Ali aan het Bureau voor Maatschappelijke Ontwikkeling (BMO) gevraagd het project 'Wii-games' in Slotermeer vorm te geven. Kinderen leerden hier via een spelmanier om rekening te houden met elkaar (respect) en hun eigen verantwoordelijkheid te nemen. Zes weken lang konden de kinderen gebruik maken van een WII.	Bureau voor Maatschappelijke Ontwikkeling (BMO)

Locatie	Naam project	Toelichting	Partners
Amsterdam Nieuw West	Burendag 2012	In september 2012 is er een buurtfeest georganiseerd in de Anton Struik/ Nieuwenhuysenbuurt. Alle gebruikers van buurthuiskamer Tante Ali en het DOE-team en het klussenteam hebben samengewerkt aan een leuke dag. Er was een panna-toernooi, boomspiegels beplanten, lekker eten, pannenkoeken bakken, suikerspinnen bakken, Jeu de boulen, live muziek van een bewoner, oud Hollandse spelletjes, muziek maken met djembe bandje en schminken. Aan het eind van de dag hebben we gezamenlijk gegeten.	
Amsterdam Nieuw West	Klussenteam	De Alliantie heeft een klussenteam opgericht dat bestaat uit vrijwilligers uit de buurt die onder begeleiding van Bureau voor Maatschappelijke Ontwikkeling (BMO), sociale vaardigheden bijleren en actief in de wijk klussen verrichten. In 2012 is het stadsdeel aangesloten bij dit project en in 2013 blijven ze aangesloten. Het klussenteam heeft geholpen bij burendag, activiteiten bij buurthuiskamer Tante Ali controleren ze de portieken en spreken ze met bewoners en helpen ze bij het opzetten van sneeuwroosters. De wijkbeheerder levert de klussen aan bij het team.	Bureau voor Maatschappelijke Ontwikkeling (BMO) en stadsdeel
Amsterdam Nieuw West	Tales of the Nine	Twee buurtbewoners hebben een project opgezet om via beeldende kunst Sloterveer en de bewoners meer in de picture te zetten. http://www.glamorousoutcasts.com/t9nw voor meer info. Er zijn negen graffiti kunstwerken in de wijk gemaakt. Dit is in nauwe samenspraak met de bewoners gedaan. En er is beeldmateriaal beschikbaar. Alles in het kader van 60 jaar Westelijke Tuinsteden.	
Amsterdam Nieuw West	Buurthuiskamer Dobbebuurt	De Alliantie heeft in 2012 in de Dobbebuurt een tijdelijke buurthuiskamer, de Dobbekamer, beschikbaar gesteld voor bewoners uit de buurt. In deze ruimte worden allerlei activiteiten voor en door de buurt georganiseerd. De Alliantie heeft Eigenwijks ingehuurd om de bewoners hierbij te ondersteunen. Doel is om in juli 2013 een definitieve buurthuiskamer te hebben in drie omgebouwde garageboxen. Activiteiten die nu plaatsvinden: vergaderingen met de gebruikers, Natuurclub, Schoonmaakhelden, activiteiten met project Vooruit als huiswerkbegeleiding.	Stadsdeel en Eigenwijks
Amsterdam Nieuw West	Boek over de Dobbebuurt van Ineke Teijmant	De Alliantie heeft haar medewerking verleend aan het schrijven van een boek over de Dobbebuurt. Huurders van ons komen in het boek voor. Alle bewoners van de Alliantie (huur en koop) uit de Dobbebuurt mochten een exemplaar ophalen. Ook dit deels in het kader van 60 jaar Westelijke Tuinsteden.	

Locatie	Naam project	Toelichting	Partners
Amsterdam Nieuw West	Schoonmaakhelden!	Bewoners in Slotermeer hebben aangegeven dat zwerfvuil één van de grootste ergernissen is qua leefbaarheid. Daarom is in de Staalmanpleinbuurt en in Slotermeer-Noord op twee plaatsen het project 'Schoonmaakhelden' geïntroduceerd. Dit jaar zijn wij - vol enthousiasme - gestart met een project in de Staalmanpleinbuurt en met twee projecten in Slotermeer! Afgelopen 16 en 17 mei zijn de helden in Nieuw West gestart en ook hier lijkt het net zo'n groot succes te worden als in de Indische Buurt. Dit jaar is met succes geprobeerd de ouders meer te betrekken bij het project.	
Amsterdam Nieuw West	Wijksafari Zina	De Alliantie heeft twee woningen in Slotermeer beschikbaar gesteld voor de wijksafari van ZINA. Buurtbewoners maakten onderdeel uit van de routes die Zina door de wijk had uitgezet. Ook dit keer was de wijksafari een groot succes! http://femaleeconomy.nu/wijksafari-slostermeer/	
Amsterdam Nieuw West	Oprichten gebiedsactieteams: DOE-team	Het DOE-team bestaat uit actieve bewoners in Slotermeer die voor hun wijk aan de slag willen. Zij hebben bijvoorbeeld geholpen bij het organiseren van de Burendag en het werven van bewoners voor de architectenkeuze in juli en de Struikateliers. Het DOE-team is 1x in de zes weken ook onderdeel van de Buurtveiligheidsteams.	
Amsterdam Nieuw West	Buurtveiligheidsteams	Afgelopen jaar zijn de buurtveiligheidsteams in Nieuw West gestart. Daarvan heeft Slotermeer Noord Oost het best lopende team. Bewoners zijn tevreden over de manier van werken en het team is elke week actief in de buurt bezig. Doel is om de objectieve en subjectieve veiligheid te verbeteren.	Stadsdeel, politie, Ymere
Amsterdam Nieuw West	Tuinen opknappen Lex Althoffstraat en Freek Oxstraat	Samen met bewoners en Van Der Tol hebben we de voortuinen heringericht. Letterlijk hebben we twee woensdagen gezamenlijk de plantjes in de grond gezet.	Van Der Tol, Rochdale
Amsterdam Nieuw West	Studieopdracht HVA in Slotermeer Dobbebuurt	Zo'n 75 studenten Vastgoedkunde van de Hogeschool van Amsterdam (HVA) hebben in het kader van een studieopdracht een beheerplan gemaakt voor de Burgemeester Fockstraat en de Speelmanstraat in Slotermeer-Noord. Beide straten liggen in het meest kwetsbare deel van Slotermeer Noord en worden binnen nu en zes jaar gesloopt. In het beheerplan moet tot uiting komen wat er met dit gebied tot aan de sloop moet gebeuren. Aan het eind van de rit presenteren de studenten hun bevindingen aan de Alliantie.	Studenten Hogeschool van Amsterdam

Locatie	Naam project	Toelichting	Partners
Amsterdam Nieuw West	Studieopdracht TU Delft Nieuwenhuysenbuurt in Slotermeer	Studenten van de faculteit Bouwkunde hebben in het kader van hun studie (architectuur met als focus interventies en transformaties van bestaande gebieden en gebouwen) de opdracht gekregen om te zoeken naar nieuwe strategieën/oplossingen/ontwerpen voor de Nieuwenhuysenbuurt. Deze buurt ligt in een kwetsbaar deel van Slotermeer Noord en voorlopig start hier geen vernieuwing. Dat betekent dat het beheer in dit gebied van belang is. Als de studenten klaar zijn zullen zij hun bevinden aan de Alliantie presenteren.	Studenten Faculteit Bouwkunde
Amsterdam Nieuw West	Film 'Zomer in Slotermeer'	De Alliantie heeft meegewerkt aan het opzetten van de film van Remy Vlek 'Zomer in Slotermeer' in het kader van 60 jaar Westelijke Tuinsteden. De beheerder van Tante Ali en een aantal huurders van ons komen aan het woord over hoe zij over de buurt en de Alliantie denken. Dit project is onderdeel van de doelen die gesteld zijn in het gebiedsplan.	Remy Vlek, stadsdeel, corporaties
Amsterdam Nieuw West	Logopediepraktijk in Anton Struikbuurt	In de Anton Struikbuurt wilden we de 'louche BOG' uit de buurt weg en vervangen voor een organisatie met een goede functie voor de buurt. En hebben dit gevonden door de vestiging van een logopediepraktijk. Er zijn veel kinderen in de omgeving die gebruikmaken van logopedie. De ruimte is open en toegankelijk, omwonenden geven aan blij te zijn met de nieuwe burens.	
Amsterdam Nieuw West	Lampenvervangers	In Slotermeer zijn een aantal bewoners actief bij het vervangen van de lampen in onze complexen.	
Amsterdam Nieuw West	Museumwoning	De Alliantie heeft in samenwerking met het Van Eesterenmuseum een museumwoning ingericht in de Dobbebuurt. De officiële opening heeft in 2012 plaatsgevonden. Het opzetten van dit museum maakt onderdeel uit van de doelen in het gebiedsplan: positieve exposure over Slotermeer. Dit doel is zeker bereikt! Het museum is volledig in jaren '50 stijl ingericht en wordt flink bezocht.	Van Eesterenmuseum en TIME
Amsterdam Nieuw West	Buurtmoestuinen	In de Nieuwenhuysenbuurt en Dobbebuurt in Slotermeer zijn we gestart ism het stadsdeel om door bewoners een buurtmoestuin op te laten richten. Wij faciliteren de ondersteuning.	
Amsterdam Nieuw West	Buurtcamping	In mei is voor de 8e keer een 'buurtcamping' georganiseerd voor buurt 3 in Slotermeer. De buurtcamping is een initiatief voor en door buurtbewoners en wordt gefinancierd door stadsdeel Nieuw-West en de woningcorporaties de Alliantie, Rochdale en Eigen Haard.	Stadsdeel, corporaties

Locatie	Naam project	Toelichting	Partners
Amsterdam Nieuw West	Wijkkantoor als ontmoetingsplek	Staalmanplein nr. 5 blijft dé plek voor informatie over de vernieuwing van de buurt, vragen over huur en beheer, etc. voor de bewoners van de wijk: de Staalmeesters. Vanuit dit wijkkantoor zijn buurtactiviteiten voor en door bewoners georganiseerd. Denk aan een filmmiddag voor kinderen, vergaderingen van buurtbewoners (huurders), etc. Het Klussenteam en het Meidenteam fungeren grotendeels vanuit het wijkkantoor.	
Amsterdam Nieuw West	JOGG	Ook in 2012 heeft JOGG (Jongeren op Gezond Gewicht) verschillende activiteiten georganiseerd in de buurt – gericht op het gezond leven van jongeren. Gezond eten en bewegen zijn belangrijk in een buurt waar veel kinderen met overgewicht wonen. De Alliantie blijft zich – voornamelijk als sponsor - samen met het stadsdeel inzetten voor het JOGG. Een koppeling met het wijkrestaurant biedt (letterlijk en figuurlijk) perspectief.	Stadsdeel NW
Amsterdam Nieuw West	Kunstproject Buurthelden	In samenwerking met studio OH3 en Coffeemia is project Buurthelden gerealiseerd. Samen met de bewoners uit de buurt werden er o.a. foto's gemaakt van Buurthelden - helden, die het verhaal van de buurt vertellen – en geëxposeerd. Het project wordt in 2013 vervolgd.	Stadsdeel, kunstenaars Reinier Bosch en Carolina Wilcke en buurtbewoners
Amsterdam Nieuw West	Klussenteam/ Meidenteam Staalmanplein	Het Klussenteam Staalmanplein is het nieuwe klussenteam van het Staalmanplein. Het zijn jongens en meiden uit de buurt die zich actief inzetten voor de buurt en de wijkbeheerders ondersteunen met hun werkzaamheden. Er zijn steeds meer jongeren geïnteresseerd in een plekje in het team. De jongens helpen met allerlei zaken op het gebied van leefbaarheid in de buurt. Na de sloopwerkzaamheden hebben de jongeren bijvoorbeeld de auto's van bewoners (die vies waren geworden van het vele stof) gewassen. Ook helpen ze met de aanpak van portieken – het aanspreken van bewoners op onwenselijk gedrag en helpen ze met kleine klusjes in huis (op aanvraag, via het wijkkantoor). Er is een film gemaakt waarin het Klussenteam zichzelf voorstelt aan de buurt.	
Amsterdam Nieuw West	Tuintje in Het Hart	In Het Hart (nieuwbouwcomplex in de Staalmanpleinbuurt) grenzen privétuintjes op de binnenplaats, deze waren veelal verloederd. De tuinen werden op kosten van de Alliantie voorzien van houten hekwerk. In ruil daarvoor hebben de bewoners de tuinen opgeknapt. Met bewoners zijn afspraken gemaakt over het bijhouden en onderhouden van de (nu fleurige) tuinen.	Hovenier (sponsor), bewoners

Locatie	Naam project	Toelichting	Partners
Amsterdam Nieuw West	Zichtbare wijkbeheerders	In januari 2012 is gestart met een nieuwe vorm van wijkbeheer in de Staalmanpleinbuurt om meer te benadrukken dat de wijkmeesters op Staalmanplein 5 te vinden zijn. Er is een senior wijkbeheerder aangesteld, die samen met een junior wijkbeheerder het wijkkantoor op de kaart heeft gezet. Beide beheerders zijn van Marokkaanse afkomst en hebben veel verbinding met bewoners gezocht. Een van de resultaten is het Klussenteam en Meidenteam – jonge ambassadeurs voor de wijkbeheerders in de wijk. Voor het zorggebouw 'Staalmanpark' is bovendien een extra huismeester ingezet. De kosten hiervoor zijn deels verrekend met de servicekosten en deels gefinancierd vanuit het leefbaarheidsbudget.	
Amsterdam Nieuw West	Rolmodellen	Onderwijs speelt een belangrijke rol bij de opvoeding van kinderen en hun ouders. Samen met Jongerenwerk, de Einsteinschool en de moskee zijn we op zoek gegaan naar rolmodellen en helden voor de jeugd. Dit is gerealiseerd door groep 7 en 8 een kijkje achter te schermen te bieden van verschillende beroepen. Onder schooltijd hebben de kinderen verschillende bezoeken gedaan – zo is het Slotervaart ziekenhuis bezocht, alsook de politie en enkele commerciële organisaties in de stad. Het was erg geslaagd en er wordt gekeken of het project in 2013 vanuit de school en het jongerenwerk verder kan worden voortgezet.	Jongerenwerk, Einstein
Amsterdam Nieuw West	BOR geopend	In de Einsteinschool is het huis van de wijk BOR EINSTEIN geopend. Gedurende het jaar zijn er verschillende bewonersinitiatieven ontplooid en heeft de BOR inmiddels een druk schema.	Stadsdeel NW, bewoners
Amsterdam Nieuw West	Portiek- en etage gesprekken	In het voorjaar van 2012 hebben er etagegesprekken plaatsgevonden in het nieuwe gebouw 'Staalmanpark' aan de Ottho Heldringstraat. Elke galerij ging met elkaar in gesprek over het wonen en het samenwonen in het gebouw. De gesprekken vonden plaats onder leiding van SEZO. Cordaan sloot aan, omdat een groot deel van het gebouw gebruikt wordt voor het kleinschalig wonen van Cordaan. De gesprekken hebben geleid tot ontmoeting, afspraken en nieuwe initiatieven voor het gebouw. Zo vinden er activiteiten plaats in het wijkrestaurant en het Atrium van het gebouw.	Alliantie, Cordaan, bewoners
Amsterdam Nieuw West	Staalmanpark gebouw – 'visuele huisartspraktijk'/ Wijkrestaurant	In 2012 is het zorggebouw Staalmanpark opgeleverd. In de plint van het zorggebouw 'Staalmanpark' komt op termijn een huisarts en apotheek. Omdat deze ruimte na oplevering nog leeg stond is de ruimte door kunstenaars van OH3 opgeknapt. Ook is in dit gebouw het wijkrestaurant Coco's Keuken opgeleverd dat wordt geëxploiteerd door Combiwel in samenwerking met zorgaanbieder Cordaan.	OH3 Combiwel/Cordaan

Locatie	Naam project	Toelichting	Partners
Amsterdam Nieuw West	Ricciotti Ensemble	Het Ricciotti ensemble is een orkest dat optredens en muzikles verzorgt in stedelijke vernieuwingswijken. Hierdoor dragen ze bij aan talentontwikkeling en meer verbinding tussen de bewoners in de wijk. In 2012 heeft het Ricciotti Ensemble een week lang overnacht in het Staalmanparkgebouw (dat toen leeg stond) en gerepeteerd in Coffeemia. Op die manier werd er verbinding gezocht met de buurt – buurtbewoners konden gedurende de dag komen kijken naar de repetities. Het Ricciotti wil graag een langdurige samenwerking met de Alliantie aangaan in ruil voor een financiële sponsoring. Tevens kunnen wij ondersteunen door tijdelijke repetitieruimte aan te bieden. In 2012 is de aanzet voor langdurige samenwerking ingezet, die krijgt in 2013 verder gestalte	Ricciotti Ensemble
Amsterdam Nieuw West	Participatie stedelijke vernieuwing	In het kader van participatie door bewoners in de Stedelijke Vernieuwing in de Staalmanpleinbuurt hebben bewoners (Adviesteam Wonen) een Plan van Eisen opgesteld voor fase 1 Hoefijzer en de architect uitgekozen. In 2012 is het definitief ontwerp afgerond. Het adviesteam voor fase 1 is gestopt en geëvalueerd. Voorbereidingen worden momenteel getroffen voor een nieuw adviesteam voor Fase 2.	Stadsdeel, bewoners
Amsterdam Nieuw West	Informatiebijeenkomsten stedelijke vernieuwing	In 2012 zijn er meerdere bewonersbijeenkomsten georganiseerd voor de hele Staalmanpleinbuurt over de stedelijke vernieuwing in de wijk. Elke twee maanden is overleg met de bewonerscommissies. Daarnaast zijn er bijeenkomsten georganiseerd over leefbaarheid Staalmanplein, het definitief ontwerp en start bouw Fase 1, renovatie Plesmanflats en start herhuisvesting. Naast uitleg over stedelijke vernieuwing heeft het accent ook gelegen op sociaal en fysiek beheer in de wijk en de bijdrage daarin van externe partijen en de bewoners.	Stadsdeel, bewoners
Amsterdam Nieuw West	Portiek in eigen beheer	Het project <i>Portiek in eigen beheer</i> is in 2012 voortgezet. De bewoners van de portieken hebben samen met de wijkbeheerders een werkschema opgesteld voor het schoonmaken van de portieken. Doel van het project is bewoners met elkaar in contact te brengen en bewoners te ondersteunen bij het schoonhouden van hun portiek.	Bewoners
Amsterdam Nieuw West	Vraag/aanbodbord	Op verschillende plekken in de buurt hangen vraag- en aanbodborden - op kantoor bij de Staalmeesters, bij Coffeemia en in een entreehal. Bewoners kunnen hierop aangeven wat zij willen vragen en aanbieden op sociaal gebied. Concrete vragen en aanbod zijn samen met anderen koffie drinken/sporten etc. Doel van het bord is bewoners meer met elkaar in contact te laten komen.	Coffeemia, bewoners

