



de Alliantie

Jaarbericht 2020



Wil je het Jaarverslag 2020 van de Alliantie bekijken, inclusief de gemeentelijke bijlagen? Of de digitale versie van dit Jaarbericht? Scan de QR-code:



Onverwachte tegenslag, nieuwe kansen

2020 was een jaar om niet snel te vergeten. In maart kreeg het coronavirus ook Nederland in zijn greep. Kantoren stroomden leeg en we gingen thuis of op een andere manier werken. Naast het gemis van de fysieke aanwezigheid van collega's ontstonden er ook nieuwe kansen en inzichten. Met een goede digitale infrastructuur en een flinke dosis aanpassingsvermogen van ons allemaal, kreeg het nieuwe werken een boost. Zo bleken we samen in staat om onze dienstverlening overeind te houden. Onze huurders blijken onze diensten uiteindelijk evengoed te waarderen als eerder. Iets om trots op te zijn!

Wij realiseren ons dat we een groot beroep doen op de flexibiliteit van zowel huurders als medewerkers. Meer dan ooit voelen we dat we aandacht moeten houden voor de zorgen waarmee mensen worstelen: financiële problemen, ziekte, quarantaine, thuisonderwijs, eenzaamheid en beperkingen in het dagelijks leven. Veel mensen lijden onder de situatie waarin we samen beland zijn.

De omvang van de vraag naar betaalbare woningen werd afgelopen jaar pijnlijk

zichtbaar. In de aanloop naar de verkiezingen zijn er vele debatten gevoerd over de woningmarkt. De oplossing om tot een gezonde, toegankelijke woningmarkt te komen is niet eenvoudig. Wij blijven ons inspannen om een waardevolle bijdrage te leveren aan de oplossing én het gesprek over de weg er naartoe. Je zou het af en toe bijna vergeten door de waan van de dag, maar we hebben ook nog een belangrijke taak in het verduurzamen van onze woningen en het inspelen op de klimaatverandering. In 2020 verbeterden en verduurzaamden we bijna 4.000 woningen. Eind 2020 waren 16.800 Alliantie-woningen voorzien van zonnepanelen. Daarnaast troffen we in 2020 voorbereidingen voor een duurzaamheids campagne die we in 2021 uitrollen. Via digitale en traditionele kanalen willen we de kennis bij onze huurders over duurzaamheid vergroten.

2020 was een jaar met onverwachte tegenslagen, maar ook met nieuwe kansen. Die grijpen we aan om te blijven doen waar we goed in zijn: mensen een plek bieden die bijdraagt aan een goede kwaliteit van wonen en leven.



Nieuwe start voor 4.325 huishoudens

In 2020 hielpen we 4.325 huishoudens aan een woning. Dat deden we op allerlei manieren. Denk aan nieuwbouw, doorstroming, tijdelijke huisvesting en het opnieuw verhuren van vrijgekomen woningen. In totaal biedt de Alliantie een woning aan 56.000 huishoudens.



Bijna 20.000 klantcontacten per maand



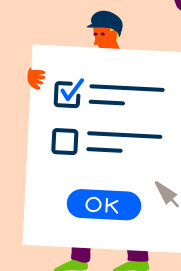
Kantoorbezoek
2.181*

Telefoon
12.617



Whatsapp
1.404

Sociale media
1.597



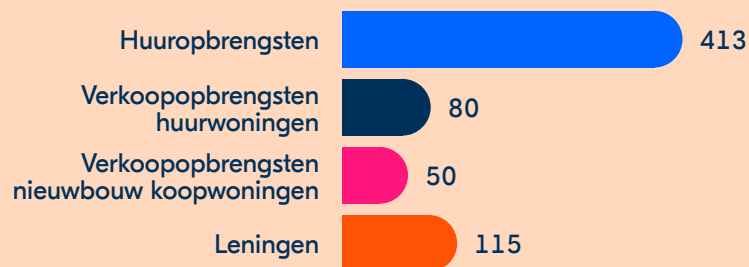
E-mail / Contactformulier
1.795

* Gemiddelde van de eerste drie maanden van 2020. Daarna stopten de kantoorbezoeken vanwege de coronamaatregelen.