Locatie	Naam project	Toelichting	Partners
Amsterdam Nieuw West	Academie van de Stad - Coöperatiecafé	Samen met het <i>Ondernemershuis</i> zijn studenten van de VU in 2011 op zoek gegaan naar (verborgen) ondernemerschap, ondernemersnetwerken en eventuele belemmeringen. In 2012 werd dit onderzoek geconcretiseerd en zijn de resultaten gepresenteerd aan alle stakeholders in de wijk. Met de resultaten is <i>De Academie van de Stad</i> met een nieuwe groep studenten (van InHolland) aan de slag gegaan – om het ondernemerschap in de buurt te stimuleren. Het project is opgepakt in samenwerking met <i>Coffeemanía</i> . Het idee is om daarvoor is het opzetten van een coöperatie, bestaande uit ondernemers uit Nieuw West. De coöperatie gedachte gaat uit van zelforganisatie van verschillende ondernemers, gericht op een collectief belang, het vergroten van de economische macht en het behalen van schaalvoordeel. De studenten van InHolland organiseerden het startevenement: het coöperatiecafé. Een inspirerende middag waarbij ondernemers (jong en oud), bewoners en onze sociale partners aanwezig waren. In 2013 wordt gezocht naar mogelijkheden om deze gedachte verder te brengen tot een werkelijke coöperatie.	Academie van de Stad, Coffeemanía Studenten VU en InHolland
Amsterdam Nieuw West	Veilig wonen Nieuw Sloten	Nieuw Sloten heeft te kampen met vrij veel inbraken. Door de sociale controle te versterken en gebruik te maken van slimme middelen kunnen we de veiligheid verbeteren. Bottom-up is daarbij uitgangspunt. We gaan verder met de reeds in gang gezette acties en monitoren deze zorgvuldig, maar willen daarnaast vooral bewoners stimuleren zelf initiatief te nemen. We hebben de volgende technische aanpassingen uitgevoerd: aanpassen van het dak van de school zodat jongeren/onbevoegden niet gemakkelijk via het dak naar de woningen kunnen klimmen, aanbrengen verlichting in de brandgangen en opnieuw betegelen van de brandgangen, verbeteren galerijvloeren. Samen met de bewonerscommissie en een lokale aannemer is een actie op touw gezet waarbij bewoners hun woning extra konden beveiligen. De Alliantie betaalde één dievenklauw (als gebaar) maar veel bewoners kozen voor het uitgebreide beveiligingspakket – door grote afname kon de aannemer een korting bieden voor de deelnemende bewoners.	

Locatie	Naam project	Toelichting	Partners
Amsterdam Nieuw West	Buurtexperts	De Bakkerij voerde tot de zomer van 2012 een leefbaarheidsproject voor ons uit in Westland. Overkoepelend doel was het bevorderen van de betrokkenheid van bewoners bij hun woonomgeving en bij elkaar. Het project van de Bakkerij is gestart met een onderzoek onder bewoners en betrokken organisaties, waarna de uitkomsten vertaald worden in een concrete aanpak. Die concrete aanpak kreeg vorm door de Buurtexperts: de buurtexperts zijn jongeren van 8 t/m 12 jaar die in de wijk wonen, die toezicht houden op hun woonomgeving. Het is niet zomaar een taak. Na het volgen van een theorie- en praktijktraining worden zij gehuldigd als assistenten van de wijkbeheerder van de Alliantie. Elke week gaan zij in herkenbaar tenue op inspectie in de portieken en het openbaar gebied. Hierbij houden we ons aan het thema "schoon, heel en veilig", zo worden bijvoorbeeld de bergingsgangen gecontroleerd op technische zaken en obstakels. Daarnaast zijn ze een aanspreekpunt voor de hele wijk, het is ook een stukje bewustwording van de leefomgeving en om een betere band te creëren met de buurt.	Stichting De Bakkerij
Amsterdam Oost	Haak-in	Het Van der Pekblok is een rijksmonument van de sociale woningbouw uit begin 1900 en is door de Alliantie onlangs monumentwaardig opgeknapt. De bijbehorende poortgebouwtjes waren ooit de ruimte voor de huismeester en werden onder meer gebruikt voor de opslag van tuingereedschap. In 2010 is Haak-in geopend in het Van der Pekblok. Er worden workshops gegeven. De Haak-In is een locatie waar op een creatieve manier hergebruik gekoppeld wordt aan sociale doelen. Voor de buurtbewoners is het doel dat men elkaar ontmoet, indien nodig al doende beter Nederlands leert spreken en men zich bewust wordt van hergebruik.	
Amsterdam Oost	MidWinterDroomTocht	De MidWinterDroomTocht is een buurtfeest dat dit jaar voor de 7 ^e keer wordt georganiseerd door buurtbewoners van de Indische Buurt. Het feest is ooit ontstaan vanwege overlast op het plein. De Alliantie sponsort dit initiatief dat jaarlijks in december plaatsvindt.	Basisscholen, buurthuis, stichting Asri, het Flevohuis, Civic Zeeburg en politie
Amsterdam Oost	De Alliantie Roots on the Road	Met 'de Alliantie Roots On The Road' gingen de Alliantie en het Amsterdam Roots Festival op zoek naar talent uit Amsterdam Oost en Nieuw-West om te presenteren aan een groot publiek. In Amsterdam-Oost vormde Roots On the Road bovendien een onderdeel van het eveneens door de Alliantie gefinancierde Samen Indische Buurt festival. De Alliantie Amsterdam was één van de hoofdsponsors van dit festival.	
Amsterdam Oost	Samen Indische Buurt festival	Het 'Samen Indische Buurt festival' wordt jaarlijks georganiseerd. Dit festival biedt een verscheidenheid aan activiteiten voor de verschillende bewoners van de Indische buurt. De	Stadsdeel Oost, de woningcorporaties Ymere en

Locatie	Naam project	Toelichting	Partners
		organisatie van het festival bestaat voor het merendeel uit bewoners van de buurt.	Eigen Haard
Amsterdam Oost	Schoonmaakhelden	Zwerfvuilteams (kinderen en een volwassen vrijwilliger) gaan regelmatig samen zwerfvuil oprapen in hun eigen buurt. Het is een bewustwordingsprogramma waarin de kinderen leren om respect te hebben voor hun eigen woonomgeving. De kinderen kunnen met het schoonmaken sparen voor een uitje of een cadeautje.	Stadsdeel Oost, woningcorporaties
Amsterdam Oost	Hoofdlijnenakkoord Indische Buurt	De vernieuwing van de Indische buurt wordt integraal aangepakt, samen met stadsdeel Zeeburg en collega-corporaties. Deze samenwerking is vastgelegd in het convenant Vernieuwing Indische Buurt 2007-2010. In 2010 hebben de betrokken partijen, in vervolg op dit convenant, het Hoofdlijnenakkoord Indische Buurt 2010-2014 getekend. Met het tekenen van dit akkoord wordt de succesvolle samenwerking gecontinueerd. Gezamenlijk wordt gewerkt aan verschillende projecten zoals: de verbetering van de Makassarpleinbuurt, de leefbaarheid door de gezamenlijke inzet van de wijkmeesters en talentontwikkeling in Jeugdland. In de buurt zijn veel bewoners actief in verschillende communities met initiatieven waarbij het stadsdeel en collega-corporaties de activiteiten faciliteren.	Stadsdeel Oost, woningcorporaties
Amsterdam Oost	Aanlooppunt gehandicapten	Op het Timorplein is een aanlooppunt voor gehandicapten gerealiseerd. Dit aanlooppunt geeft informatie aan gehandicapten door gehandicapten zelf. De Alliantie heeft hiervoor ruimte beschikbaar gesteld.	
Amsterdam Oost	Postzegelparkjes	In de Indische Buurt in Amsterdam worden in samenwerking met de Stichting Postzegelparken tien postzegelparkjes gerealiseerd. De opzet is daarbij alle partijen uit de buurt te betrekken, bij zowel de voorbereiding, de aanleg als het beheer. Men levert bijdragen in de vorm van ideeën, menskracht en materieel dan wel bijdragen in financiële zin. Op deze manier weerspiegelt de plek de buurt. In 2011 werd het eerste postzegelparkje geopend en in 2012 nummer 2 en 3. De bewoners worden actief betrokken bij de planvorming en het beheer van de parkjes.	Stichting DOEN, voormalige ministeries LNV en VROM, woningcorporaties en Stadsdeel Oost.
Amsterdam Oost	Terugdringen Duivenoverlast	De corporaties en het Stadsdeel informeren de bewoners over duivenoverlast en adviseren wat zij zelf hiertegen kunnen doen. Bewoners worden gestimuleerd en gefaciliteerd om fysieke maatregelen te nemen. Vanuit de Alliantie zijn in geval van zeer ernstige duivenoverlast aanpassingen gedaan zoals het aanbrengen van duivennetten en duivenpinnen.	Stadsdeel Oost Woningcorporaties

Locatie	Naam project	Toelichting	Partners
Amsterdam Oost	Samen in Touw in de Riouw	In de Riouwstraat waren de bewoners niet geheel tevreden over hun woonomgeving. Om de leefbaarheid te vergroten en de bewoners hier meer bij te betrekken, heeft de Alliantie haar partners verzocht om Samen in Touw in de Riouw te gaan. Met corporatie Eigen Haard en het Stadsdeel werd in het najaar een opschoondag georganiseerd en de plantenbakken geschilderd en opnieuw ingericht.	Eigen Haard en Stadsdeel Oost
Amsterdam Oost	De Makkie	Makkie is een programma in de Indische buurt van Amsterdam waarin bewoners met credits worden gewaardeerd voor hun actieve bijdrage aan de buurt en het doen van klusjes voor andere buurtbewoners. De Alliantie is projectpartner in dit project. Amsterdam Oost kent sinds februari 2012 twee betaalmiddelen: de euro en de Makkie. Makkies kun je verdienen door voor een buurtbewoner of een organisatie in de buurt een klus te doen. En uiteraard kun je Makkies ook uitgeven. Veel bewoners in de Indische Buurt zijn niet gewend om zomaar elkaars hulp te vragen of spontaan iets voor elkaar te doen. Makkies werken dan als een opstapje om het contact te laten ontstaan en om de helpende hand te bieden. Want dat is de achterliggende gedachte bij de Makkies: dat mensen elkaar beter leren kennen en elkaar daardoor makkelijker aanspreken, in het trappotaal, bij de supermarkt of op het schoolplein. Dat komt de sfeer, het nabuurschap én het gevoel van veiligheid in je eigen buurt ten goede.	Eigen Haard, Ymere, Stadsdeel Oost, Stichting Doen en Caire
Amsterdam Oost	Het grootste kunstwerk van de Indische Buurt	Kinderen uit de buurt maakten samen met kunstenaar Luci Nooren een kunstwerk over hun toekomstdromen. Een kunstwerk van 50 meter breed dat de bouwsteiger van het renovatieproject aan de Gorontalostraat op het Makassarplein opfleurt.	
Amsterdam, Oost	Complexbeheerder Park de Meer	In Park de Meer is een complexbeheerder van de Alliantie werkzaam.	
Amsterdam Zuidoost	Beheerconvenant 'Beheren is vooruitzien'	Het beheerconvenant 'Beheren is vooruitzien' is een samenwerkingsovereenkomst tussen de corporaties en het stadsdeel in de Venserpolder. Doel is het verbeteren van de kwaliteit van het woon- en leefklimaat. De corporaties richten zich op schoon, heel en veilig (wijkmeesterproject); privé tuinen; overlast en onrechtmatige bewoning; huurincasso en schuldhulpverlening; voorlichting en begeleiding bewoners.	Woningcorporaties in de Venserpolder, Stadsdeel Zuidoost

Locatie	Naam project	Toelichting	Partners
Amsterdam Zuidoost	Wijkmeesters	In de Venserpolder is een wijkbeheerder voor de Alliantie actief. Daarnaast is in deze buurt samenwerking met de wijkbeheerders van de Alliantie, de Key, Stadgenoot en Ymere.	Woningcorporaties in de Venserpolder, Stadsdeel Zuidoost
Amsterdam Zuidoost	't Spinnewiel	't Spinnewiel is een collectieve ruimte in de wijk. De ruimte is van de Alliantie en bestemd voor activiteiten in het kader van de leefbaarheid.	Woningcorporaties, stadsdeel Zuid Oost, politie, wijkmeesters
Amsterdam Zuidoost	Voetbaltoernooi Panna	Jaarlijks wordt het jeugdvoetbaltoernooi Panna georganiseerd in de Venserpolder op initiatief van een bewoner en met een financiële bijdrage van de woningcorporaties in de wijk.	Woningcorporaties, Stichting South East Stars, B&A groep
Amsterdam Zuid	Leefbaarheidsproject	In de Pijp is in 2012 doorgegaan met het leefbaarheidsproject. Hierbij kunnen bewoners een financiële aanvraag doen voor activiteiten door en voor bewoners.	Stadsdeel, Combiwel en corporaties
Amsterdam Zuid	Activiteiten voor senioren	In het Willibrorduscomplex is in 2012 een uitgebreid programma met activiteiten voor senioren uit het complex en uit de buurt opgesteld en uitgevoerd	Combiwel
Amsterdam Zuid	Huismeester	In het Willibrorduscomplex is een huismeester aangesteld die door de Alliantie en Combiwel wordt gefinancierd.	Combiwel
Amsterdam Zuid	Wijkmeester in de Pijp	Voor de wijk de Pijp is een wijkmeester aangesteld.	
Amsterdam Zuid	Zolderopruimactie	In de Pijp is in 2012 een project opgestart om diverse zolders aan te pakken en schoon te maken samen met bewoners	

Locatie	Naam project	Toelichting	Partners
Amsterdam Zuid	Caramundo	Stichting Caramundo haalt kunstenaars uit Braziliaanse sloppenwijken naar Nederland om kunst te maken op gevels die wel wat opfleuring kunnen gebruiken. Eén van deze kunstenaars heeft samen met bewoners van de Havenstraat een ontwerp gemaakt voor de blinde gevel van hun complex. De kunstenaar heeft gedurende één maand gewerkt aan het kunstwerk. Bewoners konden de totstandkoming van het kunstwerk volgen. De buurt ziet er nu vrolijker uit en het kunstwerk heeft bewoners bij elkaar gebracht.	Caramundo

Regio Almere

Locatie	Naam project	Toelichting	Partners
Almere	Gewoon Geluk	Ondersteuningsprogramma voor mensen met financiële zorgen in een lastige levensfase.	Multicoaching, bewoners
Almere	Meldpunt Vervuiling, Verwaarlozing en Mishandeling	De Alliantie is een van de deelnemers aan en financiers van het meldpunt VVM, dat zich richt op het voorkomen van huisuitzettingen door middel van gerichte begeleiding.	Gemeente, provincie, GGD, corporaties, welzijnswerk
Almere Haven, Wierden	Wierdendok	Inloophuis met verschillende functies waaronder rehabilitatie, activering, sociale stijging en recreatie van alle doelgroepen.	Stichting de Schoor, Sciandri, gemeente, Ymere, en bewoners
Almere Haven, Wierden	Integrale wijkaanpak	Diverse overige projecten van de integrale wijkaanpak de Wierden zoals een beeldkwaliteitplan voor de wijk, armoedeaanpak, uitwerken van een achter de voordeur aanpak.	Gemeente, Ymere. integraal netwerk, welzijnswerk, bewoners

Locatie	Naam project	Toelichting	Partners
Almere Haven	GeWoon Geluk preventie	Ondersteuningsprogramma voor mensen met financiële zorgen in een lastige levensfase. Specifiek extra programma in Almere Haven ter preventie van schulden.	Alliantie, Ymere, Goede Stede, Gemeente Almere, Multicoaching, bewoners
Almere Haven, Wierden	Ruiltuin	Realisatie van een ruiltuin waar bewoners gratis planten kunnen brengen en halen.	Bewoonster de Wierden, Alliantie, gemeente Almere
Almere Haven	Opslagplaats tuingereedschap t.b.v. zelfbeheer	D.m.v. het beschikbaar stellen van een container, de bewoners in de Wierden faciliteren hun initiatieven t.b.v. het zelfbeheer in hun wijk te stimuleren.	
Almere Haven, Werven	De Serre	Inloophuis. Ontmoetingspunt voor bewoners van de Werven. Activiteiten worden gecoördineerd door een vrijwilligster. Streven is om de activiteiten in 2013 te verruimen. Hiertoe worden al met diverse geïnteresseerden gesprekken gevoerd.	Bewoners
Almere Haven, Hoven	Moestuintje de Middenhof	Realisatie van een moestuin in het binnenhof van de Middenhof voor de bewoners van het gerenoveerde middenhof appartementencomplex.	Activeringscentrum, bewoners, Groen en Meer hovenier, gemeente Almere
Almere Haven	Kunstbus	De kunstbus wil door het aanbieden van gratis lessen beeldende vorming, muziek, dans en theater plezier brengen voor jong en oud in de wijk. Daarnaast maken de docenten van de Kunstbus de bewoners bewust van hun mogelijkheden en talenten.	Gemeente, verschillende woningcorporaties
Almere Haven, Werven	Buitenexpositie Park de Vijf Werven	De oudste woning van Almere staat in de Schoolwerf. De woning is gelegen aan een pleintje. Op 8 kopse kanten met blinde muren worden doeken met foto's geëxposeerd. De expositie is tijdens een feestelijke bijeenkomst geopend door Annemarie Jorritsma.	Fotograaf Fakkeldij

Locatie	Naam project	Toelichting	Partners
Almere Haven	Activeringsbureau	De sociale dienst is in overleg met de Alliantie Flevoland gestart met een re-integratie project voor langdurig werklozen. In het centrum van Almere Haven stellen we een ruimte ter beschikking voor de uitvoering van dit project. In opdracht van de gemeente hebben wij de ruimte verbouwd en ingericht. De deelnemers zullen ten behoeve van de wijken en de bewoners activiteiten uitvoeren.	Sociale dienst
Almere Haven	"De Speelhaven" Beheerde speeltuin	De financiering van de zondagopenstelling van een beheerde speeltuin.	De Schoor
Almere Haven	Voedselloket Almere	Vanuit twee om niet ter beschikking gestelde panden exploiteert het voedselloket Almere een tweedehands spel- en kledingloket en een ruimte waarin meubels worden gerepareerd en door vrijwilligers worden opgeknapt. Alle producten worden gratis opnieuw ter beschikking gesteld aan de doelgroep van het voedselloket.	VLA
Almere Haven, Centrum	Kunstenaars- broedplaats	De Alliantie heeft een leegstaand kantoorpand aangekocht in het centrum. In dit gebouw is een kunstenaarsbroedplaats tot stand gebracht die in 2008 van start is gegaan. Gedurende minimaal 5 jaar zal de broedplaats ondergebracht worden in dit gebouw.	Gemeente
Almere Haven, Centrum	BG 22-24	Broeiness voor kunstenaars, organiseren workshops voor bewoners, jeugd.	BG 22-24
Almere Stad, Filmwijk	Sport in de wijk	Sport voor 12- en 12+ op het schoolplein de caleidoscoop om de leefbaarheid in de buurt te verbeteren en de overlast die jongeren veroorzaken in de buurt te voorkomen door jongeren na school een andere tijdsbesteding te bieden	Gemeente Almere, Ymere, Goede Stede
Almere Stad	Kruidenwijk	Herinrichting binnenterrein jongerenwoningen. Sloop hangplekken voor jongeren, betere verlichting. In voorbereiding ophogen bestrating en betere stallingplekken voor containers	Bewoners

Locatie	Naam project	Toelichting	Partners
Almere Stad	Stedenwijk Zuid	Herbestemming collectieve ruimte t.b.v. bewoners. Behoeftedonderzoek laten doen, partner selecteren en ontwerpen laten maken voor verbetering van het pand en herinrichting van buitenruimte. In 2013 worden vanuit dit pand door vrijwilligers activiteiten georganiseerd.	Bewoners, Gemeente
Almere	Buurtbemiddeling	Conflictbemiddeling door vrijwilligers onder begeleiding van professionals.	Gemeente, politie, De Schoor (Welzijn), Almeerse corporaties
Almere	Buurtfestivals	Mogelijk maken van diverse buurtactiviteiten Havenfestival, Lumièrefestival Almere Stad.	Almere CityMarketing, gemeente
Almere Stad. Stedenwijk	Maastrichtplein onderhoud	Onderhoud van het inrichtingskunstwerk op het Maastrichtkwartier dat samen met bewoners is vormgegeven.	Gemeente
Almere Stad, Verzetswijk	Fanny Blankers Koen "De Moestuin"	Oprichting van een kleinschalige woongroep voor bewoners met "groene vingers".	Alliantie, bewoners
Almere Buiten, Molenbuurt	Light integrale wijkaanpak	Deelname aan de light integrale wijkaanpak door onder andere de werkgroep "Thuis voelen in de wijk". Overige projecten zijn de veiligheidsaanpak en de armoedeaanpak.	Gemeente, Goede Stede, kunstlinie, welzijnswerk
Almere Buiten, Oostvaarders- buurt	Project tien voor tuin	Opzetten van een tuintjes project om geselecteerde voortuinen een opknopbeurt te geven. Uitvoer 2013.	Middelbare school Het Buitenhoutcollege, hovener donker groen, Ymere en bewonerscommissie Oostvaardersbuurt
Almere	Aanstellen wijkbeheerders	Er zijn drie sociaal wijkbeheerders aangenomen die het directe aanspreekpunt worden voor bewoners met betrekking tot schoon, heel, veilig en prettig samenwonen in de wijken.	

Regio Amersfoort

Locatie	Naam project	Toelichting	Partners
Amersfoort, AV-wijken en Kruiskamp	Buurt Toezicht Teams	In de Amersfoort Vernieuwt wijken en in de Kruiskamp zijn Buurt Toezicht Teams ingesteld. Dit zijn koppels die toezicht houden op zowel sociaal als fysiek vlak, bewoners aanspreken en zichtbaar zijn voor de buurt.	Gemeente, afdeling Stadstoezicht
Amersfoort, diverse wijken	Buurtbeheerders	Signaleren van knelpunten, zorgdragen voor herstel van mankementen aan collectieve ruimten en aanspreken van bewoners in het kader van leefbaarheid.	Defors
Amersfoort, diverse wijken	Buitenkasten	Speelvoorziening in diverse wijken van Amersfoort. In het bijzonder ontwikkeling van een nieuwe buitenkastfunctie bij de gerenoveerde hoogbouw in de wijk de Koppel.	Gemeente, SWA, bewoners.
Amersfoort, diverse wijken	Grofvuilacties	In verschillende wijken in Amersfoort worden containers neergezet of staat een vuilniswagen van de ROVA waar huurders hun grofvuil in kwijt kunnen. De grofvuilacties hebben tevens een functie als sociaal ontmoetingspunt.	SWA, ROVA, buurtbeheerders
Amersfoort, alle wijken	Gluren bij de Buren en Struinen in de Tuinen	De Alliantie ondersteunt de Stichting Kultlab voor de organisatie van twee festivals. Gluren bij de Buren en Struinen in de Tuinen zijn festivals waarbij lokale amateurkunstenaars optredens verzorgen bij mensen in huis of in de tuin. Stichting Kultlab zorgt voor een programmering door de hele stad, zodat bewoners in alle buurten en wijken elkaar kunnen ontmoeten.	Stichting Kultlab

Locatie	Naam project	Toelichting	Partners
Amersfoort, Koppel en Liendert	GRID033	In het voorjaar van 2013 was er de manifestatie 'Amersfoort fotostad'. Samen met de Stichting Arteganza en het organiserend comité realiseerde de Alliantie fotopresentaties op de gevels van woongebouwen in de Koppel en in Liendert. In die presentaties stonden de flatbewoners en het dagelijks leven in de buurt centraal.	Stichting Arteganza.
Amersfoort, Kruiskamp	Buitenruimte ABC-school Vlindervallei	De Alliantie en de gemeente Amersfoort hebben in samenspraak met de buurt het nieuwe Vlinderpark ingericht. Dit park moet gaan functioneren als ontmoetingsplek voor de buurt.	Gemeente, buurtbewoners
Amersfoort, Kruiskamp	Tuinen	Gerichte aanpak voor- en achtertuinen in de omgeving van de van Galenstraat.	
Amersfoort, Liendert	Realiseren van vijf extra startersruimten in garages Havikshorst	Realiseren van vijf extra werkruimten voor startende ondernemers in de plint waardoor het complex een vriendelijker uitstraling krijgt en waardoor er activiteiten plaatsvinden die positief bijdragen aan de leefbaarheid. Eerder waren in deze plint al zeven bedrijfsruimtes en een gezamenlijke sanitairruimte gerealiseerd.	Gemeente, AV werkpunt
Amersfoort Liendert	Flatkunst	Bewoner en kunstenaar realiseren met buurtkinderen en ondersteuning van de Alliantie kunstwerk met een valk. Kunstwerk is opgehangen aan de gevel van de Valkenhorst.	Buurtbewoners, SWA
Amersfoort, Liendert	BuurtBV	SWA zoekt met ondersteuning van de Alliantie de kracht van de wijk. Welke ideeën hebben buurtbewoners over het verbeteren van hun leefomgeving, die ze ook zelf willen helpen realiseren. Uit deze inspanningen kwamen in 2012 o.a. een koffiecorner en een kledingbeurs voort.	SWA, buurtbewoners

Locatie	Naam project	Toelichting	Partners
Amersfoort, Randenbroek	Opfrisbeurt	Aan de Bachweg staan portiekflats, die op termijn gesloopt gaan worden. Omdat dit nog een paar jaar kan duren is de leefbaarheid extra punt van aandacht. In 2012 zijn gemeenschappelijke ruimten in het gebouw opgefrist.	
Amersfoort, Randenbroek	Buurtactiviteiten	In Randenbroek zijn veel sloop- en bouwactiviteiten. In de boerderij Nieuwe Erven organiseert een stichting activiteiten met en voor de buurt. De Alliantie helpt om bewoners uit de buurt te betrekken bij deze activiteiten.	
Amersfoort, Schuilenburg	Infopunt Operaplein	Infocentrum voor o.a. Amersfoort Vernieuwt.	
Amersfoort, Schuilenburg	Chillruimte Operaplein	Tegengaan van overlast door jongeren, door het beschikbaar stellen van een chillruimte aan het Operaplein.	Gemeente en SWA
Amersfoort, Koppel	Buurthuiskamer	In de plint van de flat de Orion heeft de Alliantie samen met buurtbewoners en de SWA een buurthuiskamer gerealiseerd. Die buurthuiskamer is beschikbaar voor activiteiten voor en door buurtbewoners. Gebruikers betalen geen huur, maar leveren een tegenprestatie voor de buurt.	Buurtbewoners, SWA
Amersfoort, Vermeerkwartier	Werkgroep Ganskuijl & Gasthuislaan	Initiëren, afstemmen en ontwikkelen van nieuwe activiteiten voor de buurt. Deze werkgroep van alle 'uitvoerders' in de buurt valt onder Amersfoort Vernieuwt.	Gemeente Amersfoort, SWA, SRO- buurtsportwerk, Buurtvaders, politie
Amersfoort, Vermeerkwartier	Portiekportiers Ganskuijl, Gasthuislaan	Bevorderen van betrokkenheid van buurtbewoners. Kinderen opereren als portiekportier, zijn zichtbaar en spreken portiekgenoten aan. Begeleiding o.a. door de buurtbeheerder.	Buurtbewoners, Stichting De Bakkerij, SWA, gemeente Amersfoort

Locatie	Naam project	Toelichting	Partners
Amersfoort, Vermeerkwartier, Randenbroek/Schuilenburg, Koppel-noord en Schothorst-zuid	Buurtvaders Amersfoort	Het bevorderen van leefbaarheid, veiligheid en sociale contacten tussen buurtbewoners door het inzetten van buurtvaders. Zij spreken met name jongeren aan tijdens rondes op straat.	Buurtbewoners (-vaders), SWA, gemeente Amersfoort, politie
Amersfoort, Schothorst	Leefbaarheid Ferguutplaats	In samenwerking met bewonersnetwerk investeren in de sociale samenhang en leefbaarheid op de Ferguutplaats. Hiervoor worden onder andere de leefregels opnieuw onder de aandacht gebracht. Deze aanpak was eerder succesvol in buurcomplex Gaweinplaats.	Bewonersnetwerk
Amersfoort, Rustenburg	Zelfbeheer fietsenstalling Burgemeester Molendijkflat	In samenhang met de uitbreiding van de fietsenberging bij de Burgemeester Molendijkflat heeft de Alliantie de bewoners laten ondersteunen om gezamenlijk afspraken te maken over het zelfbeheer van die fietsenberging.	Bewonerscommissie

Regio Gooi- & Vechtstreek

Locatie	Naam Project	Toelichting	Partners
Hilversum	Geraniumschool	Na de herinrichting van de voortuin van dit wooncomplex voor jongeren n.a.v. de in 2007 opgestelde bewonersvisie, is in 2012 de binnentuin opnieuw heringericht. In 2011 zijn hier samen met de bewoners plannen voor ontworpen. De uitvoering is afgerond in 2012.	Bewoners
Hilversum	100 jaar Ericabuurt	Ter ere van het 100 jarig bestaan van de Ericastraat is een boekje gemaakt over de Ericabuurt (rijksmonumenten aan de Erica- en Egelantierstraat), is een feest georganiseerd voor de bewoners en is samen met Dudok Wonen en Versa Welzijn een	Bewoners, ISV-partners

Locatie	Naam Project	Toelichting	Partners
		Monumentendag georganiseerd voor de hele Bloemenbuurt.	
Hilversum	Voortuinen Riebeeckkwartier	Ter afronding van het project van de herinrichting van de achtertuinen en grasvelden van de J.Roggeveenstraat e.o. zijn op verzoek van de bewoners de voortuinen van de W.Bontekoestraat beplant met struiken en omheind.	Bewoners
Hilversum	Algemene ruimte Bussumerstraat	De algemene binnenruimte (kelder, trappenhuis, gangen) is opgeknapt en veiliger gemaakt.	
Hilversum	13-Tuinengebied	Er is o.a. met bewoners nagegaan of het openbare karakter van de tuinen in het 13-Tuinengebied zou kunnen worden beperkt. Besloten is dat niet te doen. Eind 2012 is vervolgens besloten om over de afgelopen 5 jaren de tuinkosten die de bewoners hebben betaald terug te storten (totaal ca. € 65.000).	Bewoners
Hilversum	Bloemenbuurt Herinrichting openbare ruimte	Mede door de investeringen van Dudok Wonen en de Alliantie heeft de gemeente Hilversum het voor elkaar gekregen dat in 2011 de Bloemenbuurt is aangewezen als ISV gebied. Dit betekent dat er extra geld beschikbaar kwam voor de herinrichting van de openbare ruimte. Omdat de Alliantie een fikse investering heeft gedaan in de Geraniumschool is o.a. de Resedastraat (gelegen naast onze Geraniumschool) aangewezen om heringericht te worden. In 2012 is het participatietraject rondom deze herinrichting gestart. Daarnaast worden voorbereidingen getroffen voor herstel van het Hingst monument aan de Cameliastraat.	ISV-partners, bewoners
Hilversum	Herinrichting tuinen en verlichting Wirixstraat	In de Wirixstraat is gestart met de werkzaamheden ten behoeve van een nieuwe inrichting van de tuinen, verharding, tuinmeubilair en straatverlichting.	Bewoners

Locatie	Naam Project	Toelichting	Partners
Huizen	Camera's Oostermeent	In en rond het complex aan de Oostermeent (winkels, woningen) staat de leefbaarheid al jaren onder druk. In 2010 is het convenant Veilig Wonen en Ondernemen ondertekend, in 2011 zijn alle entrees gerenoveerd en zodanig aangepast dat de toegankelijkheid voor onbevoegden zoveel mogelijk is beperkt. In het kader van het convenant zijn ook in 2012 weer maatregelen afgesproken ter bevordering van de leefbaarheid en veiligheid. Zo zijn in het woongebouw en alle entrees camera's geplaatst en is een complexbeheerder aangesteld.	Gemeente, winkeliersvereniging, school, politie en bewoners.
Huizen	Woningen Visio en RIBW (Vooronder/ Loefzij/Gemeenslandslaan)	In 2012 zijn aan het Vooronder in Huizen zestien leegstaande woningen verbouwd voor visueel en verstandelijk beperkte bewoners (i.s.m. Visio) en 14 woningen voor mensen met een autistische beperking (i.s.m. het RIBW). Er zijn groeps-woningen voor mensen die veel zorg nodig hebben en individuele woningen voor wie iets meer op eigen benen kan staan. Bij de verbouwing is rekening gehouden met de bewoners. Zo zijn bijvoorbeeld deuren en lichtschaakelaars beter zichtbaar dankzij contrasterende verf. Ook het binnenterrein is onder handen genomen (rollatorproof' wandelpaden, ribbeltegels ter oriëntatie en planten die sterk geuren, bijzonder aanvoelen of bijvoorbeeld ritselen). De tuin is zo ingericht dat iedere bewoner zich er veilig voelt. Bij het ontwerp zijn alle partijen betrokken waardoor al een saamhorigheid is ontstaan.	Visio, RIBW, gemeente en bewoners
Bussum	Gooise Warande	De zelfstandige seniorenappartementen in De Gooise Warande aan de Mezenlaan te Bussum worden bewoond door ouderen met en zonder zorgbehoefte. De Alliantie en Vivium werken bij	Bewonerscommissie, Vivium zorggroep

Locatie	Naam Project	Toelichting	Partners
		<p>De Gooise Warande intensief samen. De woningcorporatie verzorgt de huisvesting en Vivium levert zorg op maat aan bewoners die dat nodig hebben. Na een grootschalige renovatie is in 2012 de laatste fase opgeleverd, het restaurant. Hier organiseert Vivium regelmatig activiteiten waar ook omwonenden aan mee kunnen doen. Zo krijgt het restaurant een echte buurtfunctie die de onderlinge contacten versterkt. In 2012 zijn verdere beheerafspraken gemaakt tussen de Alliantie en Vivium om prettig samenleven tussen Alliantie huurders en huurders van Vivium te waarborgen.</p>	

Bijlage 4 Overzicht projecten maatschappelijke huisvesting

Regio Almere

Locatie	Partner	Aantal bewoners	Beschrijving
Almere	Diverse instellingen	106 bewoners	Zelfstandig wonen. De drie Almeerse corporaties hebben in 2012 in totaal 318 woningen toegewezen aan cliënten van verschillende instellingen in zelfstandige woningen verspreid over Almere.
Almere, Stad	Centrum voor Alcohol en Drugs	6 bewoners	Begeleid wonen voor cliënten (met zelfstandige contracten) van Centrum voor Alcohol en Drugs.
Almere, Stad	Stichting Fokus	14 bewoners	Zelfstandig wonen voor lichamelijk gehandicapten met begeleiding op afstand.
Almere, Stad	Stichting TriAde	18 bewoners	Begeleid wonen met zorg en dienstverlening aan mensen met een verstandelijk handicap of ontwikkelingsachterstand.
Almere, Stad	Stichting Vitree	36 bewoners	Stichting Vitree (in 2010 voortgekomen uit een fusie van Stichting Jeugdhulpverlening Flevoland (SJF) en Stichting de Reeve) biedt begeleid wonen met behandeling voor kinderen en jongeren mét en zonder verstandelijke beperking die niet meer thuis kunnen wonen.
Almere, Stad	Stichting Vrouwenopvang Flevoland	10 bewoners	Zelfstandig wonen in blijf-van-m'n-lijfhuis.

Locatie	Partner	Aantal bewoners	Beschrijving
Almere, Stad	Symfora groep	3 bewoners	Begeleid wonen voor cliënten van de Symfora groep.
Almere, Buiten	Stichting Paladijn	26 bewoners	Zelfstandige woningen voor jonge zelfstandigen met het syndroom van Down met begeleiding op afstand. Paladijn is tot stand gekomen vanuit het initiatief van de ouders van de kinderen een zogenaamd ouderinitiatief.
Almere, Buiten	Stichting Nusantara	40 bewoners	Zelfstandige woningen voor Indische ouderen. De Stichting Nusantara richt zich primair op de ouder wordende mens uit het voormalig Nederlands-Indië of het huidige Indonesië. Tot de doelgroep worden tevens die ouderen gerekend die nauw verwant zijn aan of zich nauw verwant voelen met het culturele erfgoed van de doelgroep.
Almere, Stad	Interakt Contour	10 bewoners	Begeleid wonen voor mensen met een niet-aangeboren hersenbeschadiging.
Almere, Stad	Gemeente Almere	4 bewoners	Kamers voor personeel in de basiszorg (leerkrachten, politie, verpleegkundigen etc.).
Almere, Poort	Amerpoort	16 bewoners	WoonMere is een project waar (zwaar) gehandicapte jongeren met een aangeboren beperking zelfstandig begeleid wonen in Almere Poort. Het complex bevat 32 appartementen waarvan 16 voor de cliënten van Amerpoort. De andere helft is voor mensen met niet-aangeboren hersenletsel en worden gehuurd door InteraktContour.

Locatie	Partner	Aantal bewoners	Beschrijving
Almere, Poort	Interakt Contour	16 bewoners	InteraktContour biedt zorg en begeleiding aan 16 mensen met niet-aangeboren hersenletsel (nah), met een lichamelijke beperking of chronische ziekte. De woningen maken onderdeel uit van het Woonmere project met in totaal 32 appartementen. De andere 16 appartementen worden verhuurd aan cliënten van Amerpoort, in dit geval gehandicapte jongeren met een aangeboren beperking.
Almere, Stad	De Toonladder	120 bewoners	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. Er zijn naast de reguliere woningen voor senioren 6 verpleegunits en 32 aanleunwoningen.
Almere, Stad	Doenershout Zorg	14 bewoners	Begeleid wonen voor jongeren met een licht verstandelijke beperking.
Almere, Stad	Stichting Pi groep	12 bewoners	Begeleid wonen voor mensen die leven met een verstandelijke, meervoudige, sociale of psychiatrische beperking. Kinderen en gezinnen met opvoed- of opgroei problemen.

Regio Amersfoort

Locatie	Partner	Aantal bewoners	Beschrijving
Amersfoort, Eemkwartier	's Heerenloo zorggroep Kwadrant, regiogroep Arkemeyde	geen woonfunctie	Pand waar naschoolse dagbehandeling wordt geboden aan kinderen met een licht verstandelijke beperking met leer- en/of gedragsproblemen. Dit ondersteunt ouders om de thuissituatie te verbeteren, waardoor bijvoorbeeld uithuisplaatsing van het kind voorkomen kan worden. Eén woning geldt in het weekend tevens als logeerkamer.
Amersfoort, Eemkwartier	's Heerenloo zorggroep Kwadrant, regiogroep Arkemeyde	4 bewoners	Begeleid zelfstandig wonen voor jongvolwassenen met een licht verstandelijke beperking.
Amersfoort Schothorst	Abrona	1 bewoner	Begeleid wonen voor mensen met een psychische beperking.
Amersfoort, Hoogland	Abrona	3 bewoners	Begeleid wonen voor mensen met een verstandelijke beperking en psychische problematiek.
Amersfoort, Vathorst	Abrona	12 bewoners	Zelfstandige studio's voor mensen met een verstandelijke beperking die begeleid worden door Abrona. De studio's zijn geclusterd en gesitueerd in het complex de Foortse Brug. In het complex is 24-uurs begeleiding en huishoudelijke hulp aanwezig.
Soesterberg	Abrona	3 bewoners	Begeleid wonen voor mensen met een verstandelijke beperking.
Hoewelaken	Amaris	48 bewoners	In het complex de Stoutenborgh in Hoewelaken worden woningen om en om toegewezen aan senioren met een zorgindicatie. De zorg wordt geleverd door Amaris zorggroep, locatie Arkemheen. Er zijn ook bedrijfsruimten van waaruit zorg- en welzijnsdiensten worden geleverd.

Locatie	Partner	Aantal bewoners	Beschrijving
Amersfoort, de Bosrand	Amerhorst	22 bewoners	De Bosrand is een nieuw en luxe appartementencomplex nabij het verzorgingshuis De Amerhorst. Van daar uit wordt zorg geleverd.
Amersfoort, Kattenbroek	Amerpoort	6 bewoners	Woongroepen voor mensen met verstandelijke beperking.
Amersfoort, Nieuwland	Amerpoort	11 bewoners	Woongroep voor mensen met een lichte tot matige verstandelijke beperking met een joodse achtergrond.
Amersfoort, Vathorst	Amerpoort	7 bewoners	Zelfstandig wonen voor cliënten van Amerpoort, gelegen in het Caisson, complex Foortse Brug. Cliënten ontvangen ambulante begeleiding.
Amersfoort, Vathorst	Amerpoort	3 bewoners	Begeleid zelfstandig wonen voor cliënten van Amerpoort, gelegen in De Pijler, Foortse Brug.
Amersfoort, Vathorst	Amerpoort	13 bewoners	Zelfstandige studio's voor mensen met een verstandelijke beperking. De studio's zijn geclusterd en gesitueerd in het complex de Foortse Brug, gebouw Het Caisson. In het complex is 24-uurs begeleiding en huishoudelijke hulp aanwezig.
Soest	Amerpoort	2 bewoners	Begeleid wonen voor verstandelijk gehandicapten.
Amersfoort, Kattenbroek	Amerpoort	10 bewoners	Woonvoorziening voor (jong) volwassenen met een lichte tot matige verstandelijke beperking.

Locatie	Partner	Aantal bewoners	Beschrijving
Amersfoort, diverse wijken	Amerpoort	7 bewoners	Begeleid zelfstandig wonen voor mensen met een (licht) verstandelijke beperking.
Amersfoort, Schothorst	Amerpoort	17 bewoners	Woonvoorziening voor zowel cliënten van GGZ Centraal als van Amerpoort.
Amersfoort, Vathorst	Beweging 3.0	40 bewoners	Appartementen in het complex De Foortse Brug specifiek voor mensen met een zorgindicatie. In het complex wonen meer mensen met een zorgvraag. In het complex wonen cliënten van meerdere zorgorganisaties, welke samen een zorgpost beheren.
Amersfoort, Puntenburgerlaan	Birkhoven Zorggoed	12 bewoners	Naast de 5 verpleeghuisplaatsen heeft Birkhoven ook 12 woningen beschikbaar voor cliënten met een zorgindicatie. Deze woningen liggen verspreid in het complex Puntenburg.
Amersfoort, Puntenburgerlaan	Birkhoven Zorggoed	61 bewoners	Vrijkomende woningen in Woonzorgcentrum Puntenburg die niet direct vallen onder directe bemiddeling van Birkhoven Zorggoed worden om en om verhuurd aan mensen met een zorgindicatie.
Amersfoort, Soesterkwartier	Birkhoven Zorggoed	5 bewoners	Vaste verpleeghuisplaatsen in woonzorgcentrum Puntenburg voor mensen met een zorgindicatie.
Amersfoort, Kattenbroek	Fokus	12 bewoners	Fokusproject Boerderijenkamer; zelfstandige appartementen en een ADL unit van waaruit de bewoners de dagelijkse zorg ontvangen.
Amersfoort, Soesterkwartier	Gemeente Amersfoort	1 bewoner	Huisvesting van dak- en thuislozen die in een re-integratietraject op weg zijn naar zelfstandig wonen.

Locatie	Partner	Aantal bewoners	Beschrijving
Amersfoort, Schothorst	GGZ Centraal	10 bewoners	Begeleid wonen voor psychiatrische patiënten in het complex Paladijnenweg, gecombineerd met cliënten Amerpoort.
Amersfoort, Schothorst en Zielhorst	GGZ Centraal	12 bewoners	In 4 eengezinswoningen zijn woongroepen van ieder 3 bewoners gevestigd. Zij ontvangen ambulante hulpverlening van GGZ Centraal.
Amersfoort, Vermeerkwartier	GGZ Centraal	14 bewoners	2 woongroepen voor mensen met psychische problematiek.
Amersfoort, diverse wijken	Humanitas DMH	27 bewoners	Diverse woonlocaties voor begeleid of deels zelfstandig wonen met ambulante begeleiding door Humanitas voor mensen met een verstandelijke beperking.
Amersfoort, Vathorst	Humanitas DMH	10 bewoners	Begeleid zelfstandig wonen voor cliënten Humanitas met een (lichte) verstandelijke beperking. De 2-kamerappartementen zijn gelegen in het complex de Foortse Brug.
Amersfoort, Vathorst	Humanitas DMH	13 bewoners	Zelfstandige studio's voor mensen met een verstandelijke beperking. De studio's zijn geclusterd en gesitueerd in het complex de Foortse Brug. In het complex is 24-uurs begeleiding en huishoudelijke hulp aanwezig.
Amersfoort, de Kruiskamp	InteraktContour	6 bewoners	Zelfstandig wonen in het appartementencomplex Het Boegbeeld voor cliënten met een lichamelijke beperking en/of niet-aangeboren hersenletsel (NAH).
Amersfoort, Kattenbroek	InteraktContour	24 bewoners	Op de locatie Dodoensserre wonen mensen met een lichamelijke beperking, niet-aangeboren hersenletsel (NAH) of een spierziekte. Op de locatie zijn eveneens ruimtes voor gemeenschappelijke gebruik en ruimtes in gebruik als kantoor- of zorgpost.

Locatie	Partner	Aantal bewoners	Beschrijving
Hoevelaken	JP van den Bent Stichting	8 bewoners	Trainingsfasehuis voor kwetsbare jongeren met een licht verstandelijke beperking en gedragsproblematiek.
Amersfoort, Berg Zuid	Kwintes	5 bewoners	Begeleid wonen voor mensen met verslavingsproblemen.
Amersfoort, diverse wijken	Kwintes	24 bewoners	Diverse woongroepen in reguliere eengezinswoningen voor mensen met psychische problematiek.
Amersfoort, Leusderkwartier	Kwintes	21 bewoners	Mensen met langdurig psychische problemen worden begeleid in het zelfstandig wonen, project Miereveld-Wattstraat.
Amersfoort, Randenbroek	Kwintes	5 bewoners	Begeleid wonen voor jongeren in het pand Willem van Otterloostraat.
Amersfoort, Schothorst	Kwintes	11 bewoners	In het pand Maarten Rossaartpad zijn 4 plekken voor mensen die kort dakloos zijn en/of overzichtelijke problematiek hebben en 7 plekken voor ex daklozen met psychische beperking.
Amersfoort, Schuilenburg	Kwintes	2 bewoners	Tijdelijke huisvesting voor tienermoeders.
Amersfoort, Vermeerkwartier	Kwintes	15 bewoners	Passantenverblijf (nachtopvang).

Locatie	Partner	Aantal bewoners	Beschrijving
Amersfoort, verschillende wijken	Kwintes	28 bewoners	Vrouwenopvang en Blijf-van-m'n-lijf huis.
Amersfoort, Zonnehof	Kwintes	7 bewoners	Sociaal pension: opvang ex-daklozen in zelfstandige woongroep.
Soest	Kwintes	9 bewoners	In drie woongroepen wordt begeleiding geboden aan mensen met langdurige psychiatrische problematiek.
Amersfoort, Schuilenburg	Lievegoed zorggroep	4 bewoners	Woonvoorziening voor ex drugsverslaafden, gericht op nazorg en maatschappelijk herstel.
Leusden	Pluswonen	8 bewoners	Woonlocatie voor mensen met schizofrenie.
Eemnes	Sherpa	9 bewoners	Appartementen in het complex De Vore in Eemnes die specifiek bestemd zijn voor cliënten van Sherpa met een niet aangeboren hersenafwijking.
Amersfoort, Schuilenburg	SSH	4 bewoners	Talent voor Zorgwoningen.
Amersfoort, Schuilenburg	Stichting de Zuidwester	8 bewoners	Opvang van kinderen/jongeren.

Locatie	Partner	Aantal bewoners	Beschrijving
Amersfoort, de Koppel	Stichting MEDA	1 bewoner	Opvang en begeleid wonen voor 'achterstandsjongeren' die op het gebied van onderwijs onvoldoende tot hun recht komen, wat integratie en een toekomstige baan in de weg kan staan.
Amersfoort, Hoogland	Stichting Philadelphia Zorg	13 bewoners	Begeleid wonen inclusief groepsruimte voor verstandelijk gehandicapten, locatie Breeland Hoogland.
Amersfoort, Randenbroek	Stichting SGJ	1 bewoner	Begeleid wonen voor jongeren op weg naar zelfstandig wonen.
Amersfoort, Berg Zuid	Stichting Sinai	8 bewoners	Begeleid wonen voor mensen met psychiatrische problemen. Sinai is daarbij van oorsprong gericht op Joodse mensen met een oorlogstrauma.
Amersfoort, Kattenbroek	Stichting Timon	21 bewoners	Groepswoonvorm: 14 kernbewoners begeleiden 7 jongeren tussen 18 en 30 jaar die nog niet zelfstandig kunnen wonen.
Amersfoort, Zielhorst	Vereniging Zandbergen	8 bewoners	Begeleid wonen voor jongeren op weg naar zelfstandigheid. Voor deze jongeren is dit een van de laatste stappen vanuit jeugdzorg richting zelfstandig wonen.
Soesterberg	Zorgpalet Baarn Soest	13 bewoners	Inleunwoningen van het complex De Heijberg te Soesterberg.

Regio Amsterdam

Locatie	Partner	Aantal bewoners	Beschrijving
Amsterdam, Centrum	HVO-Querido	27 bewoners	Aanleunwoning bij sociaal pension De Vaart.
Amsterdam, Centrum	HVO-Querido	12 bewoner	Begeleid zelfstandig wonen.
Amsterdam, Centrum	HVO-Querido	38 bewoners	Sociaal pension De Vaart, opvang voor dak- en thuislozen.
Amsterdam, Centrum	HVO-Querido Discus	1 bewoner	Woning tbv cliënt van project Discus, begeleid zelfstandig wonen voor ex-dakloze.
Amsterdam, Nieuw-West	Arkin	1 bewoner	Begeleid Zelfstandig Wonen.
Amsterdam, Nieuw-West	Cordaan	24 bewoners	PG-units voor dementerende ouderen van 4 groepen met per groep 6 bewoners.
Amsterdam, Nieuw-West	HVO-Querido	16 bewoners	Begeleid zelfstandig wonen en Beschermd Wonen in zelfstandige woningen.
Amsterdam, Nieuw-West	HVO-Querido	24 bewoners	Het pand aan de Noordzijde bevat 5 woongroepen. Het gaat om bewoners met een chronisch psychiatrische beperking waarbij verslaving aan alcohol of drugs een rol speelt.
Amsterdam, Nieuw-West	HVO-Querido	6 bewoners	Woongroep JES, een woongroep in zelfbeheer, zelfstandige uitstroomwoningen voor ex-daklozen.
Amsterdam, Nieuw-West	HVO-Querido Discus	5 bewoners	Woning tbv cliënt van project Discus, begeleid zelfstandig wonen voor ex-daklozen.
Amsterdam, Nieuw-West	Leger des Heils	3 bewoners	Begeleid zelfstandig wonen in zelfstandige woningen.
Amsterdam, Nieuw-West	Stg de Uitdaging.	6 bewoners	Beschermd wonen voor verstandelijk beperkte vrouwen.

Locatie	Partner	Aantal bewoners	Beschrijving
Amsterdam, Nieuw-West	HVO Querido en het Leger des Heils	Max. 220 overnachtende	Winterkoudeopvang (dec-mrt) voor dak- en thuislozen [vooralsnog enkel winter 2012/2013] aan de Laan van Vlaanderen in het voormalige PWV kantoorpand.
Amsterdam, Nieuw-West	Stichting Philadelphia Zorg	3 bewoners	Ambulant begeleid wonen.
Amsterdam, Noord	Cordaan	8 bewoners	Begeleid zelfstandig wonen en Beschermd Wonen in zelfstandige woningen.
Amsterdam, Noord	Cordaan	26 bewoners	Het Beschermd Wonen voor verstandelijk gehandicapten, onder begeleiding zelfstandig wonen met 24-uurs zorg op afroep.
Amsterdam, Noord	Cordaan	14 bewoners	RIBW Statenjachtstraat.
Amsterdam, Noord	HVO-Querido	2 bewoner	Begeleid zelfstandig wonen in zelfstandige woningen.
Amsterdam, Noord	HVO-Querido	3 bewoners	Satellietwoning; stapje op de ladder naar zelfstandig wonen. Jongeren met langdurige psychiatrische problematiek. Vanuit woonvoorziening Amersbos.
Amsterdam, Noord	HVO-Querido Discus	1 bewoner	Woning tbv cliënt van project Discus, begeleid zelfstandig wonen voor ex-dakloze.
Amsterdam, Noord	Leger des Heils	4 bewoners	Begeleid zelfstandig wonen.
Amsterdam, Noord	Safe Houses Amsterdam	12 bewoners	Opvangvoorziening voor verslaafden/alcoholisten die willen afkicken volgens Minnesota-Model (12 stappen van AA) of herstellende verslaafden/ alcoholisten uit de regio die een Minnesota-modelopname afgerond hebben en nog geen veilige woonplek hebben.
Amsterdam, Noord	Stichting Philadelphia Zorg	7 bewoners	Ambulant begeleid wonen.
Amsterdam, Oost	Arkin	4 bewoners	Begeleid zelfstandig wonen en Beschermd Wonen in zelfstandige woningen.
Amsterdam, Oost	Arkin	25 bewoners	Beschermd Wonen voor cliënten met een psychiatrische stoornis.
Amsterdam, Oost	Woongroep Y-castle	11 bewoners	Woongroep voor jongeren met een stoornis in het autistische spectrum.

Locatie	Partner	Aantal bewoners	Beschrijving
Amsterdam, Oost	Cordaan	30 bewoners	Beschermd Wonen voor mensen met psychiatrische problematiek.
Amsterdam, Oost	HVO-Querido	11 bewoners	Begeleid zelfstandig wonen en Beschermd Wonen in zelfstandige woningen.
Amsterdam, Oost	HVO-Querido	6 bewoners	Wooneenheden voor beschermd wonen.
Amsterdam, Oost	HVO-Querido Discus	6 bewoners	Woning tbv cliënt van project Discus, begeleid zelfstandig wonen voor ex-dakloze.
Amsterdam, Oost	JellinekMentrum	8 bewoners	Logeermogelijkheid voor kinderen/ jongeren met autisme/ ADHD.
Amsterdam, Oost	Leger des Heils	14 bewoners	Begeleid zelfstandig wonen en Begeleid Wonen in zelfstandige woningen.
Amsterdam, Oost	OsiraGroep	3 bewoners	Logeerwoning voor meervoudig gehandicapte cliënten.
Amsterdam, Oost	Stichting Philadelphia Zorg	9 bewoners	Begeleid wonen.
Amsterdam, Oost	Stichting Philadelphia Zorg	12 bewoners	Beschermd Wonen voor mensen met een verstandelijke beperking vanaf 45 jaar.
Amsterdam, Oost	Stichting Philadelphia Zorg	9 bewoners	3 geschakelde woningen. Philadelphia biedt kort verblijf opvang voor mensen met ernstig verstandelijke handicap, meervoudige handicap, mensen met epilepsie, verstandelijke handicap of aandoening uit het autisme spectrum met verstandelijke handicap.
Amsterdam, Oost	Stichting Philadelphia Zorg	8 bewoners	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.
Amsterdam, Oost	Stichting Philadelphia Zorg	11 bewoner	Geclusterd wonen in zelfstandige en onzelfstandige woonvorm voor mensen met zware lichamelijke beperkingen.
Amsterdam, Oost	Stichting Philadelphia Zorg	8 bewoners	Philadelphia biedt op Anfieldroad wonen in een groep voor mensen met verstandelijke handicap of aandoening uit het autisme spectrum met verstandelijke handicap.
Amsterdam, Oost	Stichting Spirit	6 bewoners	4 appartementen voor huisvesten van cliënten tussen 16-18 jaar en bij hoge uitzondering tot 21 jaar (afhankelijk van geldigheidsduur van de indicatie van Bureau Jeugdzorg) die 9 maanden begeleiding krijgen op basis van een door Jeugdzorg gestelde indicatie en 1 crisisopvangplek.

Locatie	Partner	Aantal bewoners	Beschrijving
Amsterdam, Oost	Stichting Spirit	2 bewoners	Langdurige driemilieuvoorziening; zeer diverse groep kinderen en jongeren met uiteenlopende problemen die geen perspectief meer hebben op thuis wonen of op wonen in een regulier pleeg- of netwerkgezin.
Amsterdam, Oost	Stichting Spirit	5 bewoners	Opvangvoorziening voor jongeren.
Amsterdam, Oost	Stichting Timon	5 bewoners	5 kamers voor jongeren waarbij ondersteunende en activerende begeleiding wordt geboden in combinatie met ambulante begeleiding.
Amsterdam, Oost	Stichting Volksbond Amsterdam	3 bewoners	Cliënt in behandeling bij AMC de meren.
Amsterdam, West	Cordaan	8 bewoners	Begeleid wonen
Amsterdam, West	Cordaan	5 bewoners	Begeleid wonen, AWBZ-indicatie, bewoners met verstandelijke beperking. Genaamd de Batavier, 5 appartementen.
Amsterdam, West	Cordaan	15 bewoners	Gezinsvervangend tehuis voor volwassenen met verstandelijke beperking.
Amsterdam, West	HVO-Querido	6 bewoners	Begeleid Wonen Amsterdam.
Amsterdam, West	HVO-Querido Discus	1 bewoner	Woning tbv cliënt van project Discus, begeleid zelfstandig wonen voor ex-dakloze.
Amsterdam, West	Safe Houses Amsterdam	3 bewoners	Opvangvoorziening voor verslaafden/alcoholisten die willen afkicken volgens Minnesota-Model (12 stappen van AA) of herstellende verslaafden/ alcoholisten uit de regio die een minnesota-modelopname afgerond hebben en nog geen veilige woonplek hebben.
Amsterdam, Zuid	woongroep Home Alone	7 bewoners	Woongroep Home Alone is een woongroep voor autistische jongeren, op initiatief van ouders en met een gemeenschappelijke ruimte. Elke jongere heeft een apart contract.
Amsterdam, Zuid	HVO-Querido	45 bewoners	Begeleid zelfstandig wonen en Beschermd Wonen.
Amsterdam, Zuid	HVO-Querido	4 bewoners	Jongerengroep schizofreen, persoonlijkheidsstoornissen met ind begeleiding en groepsbegeleiding, 9-22.00 uur op kantoor bereikbaar, beschermd wonen.
Amsterdam, Zuid	HVO-Querido	4 bewoners	Satellietwoning; stapje op de ladder naar zelfstandig wonen. Begeleiding vanuit Pension Vrijburg.
Amsterdam, Zuid	HVO-Querido	6 bewoners	Vrouwenopvang, begeleid wonen.
Amsterdam, Zuid	HVO-Querido	11 bewoners	Wonen-Werken-Leren.

Locatie	Partner	Aantal bewoners	Beschrijving
Amsterdam, Zuid	HVO-Querido Discus	35 bewoners	Woning tbv cliënt van project Discus, begeleid zelfstandig wonen voor ex-dakloze
Amsterdam, Zuid	Leger des Heils	5 bewoners	begeleid zelfstandig wonen
Amsterdam, Zuid	Safe Houses Amsterdam	4 bewoners	Opvangvoorziening voor verslaafden/alcoholisten die willen afkicken volgens Minnesota-Model (12 stappen van AA) of herstellende verslaafden/ alcoholisten uit de regio die een minnesota-modelopname afgerond hebben en nog geen veilige woonplek hebben.
Amsterdam, Zuid	Stichting Spirit	4 bewoners	Begeleid wonen voor jongeren.
Amsterdam, Zuidoost	HVO-Querido	4 bewoners	Woonvoorziening voor dak- en thuisloze jongeren.
Amsterdam, Zuidoost	HVO-Querido	7 bewoners	Fleerde-project; een opvangvoorziening voor langdurig dakloze drugsverslaafde.

Regio Gooi en Vechtstreek

Locatie	Partner	Aantal bewoners	Beschrijving
Hilversum	Arkin/ Jellinek Gooi en Vechtstreek	6 bewoners	Begeleid wonen (groepswoenen) voor jongeren.
Huizen	De Ruyterstraat (Vivium)	24 bewoners	Kleinschalige intramurale AWBZ-zorg voor zware groep gehandicapten en dementerende ouderen in 4 groepen.
Bussum	Gooise Warande	106 bewoners	Groter complex met zelfstandige appartementen verzorgd wonen (zorg, diensten en restaurant van Vivium aanwezig).
Hilversum	Heydeborg (Hilverzorg)	76 bewoners	Tijdelijke herhuisvesting zware verpleegzorg (intramurale AWBZ-zorg en somatiek).
Hilversum	Hilverzorg	36 bewoners	Intramurale wooneenheden voor dementerende ouderen (oplevering 2013).
Huizen	Koninklijke Visio	3 bewoners	Beschermd wonen voor visueel gehandicapten. In de woning Bakboord zijn 2 zelfstandige appartementen/studio's gerealiseerd.
Huizen	Koninklijke Visio	14 bewoners	Beschermd wonen voor visueel gehandicapten.
Huizen	Mozartgroep	16 bewoners	Ouderinitiatief begeleid wonen voor jongeren met verstandelijke beperking.
Huizen	Philadelphia Zorg	11 bewoners	Begeleid wonen voor verstandelijk gehandicapten en dementerende ouderen.
Huizen	Philadelphia Zorg	23 bewoners	Begeleid wonen voor verstandelijk gehandicapten en dementerende ouderen.
Huizen	Philadelphia Zorg	6 bewoners	Begeleid wonen voor verstandelijk gehandicapten en dementerende ouderen - Complex wordt ook Booketorre genoemd.
Huizen	Philadelphia Zorg	12 bewoners	Begeleid wonen voor verstandelijk gehandicapten en dementerende ouderen.
Huizen	Philadelphia Zorg	10 bewoners	Begeleid wonen voor verstandelijk gehandicapten en dementerende ouderen.
Huizen	Philadelphia Zorg	7 bewoners	Begeleid wonen voor verstandelijk gehandicapten en dementerende ouderen.
Huizen	Philadelphia Zorg	7 bewoners	Kinderen tussen 12 en 17 jaar met problematiek.

Locatie	Partner	Aantal bewoners	Beschrijving
Huizen	Philadelphia Zorg	3 bewoners	Begeleid wonen voor verstandelijk gehandicapten en dementerende ouderen.
Hilversum	RIBW	4 bewoners	Dependance-woningen van de Cocon en Sociaal pension. Is de laatste stap richting zelfstandig wonen. Vanuit de opvang kan een deel van de daklozen weer terugkeren in de maatschappij. Onderdeel van die reïntegratieketen zijn 2 woningen van de Alliantie in de omgeving van Cocon (project Big Willem).
Hilversum	RIBW	16 bewoners	Begeleid wonen voor groep jongeren met psychische beperking (Erfgooiersstraat).
Hilversum	RIBW	19 bewoners	Begeleid wonen voor kwetsbare mensen met of zonder psychiatrische problemen. Tijdelijk voor de bewoners van de Heuvellaan.
Hilversum	RIBW	1 bewoner	woning voor project Het Keerpunt, voor voormalig daklozen die willen terugkeren naar de maatschappij.
Hilversum	RIBW	35 bewoners	21 onzelfstandige studio's en 14 eenheden in groepswonen voor mensen met een psychische diagnose.
Hilversum	RIBW	3 bewoners	groepswonen wonen voor kwetsbare jongeren.
Hilversum	RIBW	14 bewoners	groepswonen voor kwetsbare mensen met of zonder psychiatrische problemen.
Huizen	RIBW	6 bewoners	individueel beschermd wonen voor mensen met verstandelijke beperking. De locatie Witte de With is opgedeeld in 3 zelfstandige studio's.
Huizen	RIBW	13 bewoners	Begeleid wonen voor kwetsbare mensen met of zonder psychiatrische problemen.
Hilversum	Sherpa	6 bewoners	twee doorgebroken eengezinswoningen; dient als fase Trainingshuis voor mensen met een licht verstandelijk beperking.
Hilversum	Sherpa	15 bewoners	Begeleid wonen voor mensen met een (niet)aangeboren beperking, inclusief mensen met een lichamelijke beperking.
Huizen	Sherpa	21 bewoners	De Woonvorm. Begeleid wonen voor mensen met een (niet)aangeboren beperking, inclusief mensen met een lichamelijke beperking.
Huizen	Sherpa	6 bewoners	gespikkelde woningen voor twee cliënten per woning met een NAH en/of Korsakov.
Huizen	Sherpa	1 bewoner	zelfstandige studio voor cliënt met een NAH en/of Korsakov.

Bijlage 5 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 programme 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. ⁴	Amersfoort		50 %
Stadsherstel Amersfoort I B.V. ⁴	Amersfoort	-	100 %
Stadsherstel Amersfoort II B.V. ⁴	Amersfoort	-	100 %
'Park de Meer' Beheer B.V.	Amsterdam	Amsterdam	33,3 %
'Park de Meer' C.V.	Amsterdam	Amsterdam	33,3 %
De Alliantie Deelnemingen B.V.	Huizen	-	100 %
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 Huizens Projectontwikkeling B.V.	Huizen	Huizen	100 %
Seinhorst II Hilversum B.V.	Hilversum	Hilversum	100 %
Seinhorst II Hilversum Beheer B.V.	Hilversum	Hilversum	100 %
Seinhorst II C.V.	Hilversum	Hilversum	100 %
De Alliantie Gebiedsontwikkeling Zeewolde B.V.	Huizen	Almere e.o.	100 %
Gebiedsontwikkeling Zeewolde Beheer B.V.	Huizen	Almere e.o.	25 %
Gebiedsontwikkeling Zeewolde C.V.	Huizen	Almere e.o.	33,17 %
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 %

⁴ 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 3-D Dok B.V. en Wodan C.V. zijn per 2 april 2012 opgeheven. In het boekjaar 2011 waren zij beide nog meegenomen in de consolidatie voor 25%. De deelneming V.O.F. Het Sluishuis is per 1 oktober 2012 opgeheven in 2011 is deze deelneming voor 50% meegeconsolideerd.

Per 31 december 2012 wordt N.V. Wonen boven Winkels Amersfoort voor 100% (2011: 50%) meegenomen in de consolidatie.

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 2013 worden opgeheven.

Landgoed Zonnestraal B.V.

De vennootschap heeft als doel het verkrijgen, beheren, administreren, exploiteren en instandhouden van monumenten in de zin van de Monumentenwet 1998 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 2013 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 het Woningbedrijf Amsterdam, alsmede projectontwikkelaar BAM. Iedere partij neemt voor eenderde deel aan deze constructie. Dit project is geheel gerealiseerd. In 2013 zullen de entiteiten worden opgeheven.

Waterstad Beheer B.V., Waterstad IJburg C.V., Waterstad II Beheer B.V. Waterstad II C.V., Waterstad III Beheer B.V. en Waterstad III C.V.

Deze deelnemingen houden zich bezig met het ontwikkelen, realiseren en vervreemden aan derden van woningen 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 opstellen in het plangebied Vathorst te Amersfoort en de vervreemding daarvan aan de gemeente Amersfoort. Daarnaast wordt verdeling van ontwikkelings- en bouwclaims naar haar partners verzorgd. Stichting de Alliantie participeert in deze constructie voor 1/6 deel. Daarnaast nemen een vijftal projectontwikkelaars/bouwondernemers hierin deel te weten Heijmans Vastgoed, Dura, Wilma, POM van Zwol en Bouwfonds.

De 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 Regio 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 worden hier 99 woningen ontwikkeld in zowel het koop- als huursegment. Op dit moment zijn 33 koopwoningen en 39 sociale huurwoningen voor zowel Dudok Wonen als de Alliantie gerealiseerd. Er zijn inmiddels 31 koopwoningen verkocht, 2 staan onder optie. Voor de laatste 27 koopwoningen is de start bouw gestart einde 2012.

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 bediend 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 zal in 2013 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., De Alliantie Vastgoedfinanciering 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 2012 is het resterende deel van het gebied in bezit gekomen van de Alliantie waardoor nu het gehele gebied en de daarop staande kantoorpanden in het bezit zijn van Stichting de Alliantie. Onlangs heeft de aankoop van Lucent II plaatsgevonden, waardoor de gehele vlek in bezit is van de Alliantie. In totaal worden 270 woningen gerealiseerd op het gebied in de periode 2014 – 2018.

De Bun Huizen Projectontwikkeling B.V.

Binnen deze deelnemingen houdt men zich bezig met het verrichten van planontwikkeling, het voorbereiden en (doen) uitvoeren van bouwprojecten, het beheren en exploiteren van onroerende zaken, en de ontwikkeling en realisatie van koopwoningen en de verkoop en overdracht van deze woningen. De vennootschap heeft middels een vof constructie deel genomen in de ontwikkeling van een project te Huizen. Het project is inmiddels afgerond waardoor ook de activiteiten in deze vennootschap zijn beëindigd. In 2013 zal de vennootschap worden geliquideerd.

Beheersmaatschappij De Groene Stad B.V.

De activiteiten bestaan uit het inspelen op eventueel aanbod van commerciële ruimten/winkelcentra in Almere. De vennootschap heeft na een verkoop van het vastgoed in 2008 geen activiteiten meer. In 2013 zal de vennootschap worden geliquideerd.

3R Projectontwikkeling B.V

De activiteiten van deze deelneming bestaat uit het deelnemen in de V.o.F. 't Buitenland die zich bezig hield met het verrichten van planontwikkeling, het voorbereiden het beheren en exploiteren van onroerende zaken in project 't Buitenland te Almere. De V.o.F. is in 2010 opgeheven. In 2013 zal de vennootschap worden geliquideerd.

Risicoprofiel verbindingen

Voor de realisatie van het nieuwbouwprogramma is de Alliantie met derden diverse samenwerkingsverbanden aangegaan.

De risico's van de samenwerkingsverbanden zijn ondergebracht in BV/CV-structuren of BV/Vof-structuren. De Alliantie is hierdoor in principe slechts maximaal tot haar kapitaalbreng aansprakelijk. Daarnaast participeert de Alliantie in een aantal samenwerkingsverbanden met andere stichtingen. De risico's vanwege gestelde zekerheden uit hoofde van de verstrekte kapitaalbreng zijn beperkt.

De activiteiten van de verbindingen zijn gebaseerd op volkshuisvestelijke overwegingen en daarmee passend binnen de mogelijkheden en grenzen die het BBSH daaraan stelt.

Daarnaast worden projecten 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 verstekt 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 2012 bedraagt € 99,1 miljoen (2011: € 122,3 miljoen).

Direct risico verbindingen per 31 december 2012 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.	17.256	0	-9.587	100,0%	17.256	0
Stichting DAGA Beheer	875	0	2	100,0%	875	0
Stichting AMZU	21.713	0	-224	100,0%	21.713	0
Stichting Bestevaer	0	0	-643	100,0%	0	0
Stichting Beheer gebouwen	1	0	0	100,0%	1	0
Stichting Woonzorg BEL	5.439	0	439	100,0%	5.439	0
Stichting Eemvallei	32	0	0	100,0%	32	0
Stichting IJburg PWV	5.763	0	-2	100,0%	5.763	0
Park de Meer B.V.	116	0	0	100,0%	116	0
Participaties	760	0	0	100,0%	760	0
<i>Rechtstreeks verstrekte leningen:</i>						
Financieringsmaatschappij DAPO B.V.		43.465		100,0%		43.465
Totaal direct risico					51.955	43.465

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 2012 bedraagt € 55,2 miljoen (2011: € 53,7 miljoen).

Indirect risico verbindingen per 31 december 2012 Bedragen x € 1.000	leningen- portefeuille
<i>Uitstaande financieringen van Financieringsmaatschappij DAPO B.V.:</i>	
Stadsherstel Midden Nederland N.V.	32.533
De Alliantie Deelnemingen B.V.	1.303
Villa Industria Hilversum B.V.	2.828
Holding Dapo Huizen B.V.	2.772
Landgoed Zonnestraal BV	4.881
De Alliantie GBO I Regio G&V B.V.	329
De Alliantie GBO I Regio Adam B.V.	226
De Alliantie Woningfonds B.V.	1.192
de Alliantie Gebiedsontwikkeling Zeewolde B.V.	329
Stichting Woonzorg BEL	5.988
Gebiedsontwikkeling Zeelwolde C.V.	2.797
Maximaal indirect risico op basis van verstrekte financieringen	55.178

Het maximale indirecte risico van de verbindingen op basis van het eigen vermogen per 31 december 2012 bedraagt € 32,8 miljoen (2011: € 18,8 miljoen).

Indirect risico verbindingen per 31 december 2012 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.	3.070	100,0%	3.070
N.V. Wonen boven Winkels Amersfoort	45	100,0%	45
Alliantie VVE Diensten B.V.	1.421	100,0%	1.421
Alliantie ICT Diensten B.V.	485	100,0%	485
Landgoed Zonnestraal BV	5.483	100,0%	5.483
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.	497	100,0%	497
Financieringsmaatschappij DAPO B.V.	1.373	100,0%	1.373
Holding Dapo Huizen B.V.	7.133	100,0%	7.133
<i>Verbindingen vanuit Holding Dapo Huizen B.V.:</i>			
de Alliantie Gebiedsontwikkeling Zeewolde B.V.	4.859	100,0%	4.859
Gebiedsontwikkeling Zeewolde Beheer B.V.	3	25,0%	1
Alliantie Ontwikkeling B.V.	3.560	100,0%	3.560
De Alliantie Ontwikkellocaties B.V.	17	100,0%	17
De Alliantie GBO I Regio G&V B.V.	333	100,0%	333
De Alliantie GBO I Regio Adam B.V.	-18	100,0%	-18
Waterstad Beheer B.V.	74	16,7%	12
Waterstad II Beheer B.V.	14	50,0%	7
Waterstad III Beheer B.V.	140	20,0%	28
3R Projectontwikkeling Almere B.V.	10	100,0%	10
Vathorst Beheer B.V.	335	16,7%	56
Ontwikkelingsmaatschappij Eem & Vallei B.V.	-265	100,0%	-265
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.	626	100,0%	626
Buiten IJland Beheer B.V.	-237	50,0%	-119
Maximaal indirect risico op basis van eigen vermogen			28.955

Bijlage 6 Belanghouders: overleg en participatiebijeenkomsten

Overleg met belanghouders

Bijlage bij hoofdstuk 'Regionale verbinding (belanghouders)'.
In deze bijlage zijn ook de belanghoudersparticipatiebijeenkomsten verwerkt.

Regio Amsterdam

Nr.	Datum	Bijeenkomst / Overleg	Maatschappelijk doel	Inhoud bijeenkomst	Participatiegraad
1	16 jan. 12 maart 21 mei 2 juli 8 okt. 3 dec.	Regulier overleg met Huurdersplatform Palladion (HPP)	Meerdere maatschappelijke doelen	Tijdens de overleggen zijn de volgende onderwerpen besproken: stand van zaken Alliantie 3.0; stand van zaken huisvesting Helmholtzstraat; geconsolideerde T-rapportage m.i.v. 2012; notitie hoe gaat dAA om met verkoopleegstand; implementatie tijdelijk huurbeleid regio Amsterdam; huurverhoging sociale huurwoningen; huurverhoging VSH, parkeerplaatsen en BOG; Meerjarenbegroting 2012-2016/regiojaarplan; (gebouwd) parkeren; terugblik op één jaar 'Van hoog naar laag'; notitie (tussentijds) informeren over aanpak grote gezinnen; begroting van HP Palladion 2012; werkplan HP Palladion; regeling grote gezinnen in Amsterdam; pilot flexibele huren; voorstel voor financiering HA; Koopgarant in Amsterdam; mondelinge toelichting op stand van zaken van het	Consulteren, adviseren

Nr.	Datum	Bijeenkomst / Overleg	Maatschappelijk doel	Inhoud bijeenkomst	Participatiegraad
				huurbeleid Alliantiebreed en de Amsterdamse invulling; 90% toewijzingsregeling, benutten 10% ruimte: voorstel voor middeninkomens in Amsterdam; Kaderafspraken; huishoudens met inkomen > €50.000 ; Jaarverslag 2011 HP Palladion; regionale inzet vastgoedstrategie; regionale inzet koopgarant en starterslening.	
2	1 febr. 7 maart 15 mei 6 nov.	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.	Coproduceren
3	8 -10 febr.	Studiereis met de gemeente (wethouder Ossel) naar Londen	Vitale wijken	Eén van de winsten van de wijkaanpak is de toegenomen inzet van bewoners in wijken. Om die inzet te verduurzamen en door te ontwikkelen verkent een aantal bewonersgroepen en -netwerken in Amsterdam en in het land momenteel diverse vormen van ondernemerschap in de buurt. Het Rijk wil samen met gemeenten onderzoeken hoe de samenwerking en inzet van bewoners in meer ondernemende vormen duurzaam verankerd kunnen worden in de wijk. Welke economische principes, partners en ondernemingsvormen, als de trust, bieden perspectief? Deze vragen zijn onderzocht tijdens een werk- en studiereis naar Londen. Daar, en ook in de rest van	Informeren

Nr.	Datum	Bijeenkomst / Overleg	Maatschappelijk doel	Inhoud bijeenkomst	Participatiegraad
				<p>Engeland, zijn al geruime tijd goede en inspirerende voorbeelden van civic economy te zien. Het doel van de reis was om met een groep van relevante Amsterdamse partners de Londense voorbeelden te onderzoeken. Om te zien hoe de civic economy werkt en welke rollen daarin vervuld kunnen worden, en om inspiratie op te doen voor de Amsterdamse praktijk. Bij deze reis waren de belangrijke Amsterdamse spelers en rijksvertegenwoordigers op dit onderwerp aanwezig.</p>	
4	9 mei	Bestuurlijk overleg Nieuw West met wethouders Van Poelgeest en Ossel	Vitale wijken	<p>Bestuurlijk overleg over de inzet van de resterende financiële middelen voor de stedelijke vernieuwing in Nieuw-West. Die worden vooral bestemd voor "meer gefocuste" ingrepen en behoud en herstel van woningvoorraad en openbare ruimte. Het nieuwe akkoord vervangt de zogeheten 'Parkstaddeal'.</p>	Coproduceren
5	9 mei	Bewonersavond Plesmanflat	Vitale wijken	<p>De aanpak van de Plesmanflats is begonnen. Op de goedbezochte bewonersavond mochten bewoners van de Plesmanflats aangeven wat zij vinden van de voorgenomen aanpak. Wij gaan verder met het uitwerken van het renovatieplan. Dat doen we samen met de bewonerscommissie, die daarbij wordt ondersteund door Palladion</p>	Informereren

Nr.	Datum	Bijeenkomst / Overleg	Maatschappelijk doel	Inhoud bijeenkomst	Participatiegraad
				en Eigenwijks. In het najaar volgt de presentatie van het Voorlopig Ontwerp (VO).	
6	10 mei	Bewonersconferentie Nieuw-West	Vitale Wijken	Op 10 mei 2012 organiseerden Steunpunt Wonen Nieuw-West en Eigenwijks een speciale Bewonersconferentie over de Stedelijke Vernieuwing in Nieuw-West. De Alliantie leverde hieraan een inhoudelijke bijdrage over haar visie op de vernieuwing.	Omgekeerde belanghouders-participatie
7	16 mei 19 dec.	Mandjesoverleg OGA/de Alliantie	Vitale wijken, Woningportefeuille met toekomstwaarde	De directie van OGA wil graag met alle corporaties van Amsterdam 2 x per jaar gesprekken voeren over de nieuwbouwproductie. De investeringsagenda voor 2012, 2013 en 2014 wordt besproken en wordt afgezet tegen de programmering zoals die bij hen bekend is in het Basisbestand. Doel is gezamenlijk prioriteiten stellen en om concrete knelpunten in projecten vroegtijdig te signaleren, oplossingsrichtingen te verkennen en vervolgacties in gang te zetten.	Coproduceren
8	4 juni	WMO Zomerconferentie stadsdeel Zuid	Maatschappelijke huisvesting	Het stadsdeelbestuur van Zuid heeft met het vastleggen van zijn beleid en uitvoeringsrichtingen in de startnotie 'Zorg voor Zuid: Versterken van eigen regie' een begin gemaakt om op de veranderingen in de zorg in te spelen en zijn integrale verantwoordelijkheid te nemen voor al zijn bewoners. Tijdens de bijeenkomst konden	Omgekeerde belanghouders-participatie

Nr.	Datum	Bijeenkomst / Overleg	Maatschappelijk doel	Inhoud bijeenkomst	Participatiegraad
				belanghouders meedenken en input leveren op de notitie en de uitvoering ervan;	
9	6 juni	Visitatie Rochdale	Meerdere maatschappelijke doelen	Het doel van visitatie is het beter verantwoording afleggen over de maatschappelijke prestaties. De Alliantie wordt als belanghebbende in een interview gevraagd haar mening te geven over de maatschappelijke prestaties van Rochdale.	Omgekeerde belanghouders-participatie
10	7 juni	Bestuurlijke presentatie Amsterdamse ambities middensegment huur	Toegankelijke woningmarkt	Presentatie wethouders van hun plannen om meer nieuwbouw in het middensegment huur in Amsterdam te realiseren. Zij lichten de mogelijkheden voor dit huursegment in Amsterdam toe en maken dan o.a. de vier locaties bekend waar Amsterdam beleggers/investeerders de gelegenheid wil geven om nieuwbouwprojecten in dit segment te realiseren. Bovendien gaan zij in op de voorwaarden waaronder in dit segment rendabel ontwikkeld en belegd kan worden. De gemeente wil in gesprek met investeerders die projecten in dit segment willen realiseren.	Omgekeerde belanghouders-participatie
11	19 juni	Conferentie Vertrouwen in de stad	Vitale wijken	Amsterdam vindt haar wegen voor innovatie en transformatie. In weerwil van de bezuinigingen vernieuwen we de stad met de energie van ondernemende bewoners in de wijken. Deze innovatie is een samenspel van veel partijen: bewoners, overheid,	Omgekeerde belanghouders-participatie

Nr.	Datum	Bijeenkomst / Overleg	Maatschappelijk doel	Inhoud bijeenkomst	Participatiegraad
				corporaties en zorg/welzijnsinstellingen moeten elkaar vinden in deze vernieuwing. Bewoners willen en kunnen meer. Het college van Amsterdam puzzelt mee in haar vastgestelde notitie 'Vertrouwen in de Stad'; de opmaat van het college om meer eigenaarschap van bewoners in de vernieuwing van de stad mede mogelijk te maken. Wethouder Ossel nodigt de Alliantie als belanghouder uit om aan te schuiven bij deze conferentie.	
12	21 juni 20 nov.	Rondetafelgesprek zorgvastgoed	Maatschappelijke huisvesting	Namens de gemeente is een rondetafelgesprek georganiseerd met zorginstellingen en corporaties. Het gesprek ging over de realisatie van zorgvastgoed in Amsterdam en de problemen waar de partijen in de praktijk tegenaan lopen. Het was een rondetafelgesprek in een open, informele setting zonder stukken en verslagen. DMO faciliteerde het gesprek. Tijdens de vervolgbijeenkomst was het thema afstoting van zorgvastgoed en een verkenning naar de gewenste rol van gemeente, zorgaanbieder en corporatie.	Omgekeerde belanghouders-participatie
13	3 april 28 juni 24 sept.	Directieoverleg Woningnet	Toegankelijke woningmarkt	Platform van woningcorporatie in en rond Amsterdam en woningcorporaties in Almere. In dit platform worden primair thema's besproken in relatie tot de	Coproducteren

Nr.	Datum	Bijeenkomst / Overleg	Maatschappelijk doel	Inhoud bijeenkomst	Participatiegraad
				woonruimteverdeling. Hierover worden regionaal afspraken worden gemaakt met de Stadsregio Amsterdam en Almere.	
14	27 febr. 4 juli 7 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 woonruimteverdeling, ruimtelijke ordening en woningbouwproductie.	Coproduceren
15	22 febr. 28 maart 25 april 4 juli 26 sept. 7 nov. 19 dec.	Algemeen Bestuur Amsterdamse Federatie voor Woningcorporaties	Meerdere maatschappelijke doelen	De Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties 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.	Coproduceren
16	12 juli	Presentatie jaarboek federatie	Meerdere maatschappelijke doelen	Rondom de presentatie van het jaarboek wordt gediscussieerd over actuele ontwikkelingen op de woningmarkt. Tijdens de bijeenkomst wordt met bestuurders en vertegenwoordigers van gemeente, corporaties en huurdersorganisaties ingegaan op de toekomst van de corporaties en de woningmarkt.	Omgekeerde belanghouders-participatie
17	13 sept.	Vanenburg bestuurdersoverleg	Meerdere maatschappelijke	Het Vanenburg Bestuurdersoverleg Woningcorporaties heeft tot doel de	Coproduceren

Nr.	Datum	Bijeenkomst / Overleg	Maatschappelijk doel	Inhoud bijeenkomst	Participatiegraad
		woningcorporaties	doelen	vernieuwingskracht van woningcorporaties aan te jagen en in bestuurlijke samenspraak te komen tot een bedrijfsmatige aanpak van de kerntaken. Aan de hand van de handreikingen uit de bestuurdersbijeenkomsten kunnen corporaties vanuit hun eigen kracht en visie met tools aan de slag om de rol te vervullen waarvoor ze primair zijn. Blijft er daarbij ruimte over om buiten de eigen kerntaken te investeren, dan bieden de bestuursbijeenkomsten ook zinvolle schetsen van die speelruimte. Zo ondersteunt het Vanenburg Bestuurdersoverleg Woningcorporaties een continue innovatiebeweging in deze sector op basis van actuele maatschappelijke, financiële, organisatorische en strategische vraagstukken.	
18	17 sept. 9 okt. 29 okt. 26 nov.	Gesprekken AFWC en wethouder Ossel over aanbiedingsafspraken	Toegankelijke woningmarkt	Doel is met elkaar te verkennen wat voor soort afspraken nodig zijn in relatie tot de aanbiedingsafspraken uit Bouwen aan de Stad 2, tegen de achtergrond van de 'veranderende wereld'.	Coproduceren
19	27 sept.	Stakeholderdialoog Eigen Haard	Toegankelijke woningmarkt	Discussie over welke hervormingen er noodzakelijk zijn op de woningmarkt en het vormen van een visie op wat er nodig is om de (regionale) woningmarkt duurzaam in	Omgekeerde belanghouders-participatie

Nr.	Datum	Bijeenkomst / Overleg	Maatschappelijk doel	Inhoud bijeenkomst	Participatiegraad
				beweging te krijgen. Hoe moet de woonparagraaf in het Regeerakkoord er idealiter uit komen te zien en wat kunnen we er zelf aan doen.	
20	27 - 28 sept.	Studiereis Berlijn OGA	Vitale wijken	De reis stond in het teken van andere vormen van stedelijke ontwikkeling. Vormen waarin 'eindgebruikers' directer betrokken zijn, andere ontwikkelcoalities en financieringsvormen gevonden worden en ontwikkelingen die grotere flexibiliteit en andere – vaak kortere - looptijden kennen.	Informereren
21	4 okt.	Ambtswoninggesprek met de voorzitters van bestuur en de voorzitters van de Raad van Commissarissen van de Amsterdamse corporaties met de wethouders Ossel en Van Poelgeest en burgemeester Van der Laan	Meerdere maatschappelijke doelen	De focus van het ambtswoninggesprek lag op de volgende thema's: imago, maatschappelijke taak, relatie met elkaar en toezicht. Daarbij is wederzijds uitgewisseld welke verwachtingen men heeft met betrekking tot de inzet in de stad. Samenwerking van waaruit we met vertrouwen (toekomstige) afspraken met elkaar kunnen maken is het uiteindelijke doel.	Coproduceren
22	15 okt.	Bijeenkomst de Alliantie en HP Palladion inzake participatie	Meerdere maatschappelijke doelen	In juni 2011 is een conceptnotitie opgesteld door dAA over de rol van de Alliantie en HP Palladion bij het oprichten van bewonerscommissies en bij nieuwe vormen van participatie. Een vervolgoverleg heeft	Coproduceren

Nr.	Datum	Bijeenkomst / Overleg	Maatschappelijk doel	Inhoud bijeenkomst	Participatiegraad
				door omstandigheden lang op zich laten wachten. In dit overleg zijn nadere afspraken gemaakt om participatie vorm te geven als gezamenlijke verantwoordelijkheid	
23	31 okt.	Expertmeeting over het thema huurdersinitiatieven en energiebesparing.	Energie en Duurzaamheid	Op verzoek van de raadscommissie Bouwen, Wonen en Klimaat organiseerde de dienst Wonen, Zorg en Samenleven op 31 oktober een expertmeeting over het thema huurdersinitiatieven en energiebesparing. Experts leidden de bijeenkomst in en raadsleden en deelraadsleden gingen in gesprek met vertegenwoordigers van corporaties, huurders en deskundigen.	Omgekeerde belanghouders-participatie
24	31 okt.	Vervolgbijeenkomst prioritering regionale woningmarkt stadsregio Amsterdam	Meerdere maatschappelijke doelen	Dit was de tweede bestuurlijke bijeenkomst over de regionale woningmarkt met bestuurders van gemeenten, corporaties en marktpartijen. Er is een groot gezamenlijk belang bij de (verdere) ontwikkeling van de regio als aantrekkelijke plek om te wonen. Nieuwbouw ondersteunt de economische dynamiek van de regio; het levert een belangrijke bijdrage aan in- en uitstroom volgens het roltrapmodel. Tevens heeft het ook een sociaal-maatschappelijke kant; stedelijke herstructurering draagt bij aan een ongedeelde regio. De laatste jaren is nieuwbouw en herstructurering nagenoeg tot stilstand gekomen. Hoe kunnen de partijen	Omgekeerde belanghouders-participatie

Nr.	Datum	Bijeenkomst / Overleg	Maatschappelijk doel	Inhoud bijeenkomst	Participatiegraad
				die gezamenlijk weer op gang brengen en zo een bijdrage leveren aan de aantrekkelijke regio?	
25	5 nov.	Bestuurlijk overleg stadsdeel Zuid	Vitale wijken	In dit overleg wordt gesproken over de samenwerking van de Alliantie en het stadsdeel Zuid.	Coproduceren
26	13 nov.	Jaarlijks symposium De Ontmoeting van de AFWC "Hoe houden we de huursector betaalbaar?"	Toegankelijke woningmarkt	Huurders maken zich zorgen om toenemende woonlasten, huurschulden en de beschikbaarheid van voldoende goedkope woningen en woningen voor de middeninkomens. Niet alleen voor huurders, maar ook voor corporaties wordt het steeds moeilijker het hoofd financieel boven water te houden. Zij hebben steeds beperktere verdienmogelijkheden, de verkoop van woningen is sterk gedaald en ze zien grote heffingen vanuit het Rijk op zich afkomen. Zowel voor de huurder als voor de corporatie staat de betaalbaarheid dus steeds meer onder druk. Corporaties gaan in gesprek met politiek, bestuur en huurders- en maatschappelijke organisaties, zoals het Nibud.	Omgekeerde belanghouders-participatie
27	16 nov.	Ambtswoninggesprek over Treiteraankpak	Vitale wijken	Insteek van het gesprek was om de start van de Teiteraankpak per 1 januari te markeren. Op 18 juli jl. heeft een gesprek plaatsgevonden met de directeuren woondiensten van de corporaties over het	Coproduceren

Nr.	Datum	Bijeenkomst / Overleg	Maatschappelijk doel	Inhoud bijeenkomst	Participatiegraad
				doel van de aanpak en zijn met elkaar knelpunten en voorwaarden voor succes besproken. Daarnaast zijn vertegenwoordigers van de corporaties nauw betrokken bij de invulling van de aanpak. Zij zitten samen met vertegenwoordigers van de gemeente, de politie en het OM in de Stuurgroep waar alle voorstellen die in het kader van de aanpak ontwikkeld worden, besproken worden.	
28	21 nov.	Conferentie IJburg 10 jaar	Vitale wijken	Op woensdag 21 november bestond IJburg tien jaar. Reden voor een feestje, voor inspiratie, diepgang, kennis en verbinding. Tijd om samen terug te kijken en samen vooruit te blikken. Het stadsdeel Oost nodigde de belanghebbers, bewoners, ondernemers, vertegenwoordigers vanuit onderwijs, natuur en milieu, zorg, ict, corporaties, bouw, volkshuisvesting, stedenbouw, vastgoed, jeugd en welzijn en medewerkers, bestuurder en politici van gemeenten, provincie, maatschappelijke en culturele uit voor een feestelijke conferentie.	Omgekeerde belanghouders-participatie
29	10 dec.	Bestuurlijk overleg stadsdeel Noord	Vitale wijken	In dit overleg wordt gesproken over de samenwerking van de Alliantie en het stadsdeel Noord in de Molenwijk.	Coproducteren

Regio Amersfoort

Nr.	Datum	Bijeenkomst / Overleg	Maatschappelijk doel	Inhoud bijeenkomst	Participatiegraad
1	12 jan.	Nieuwjaarsbijeenkomst	Meerdere maatschappelijke doelen	Bewoners, regio-corporaties, regio-gemeenten en aannemers. Gezamenlijk met SEV corporaties presentatie geven over regionale samenwerking.	Informeren, coproduceren
2	12 jan.	Regionale programmering WWI en Regio	Vitale wijken	Samen met WWI en politiek van de gemeente Amersfoort over voortgang van regionale programmering.	Coproduceren
3	19 jan. 1 febr.	Citymarketing Amersfoort	Meerdere maatschappelijke doelen	Verschillende acties georganiseerd om Amersfoort als regio op de kaart te zetten, waarbij wonen een onderdeel van de aantrekkelijkheid vormt. Landelijk gewaardeerd met innovatie-award.	Coproduceren
4	30 jan.	Bijeenkomst Regionale samenwerking in Soest. Georganiseerd door de wethouder van Bunschoten.	Meerdere maatschappelijke doelen	De samenhang van de regionale kwaliteit in een samen gedragen visie.	Coproduceren
5	15 febr.	WMO Conferentie bij Agis	Toegankelijke woningmarkt	De gevolgen van de wijzigende wetgeving voor de zorg en voor de huisvesting.	Omgekeerde participatie
6	15 febr.	Themabijeenkomst Taskforce Wonen	Toegankelijke woningmarkt	Samen met deelnemende partners als Rabobank en gemeente overlegd over de voortgang samenwerking om woningmarkt te stimuleren.	Consulteren, coproduceren
7	17 maart	Gezamenlijk bewonerscommissies en VHB	Toegankelijke woningmarkt	Met de bewoners gesproken over de wens om te komen tot een regionaal woonruimteverdelingsysteem.	Consulteren, coproduceren

Nr.	Datum	Bijeenkomst / Overleg	Maatschappelijk doel	Inhoud bijeenkomst	Participatiegraad
8	24 maart	Participatiegroep structuurvisie Amersfoort	Vitale wijken	Met de gemeente Amersfoort inbreng gehad in de wijze waarop het wonen aandacht krijgt in de structuurvisie.	Omgekeerde participatie
9	3 april	Overleg met raadsleden van Amersfoort	Meerdere maatschappelijke doelen	Met de raadsleden van de gemeente en Portaal gesproken over regionalisering.	Coproduceren
10	26 april	Overleg prestatieafspraken	Vitale wijken	Met de gemeente gesproken over de wijze waarop reële prestatieafspraken kunnen worden overeengekomen.	Coproduceren
11	Diverse data	Er zijn verschillende inspraak-/participatieavonden gehouden rond de ontwikkeling van het Hogekwartier, Ganskuijl en Liendertseweg.	Vitale wijken	De bijeenkomsten richten zich op participatie in de kwaliteit van te realiseren woningen (Hogekwartier) tot de keuze van het stedenbouwkundig plan (Ganskuijl).	Consulteren, coproduceren
12	23 mei	Regioconferentie	Vitale wijken	De conferentie stond in het teken van Wonen en Werken in de regio. De conferentie werd bijgewoond door ca. 125 gasten van de gemeenten Amersfoort, Leusden, Eemnes, Soest, Baarn, Nijkerk, Bunschoten, Barneveld en Woudenberg, de kamer van Koophandel, de NVM, Rabobank en Heijligers. Samen bouwen aan de toekomst van de Regio Amersfoort en waardevolle contacten opdoen waren belangrijke doelstellingen van de conferentie.	Coproduceren

Nr.	Datum	Bijeenkomst / Overleg	Maatschappelijk doel	Inhoud bijeenkomst	Participatiegraad
13	Diverse data	Overleg gemeente Amersfoort	Meerdere maatschappelijke doelen	Het overleg was gericht op mogelijk beschikbaar komende bouwlocaties. Het overleg heeft zich toegespitst op Vathorst en de Kop van Isselt. In de Woonvisie Gemeente Amersfoort wordt deze laatste kansrijk geacht om van werklocatie getransformeerd te worden naar (deels gemengde) woonlocatie.	Informereren, coproduceren
14	21 aug.	Overleg bewonerscommissie/VHB	Meerdere maatschappelijke doelen	In juni heeft de bewonerscommissie Jeruzalem/Jericho zichzelf opgeheven. De Alliantie is, samen met de VHB, nog steeds in gesprek om de relatie te herstellen.	Informereren/ coproduceren
15	11 sept.	Gemeentelijk overleg Amersfoort	Alle maatschappelijke doelen	Gespreksthema's waren Amersfoort Vernieuwt en duurzaamheid Hogekwartier.	Coproduceren
16	13 sept.	Ministerie BZK	Vitale wijken	Verkennen businessmodellen die de leefbaarheid in Kruiskamp vergroten.	Coproduceren
17	14 sept.	Symposium het Nieuwe Samenwerken	Alle maatschappelijke doelen	Symposium/werkconferentie gericht op het komen tot nauwere/andere vormen van samenwerken tussen gemeente en belanghouders.	Coproduceren
18	19 sept.	Beweging 3.0	Maatschappelijke huisvesting	Overleg zorgpartij over appartementen met zorgindicatie Foortse Torens Vathorst.	Coproduceren

Nr.	Datum	Bijeenkomst / Overleg	Maatschappelijk doel	Inhoud bijeenkomst	Participatiegraad
19	27 sept.	Overleg SWEV	Alle maatschappelijke doelen	Thema's regionale woonruimteverdeling, Wonen 4.0, regionale samenwerking en bijzondere doelgroepen.	Informereren, adviseren, coproduceren
20	4 okt.	Overleg Taskforce Wonen	Meerdere maatschappelijke doelen	Thema's waren stilstand woningmarkt, starterslening en regionalisering.	Coproduceren
21	9 okt.	Bestuurlijk overleg Nijkerk	Toegankelijke woningmarkt, Energie en duurzaamheid	Thema's waren regionale woonruimteverdeling en energie en duurzaamheid.	Coproduceren
22	24 okt.	Overleg Fractie SP	Meerdere maatschappelijke doelen	De volgende onderwerpen zijn besproken: rol corporaties, Amersfoort Vernieuwt, huurbeleid en achtervangregeling.	Informereren
23	25 okt.	Overleg gemeente Amersfoort	Meerdere maatschappelijke doelen	Participatie op ontwerp structuurvisie 2030.	Informereren, adviseren, coproduceren
24	2 nov.	Overleg beweging 3.0	Meerdere maatschappelijke doelen	Strategiebijeenkomst met directeurs/bestuurders van gemeente, ziekenhuizen, woningcorporaties en zorginstellingen gericht op inventarisatie en probleemanalyse woningmarkt in regio Foodvalley.	Coproduceren
25	3 dec.	Bestuurlijk overleg provincie en gemeente Amersfoort	Meerdere maatschappelijke doelen	Ontwikkeling Kop van Isselt.	Informereren, adviseren, coproduceren

Nr.	Datum	Bijeenkomst / Overleg	Maatschappelijk doel	Inhoud bijeenkomst	Participatiegraad
26	3 dec.	Overleg Fractie PvdA	Meerdere maatschappelijke doelen	Thema's: woonruimteverdeling, investeren, huurbeleid en kwaliteitsmanagement.	Informereren
27	6 dec.	Regioconferentie	Meerdere maatschappelijke doelen	Werkconferentie waarbij diverse belanghouders verkennen of regionale programmering kan leiden tot verhoogde woningverkoop en een aantrekkelijke regio.	Coproduceren
28	13 dec.	Gemeentelijk overleg Amersfoort	Meerdere maatschappelijke doelen	Thema's: regionale woonruimteverdeling, visie woonmilieus, consequenties regeerakkoord.	Informereren, adviseren
29	17 dec.	Tekenen convenant Energie en Duurzaamheid	Energie en duurzaamheid	Duurzaamheidsbijeenkomst waarbij diverse partijen het uit 2008 daterende convenant hebben verbreed en opnieuw bekrachtigd.	Coproduceren
30	20 dec.	Bestuurlijk overleg Amersfoort	Alle maatschappelijke doelen	Ontwikkeling Hogekwartier.	Coproduceren
31	Diverse data	Regulier overleg Matchpoint	Vitale wijken	Met diverse organisaties werken aan maatschappelijke thema's die relevant zijn voor Amersfoort.	Coproduceren
32	Diverse data	Regulier overleg Citymarketing	Meerdere maatschappelijke doelen	Met diverse belanghouders werken aan een regio waar mensen graag willen wonen.	Coproduceren

Nr.	Datum	Bijeenkomst / Overleg	Maatschappelijk doel	Inhoud bijeenkomst	Participatiegraad
33	Diverse data	Regulier overleg met Vereniging Huurdersbelangen (VHB)	Alle maatschappelijke doelen	Regionale woningmarkt, huurbeleid, klantonderzoek en kwaliteitsmanagement, verkooplijst.	Informereren, consulteren, adviseren

Regio Almere

Nr.	Datum	Bijeenkomst / Overleg	Maatschappelijk doel	Inhoud bijeenkomst	Participatiegraad
1	11 jan.	Overleg futuregroup	Vitale wijken, maatschappelijke huisvesting	Overleg met maatschappelijke partners over de volgende onderwerpen: ervaringen wijkaanpak, agenda van de stad, aanspreekpunten in de wijk en de rol/taak van de futuregroep.	Coproduceren
2	12 jan.	De toekomst van creatieve broedplaatsen in Almere	Vitale wijken	Bijeenkomst met belanghebbenden rondom het thema broedplaatsen. Naar aanleiding van de sluiting van broedplaats 'De Hulk' en de aankomende sluiting van de broedplaats 'De Voetnoot'.	Omgekeerde participatie
3	30 jan.	INTI themadag 'bouwen en wonen'	Vitale wijken, Toegankelijke woningmarkt	Discussiedag met 18 gemeenteambtenaren over stedelijke ontwikkeling en de ontwikkeling van de stad Almere.	Coproduceren
4	2 febr.	Raadsconsultatie	Toegankelijke woningmarkt, Vitale wijken	Inhoudelijke inbreng over de leegstand in de kantorenmarkt in Almere en de (on)mogelijkheid van corporaties om deze te transformeren tot woningen.	Adviseren
5	8 febr.	Themabijeenkomst HBV	Alle maatschappelijke doelen	Met de huurdersbelangenvereniging is onder meer gesproken over de uitbreiding van het bestuur, de strategische	Coproduceren

Nr.	Datum	Bijeenkomst / Overleg	Maatschappelijk doel	Inhoud bijeenkomst	Participatiegraad
				speerpunten van de Alliantie in Almere, het opzetten van internetpanels, de visie op bewonerscommissies en het opzetten van een samenwerkingsovereenkomst tussen de HBV en de Alliantie.	
6	15 febr.	Afstemmingsoverleg Almeerse corporaties	Alle maatschappelijke doelen	Met de andere twee Almeerse corporaties is gesproken over de manier waarop we meer synergie kunnen bewerkstelligen door op thema's in de stad samen te werken. De thema's die zijn besproken zijn studentenhuysvesting, wonen en zorg, de wijkaanpak en armoede.	Coproduceren
7	23 febr.	Bijeenkomst met college en raad over de 'Agenda van de stad 2012-2015'	Alle maatschappelijke doelen	Discussie met de raad over de 'Agenda van de stad' waarna de agenda is ondertekend door de maatschappelijke partners in Almere.	Coproduceren
8	5 maart	Economic Development Board Almere	Energie en duurzaamheid, Vitale wijken	De Economic Development Board Almere (EDBA) stelt investeringsprogramma's op voor de economische ontwikkeling van Almere. In deze bijeenkomst is een tussenverslag gepresenteerd van de resultaten van de afgelopen twee jaar.	Omgekeerde participatie
9	14 maart	Debat over de woningmarkt van Almere	Toegankelijke woningmarkt	De huurderbelangenverenigingen hebben een debat georganiseerd over de toegankelijkheid van de Almeerse woningmarkt. De Alliantie was een van de debatvoerders. Aan bod kwamen thema's als huurbeleid, bouwproductie, rol van	Informereren, consulteren

Nr.	Datum	Bijeenkomst / Overleg	Maatschappelijk doel	Inhoud bijeenkomst	Participatiegraad
				corporaties en het woonruimteverdeelsysteem.	
10	10 april	Bewonersavond de Wierden	Vitale wijken, Toegankelijke woningmarkt	Voor de bewoners in de Wierden is door gemeente en corporaties een bewonersavond georganiseerd waar de bewoners informatie hebben gekregen over de geplande projecten in de wijk. Bewoners konden speeddaten met de directeurs van de corporaties en wethouder van de gemeente.	Informeren
11	11 april	Themabijeenkomst HBV	Alle maatschappelijke doelen	Met de huurdersbelangenvereniging is onder meer gesproken over koopgarant en de starterslening, de uitkomsten van de maatschappelijke visitatie en de samenwerkingsovereenkomst die we als Alliantie met de HBV willen aangaan. De HBV heeft haar advies gegeven ten aanzien van de notitie betaalbaarheid en doelgroepenbeleid.	Informeren, adviseren, coproduceren
12	31 mei	Werkbezoek ministerie BiZa in Almere	Vitale wijken	Rondleiding door het centrum van Almere Haven om de problematiek van New Towns te bespreken. Almeerse voorbeelden zijn gebruikt om inspiratie op te doen	Informeren

Nr.	Datum	Bijeenkomst / Overleg	Maatschappelijk doel	Inhoud bijeenkomst	Participatiegraad
13	11 juni	Adviesraad 'De groene reus'	Energie en duurzaamheid	Adviseren over het verwezenlijken van energiecoöperaties en decentrale energieopwekking in Almere	Adviseren
14	12 juni	Overleg futuregroup	Vitale wijken, maatschappelijke huisvesting	Overleg met maatschappelijke partners over de volgende onderwerpen: sociale problematiek Almere Poort, veiligheid, evaluatie samenwerking gemeente in wijkaanpak	Coproduceren
15	19 juni	Provinciaal afstemmingsoverleg Flevolandse corporaties	Meerdere maatschappelijke doelen	Gesproken over de ontwikkelingen op de woningmarkt en sectorale ontwikkelingen in relatie tot de provinciale context	Coproduceren
16	29 juni	Regulier overleg Huurdersbelangenvereniging	Meerdere maatschappelijke doelen	Met de huurdersvereniging is gesproken over de samenwerkingsovereenkomst, het proces rondom bewonerscommissies en de opzet van een klantenpanel	Coproduceren
17	5 juli	Themabijeenkomst studentenhuisvesting	Toegankelijke woningmarkt	De Alliantie heeft meegedacht over het richtinggeven aan de mogelijke inzet op studentenhuisvesting in Almere	Coproduceren
18	10 juli	Informatiemarkt ruimtelijke ontwikkelingen Almere Haven	Vitale wijken, Toegankelijke woningmarkt	Informatiemarkt waar we als Alliantie met eigen stand aanwezig waren. Het betrof een burgervoorlichting over de Wierden en Tuinderswerf die in samenwerking met belanghouders in het gebied is vormgegeven	Informereren, coproduceren
19	13 sept.	Adviesraad 'De groene reus'	Energie en duurzaamheid	Adviseren over het verwezenlijken van energiecoöperaties en decentrale energieopwekking in Almere	Adviseren

Nr.	Datum	Bijeenkomst / Overleg	Maatschappelijk doel	Inhoud bijeenkomst	Participatiegraad
20	26 sept.	Platform Wonen	Wonen en zorg	Discussiebijeenkomst over toekomstig onderzoek naar benodigde zorgvoorraad in Almere. Pilot waterwijk besproken en vanuit de corporaties visie op wonen en zorg gegeven	Coproduceren
21	4 okt.	De Scoor VMCA lezing	Wonen en zorg	Bijeenkomst vanuit welzijnsorganisatie voor maatschappelijke partners in de stad met ruimte voor discussie over dilemma's in participatie actuele ontwikkelingen: de opbrengsten van vijf jaar Wmo, de bakens van welzijn nieuwe stijl, de op stapel staande transitie op terrein van AWBZ, jeugdzorg en werken naar vermogen.	Omgekeerde belanghouders-participatie
22	6 okt.	Excursie Almere Buiten met HBV	Vitale wijken	Met onze huurdersbelangenvereniging het stadsdeel Almere Buiten bezocht en hen geïnformeerd over de bewoners, projecten en de wijk.	Informeren
23	8 okt.	Partneroverleg Bestaande Stad	Vitale wijken	Overleg met onder meer gemeente, zorg, welzijn, scholen en koepel voor bedrijven over ontwikkelingen in de bestaande stad. Gesproken over woningbouw, zorg en zelfredzaamheid van burgers.	Coproduceren
24	16 okt.	Presentatie voor ambtenaren gemeente	Toegankelijke woningmarkt	Presentatie voor gemeenteambtenaren over de werking van de sociale huurwoningmarkt en de rol van corporaties	Informeren
25	17 okt.	1 ^e Havenconferentie	Alle maatschappelijke	Met een breed scala aan partners op uitnodiging van de Alliantie een	Consulteren, coproduceren

Nr.	Datum	Bijeenkomst / Overleg	Maatschappelijk doel	Inhoud bijeenkomst	Participatiegraad
			doelen	discussiebijeenkomst gehouden over de aanpak van Almere Haven op verschillende thema's.	
26	8 nov.	Rondleiding gemeente langs Alliantieprojecten	Vitale wijken en andere maatschappelijke doelen	Delegatie van gemeente Almere rondgeleid langs projecten.	Informereren
27	13 nov.	EDBA	Wonen en zorg	Bijeenkomst Economic Development Board Almere over woon-zorg-concepten. Inbreng gegeven over de toekomst van wonen en zorg in relatie tot het wonen.	Coproduceren
28	22 nov.	Rondetafelgesprek huurbeleid Gemeenteraad	Toegankelijke woningmarkt	Op uitnodiging van de PVDA een rondetafelgesprek gevoerd met de gemeenteraad over de betaalbaarheid van het huren in Almere.	Coproduceren
29	3 dec.	Ondertekening intentieovereenkomst laaggeletterdheid	Vitale wijken	Bijeenkomst in het teken van bijdrage aan het verminderen van laaggeletterdheid.	Coproduceren
30	12 dec.	Themabijeenkomst HBV	Alle maatschappelijke doelen	Vooruitblik gegeven over de activiteiten van de Alliantie in Almere in 2013 op verschillende thema's.	Informereren

Regio Gooi en Vechtstreek

Nr.	Datum	Bijeenkomst/Overleg	Maatschappelijk doel	Inhoud bijeenkomst	Participatiegraad
1	10 jan. 21 febr.	Gemeente Wijdmeren en het Gooi en Omstreken	Alle maatschappelijke doelen	Vorbereiden prestatieafspraken.	Coproduceren
2	2 febr.	HVA	Alle maatschappelijke doelen	Aanbesteding tuin- en schoonmaakonderhoud, visitatieresultaten, rijksbeleid, huur op maat, Pion.	Informereren, consulteren
3	15 febr.	Bestuurlijk overleg gemeente Hilversum en corporatiedirecteuren	Alle maatschappelijke doelen	Periodiek overleg tussen de wethouder Wonen en de corporatiedirecteuren over volkshuisvesting in Hilversum.	Informereren, consulteren en (soms) coproduceren
4	16 febr.	Wethouder gemeente Huizen	Energie en Duurzaamheid	Overleg over prestatieafspraken op het gebied van Energie en Duurzaamheid.	Informereren, coproduceren
5	6 maart	Gemeente Blaricum en het Gooi en Omstreken	Alle maatschappelijke doelen	Vorbereiden prestatieafspraken.	Coproduceren
6	8 maart	Gemeenteraad en wethouders Hilversum en overige corporaties	Alle maatschappelijke doelen	Rondleiding door vernieuwingsgebied Hilversum Noord.	Informereren
7	15 maart	HVA	Meerdere maatschappelijke doelen	Themabijeenkomst: evaluatie renovatie Zeeheldenbuurt, evaluatie maatwerk aanpak, film Hilversum Noord.	Informereren, consulteren
8	28 maart 3 april 17 april	Gemeente Huizen	Alle maatschappelijke doelen	Bestuurlijk overleg met wethouders.	Informereren, consulteren, coproduceren

Nr.	Datum	Bijeenkomst/Overleg	Maatschappelijk doel	Inhoud bijeenkomst	Participatiegraad
9	29 maart	Gedeputeerde provincie Noord-Holland, college gemeente Hilversum	Alle maatschappelijke doelen	Werkbezoek van de gedeputeerde aan de gemeente Hilversum en in het bijzonder het vernieuwingsgebied Hilversum Noord.	Informereren
10	3 april	Gemeente Bussum, Dudok Wonen, Het Gooi en Omstreken	Toegankelijke Woningmarkt	Bestuurlijk overleg met wethouder en corporatiedirecteuren over prestatieafspraken.	Informereren, consulteren
11	5 april	HVA	Alle maatschappelijke doelen	Toelichting classificatiesysteem regio Gooi en Vechtstreek, toelichting project bevorderen doorstroming op de woningmarkt, huurbeleid.	Informereren, consulteren
12	23 april	Raadsleden gemeente Hilversum	Toegankelijke Woningmarkt	Debat/gesprek tussen corporaties in Hilversum met de gemeenteraad over nut en noodzaak van nieuwbouwontwikkelingen (en sociale woningbouw) in de gemeente Hilversum.	Consulteren
13	8 mei	Prestatieafspraken gemeente Blaricum samen met Gooi en Omstreken	Alle maatschappelijke doelen	Vorbereiden prestatieafspraken.	Coproduceren
14	9 mei	Wethouder Hilversum en corporatiedirecteuren	Alle maatschappelijke doelen	Periodiek bestuurlijk overleg.	Informereren, consulteren
15	10 mei 29 mei 10 juli	Prestatieafspraken gemeente Huizen	Alle maatschappelijke doelen	Vorbereiden prestatieafspraken.	Coproduceren
16	15 mei	Tussenoverleg HVA	Alle	Diverse vragen en samenwerking.	Informereren,

Nr.	Datum	Bijeenkomst/Overleg	Maatschappelijk doel	Inhoud bijeenkomst	Participatiegraad
	23 juli		maatschappelijke doelen		consulteren
17	16 mei	Werkbezoek wethouders, gemeenteraad en Ouderenbonden Huizen	Toegankelijke woningmarkt	Bezoek Hilversum Noord.	Informereren
18	5 juni	College en corporatiedirecteuren	Alle maatschappelijke doelen	Bespreken woningmarkt in Gooi en Vechtstreek en specifiek Hilversum.	Informereren, consulteren
19	6 juni	Ambtelijk overleg gemeente Huizen	Alle maatschappelijke doelen	Projecten, energie en duurzaamheid, leefbaarheid.	Informereren
20	7 juni 19 juli	Prestatieafspraken gemeente Blaricum	Alle maatschappelijke doelen	Vorbereiden prestatieafspraken.	Coproduceren
21	20 juni	Bestuurlijk overleg gemeente Huizen	Alle maatschappelijke doelen	Sociale woningvoorraad Huizen Resultaten verkoop woningen Stand van zaken lopende projecten.	Informereren, consulteren
22	26 juni	Brainstorm Visie Oost en Larenseweg gemeente Hilversum	Toegankelijke woningmarkt	Gedachtewisseling ten behoeve van Visie Oost en Larenseweg.	Consulteren
23	2 juli	HVA vergadering	Alle maatschappelijke doelen	Presentatie aanpak Label B Portefeuillebeleid Blaricum/Wijdemereren.	Informereren, consulteren
24	12 juli	Bestuurlijk overleg Gemeente Bussum	Alle maatschappelijke	Vorbereiden prestatieafspraken.	Coproduceren

Nr.	Datum	Bijeenkomst/Overleg	Maatschappelijk doel	Inhoud bijeenkomst	Participatiegraad
			doelen		
25	18 juli	Bijeenkomst structuurvisie Hilversum 2030	Alle maatschappelijke doelen	Deelname aan een expertiseteam om mee te denken over de structuurvisie.	Consulteren

Projectontwikkeling/Vastgoed

Nr.	Datum	Bijeenkomst / Overleg	Maatschappelijk doel	Inhoud bijeenkomst	Participatiegraad
1	24 jan. 13 maart 18 april 26 juni 12 sept. 6 nov. 12 dec.	Nationaal Renovatie Platform	Meerdere maatschappelijke doelen	Gebiedsontwikkeling.	Consulteren, coproduceren
2	25 jan. 6 nov.	Stichting Kennis Gebiedsontwikkeling	Meerdere maatschappelijke doelen	Gebiedsontwikkeling.	Consulteren, coproduceren
3	26 jan.	NVWB Aedes	Meerdere maatschappelijke doelen	Corporatiesector.	Consulteren, coproduceren
4	1 febr. 25 april	Lectoraat Vernieuwend Vastgoedbeheer (bestuur)	Meerdere maatschappelijke doelen	Vernieuwing in de bouw.	Consulteren, coproduceren
5	8 febr. 7 maart 20 april	Provada overleg Corporatieplein	Meerdere maatschappelijke doelen	Presentatie en profilering deelnemende corporaties Corporatieplein.	Coproduceren
6	15 febr.	Netwerk Ontwikkende Corporaties	Meerdere maatschappelijke doelen	Gebiedsontwikkeling.	Consulteren, coproduceren
7	23 febr. 12 april	Begeleidingscie. PGS/Opdrachtgevers	Meerdere maatschappelijke doelen	Vernieuwing in de bouw.	Consulteren, coproduceren

Nr.	Datum	Bijeenkomst / Overleg	Maatschappelijk doel	Inhoud bijeenkomst	Participatiegraad
			doelen		
8	27 april	Raad van Advies WoonEnergie	Energie en duurzaamheid	Klantbelang en klantperspectief.	Adviseren, consulteren
9	10 mei	Mare Maastricht	Meerdere maatschappelijke doelen	Vernieuwing in de bouw.	Informereren, consulteren
10	21 mei	Bijeenkomst Duurzaamheid	Energie en duurzaamheid	Bijeenkomst bij Heijmans over duurzaamheid in de bouw.	Informereren, consulteren
11	5 – 7 juni	Provada	Alle maatschappelijke doelen	Corporatieplein: diverse presentaties en debatten.	Informereren, adviseren, consulteren
12	18 juli	Lectoraat Vernieuwend Vastgoedbeheer (bestuur)	Meerdere maatschappelijke doelen	Vernieuwing in de bouw.	Consulteren, coproduceren
13	30 – 31 aug. 10 sept. 10 dec.	Lincubator	Meerdere maatschappelijke doelen	Samenstelling Lincubator-team. Selectie kandidaten van bouwbedrijven en corporaties. Vervolgbijsessies in sept. en dec.	Coproduceren
14	14 nov.	Opdrachtgeversforum, diner pensant	Meerdere maatschappelijke doelen	Vernieuwing in de bouw.	Informereren, adviseren, consulteren
15	20 dec.	Actieteam Ontslakken	Meerdere maatschappelijke doelen	Vernieuwing in de bouw.	Consulteren, coproduceren

Bestuur

Nr.	Datum	Bijeenkomst / Overleg	Maatschappelijk doel	Inhoud bijeenkomst	Participatiegraad
1	Gehele periode	Vestia-problematiek	Alle maatschappelijke doelen	Veelvuldig overleg met allerlei partijen over de Vestia-problematiek. Ook in Taskforceverband.	Adviseren, consulteren, coproduceren
2	17 jan.	Bijeenkomst Raad voor de Economische Ontwikkeling	Alle maatschappelijke doelen	Regulier overleg.	Omgekeerde 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

Nr.	Datum	Bijeenkomst / Overleg	Maatschappelijk doel	Inhoud bijeenkomst	Participatiegraad
9	19 maart	Roundtable meeting Rabobank met maatschappelijke partners	Meerdere maatschappelijke doelen	Ontwikkelingen internationaal financiële markten.	Omgekeerde participatie
10	21 maart	StrategiePlatform woningcorporaties	Alle maatschappelijke doelen	Jaarlijkse bijeenkomst voor beslissers in de corporatiesector; nieuwe verdienmodellen; verkiezing van Jim Schuyt tot 'influencer of the year 2012'.	Omgekeerde participatie
11	24 april	Symposium Bouw/Wonen, Rotterdam	Alle maatschappelijke doelen	Gedachtewisseling over de 'corporatie over 10 jaar'.	Informereren, consulteren
12	9 mei	Bedrijvenkring De Isselt – Amersfoort	Meerdere maatschappelijke doelen	Oprichtingsvergadering met bedrijven, gemeenten, VAB t.b.v. ontwikkelen De Isselt.	Consulteren, coproduceren
13	9 – 11 mei	Neprom-studiereis	Meerdere maatschappelijke doelen	Bezoek diverse complexen sociale huurwoningen in Wenen en Bratislava.	Informereren
14	14 mei	Expertmeeting privaat-publieke samenwerking	Meerdere maatschappelijke doelen	Over de toekomst van privaat-publieke samenwerking, met diverse belanghouders.	Informereren, consulteren
15	29 mei	Opdrachtgeversforum in de bouw	Meerdere maatschappelijke doelen	Gevolgen crisis woningmarkt	Adviseren, consulteren
16	6 juni	Platform Energiebesparing	Energie en duurzaamheid	Kennisuitwisseling energie en duurzaamheid.	Adviseren, consulteren, coproduceren
17	21 juni	Jaarcongres De Vernieuwde Stad	Alle maatschappelijke	Met o.a. tweegesprek Jim Schuyt – Gerard Erents over Vestia-problematiek.	Informereren, consulteren

Nr.	Datum	Bijeenkomst / Overleg	Maatschappelijk doel	Inhoud bijeenkomst	Participatiegraad
			doelen		
18	12 juli	Regionale woningmarkt Metropool Amsterdam	Alle maatschappelijke doelen	Regionale afstemming bouwproductie met corporaties, projectontwikkelaars, wethouders.	Consulteren, coproduceren
19	27 aug.	Forum stedelijke vernieuwing	Vitale wijken	Breed beraad over wonen, zorg, pensioenen	Informereren, adviseren, consulteren
20	29 aug.	Stichting Visitatie Woningcorporaties	Alle maatschappelijke doelen	Bijeenkomst in het kader van het vijfjarig bestaan.	Consulteren, coproduceren
21	10 sept.	De Vernieuwde Stad	Meerdere maatschappelijke doelen	Diverse onderwerpen.	Informereren, consulteren
22	13-14 sept.	Neprom- studiereis	Vitale wijken	Studiereis Antwerpen, stedelijke vernieuwing	Informereren
23	4 okt.	Renda-café	Meerdere maatschappelijke doelen	Woningverbetering. Corporatie- en bouwwereld.	Informereren, consulteren
24	11 okt.	Nationaal symposium woningcorporaties	Alle maatschappelijke doelen	Symposium met bijdrage de Alliantie (Jim Schuyt).	Informereren, consulteren
25	12 okt.	Van Eesterenmuseum	Meerdere maatschappelijke doelen	Openingsactiviteiten museum.	Informereren
26	31 okt.	Economic Board Utrecht	Meerdere maatschappelijke doelen	Bijeenkomst met bedrijfsleven, kennisinstellingen en overheden t.b.v. regionale economie.	Informereren, consulteren, coproduceren
27	1 nov.	Heermalezing	Meerdere	Democratie en de rol van de burger.	Informereren

Nr.	Datum	Bijeenkomst / Overleg	Maatschappelijk doel	Inhoud bijeenkomst	Participatiegraad
			maatschappelijke doelen		
28	6 nov.	Dutch Draft	Alle maatschappelijke doelen	Rondetafelgesprek met CFV en WSW.	Informereren, consulteren, coproduceren
29	13 nov.	Klankbordgroep Vastgoed	Meerdere maatschappelijke doelen	Met Belastingdienst, FGH Bank, Neprom, NVM.	Informereren, consulteren, coproduceren
30	13 nov.	Breed Beraad Forum voor Stedelijke Vernieuwing	Alle maatschappelijke doelen	Breed beraad over toekomst corporatiesector.	Informereren, consulteren, coproduceren
31	19 nov.	Uitwisseling Engelse corporaties	Meerdere maatschappelijke doelen	Benchmark organisatiekosten.	Informereren
32	26 nov.	Bijeenkomst NUL20	Meerdere maatschappelijke doelen	Platform voor woonbeleid. Bijeenkomst met alle betrokken partijen volkshuisvesting Amsterdam.	Informereren, consulteren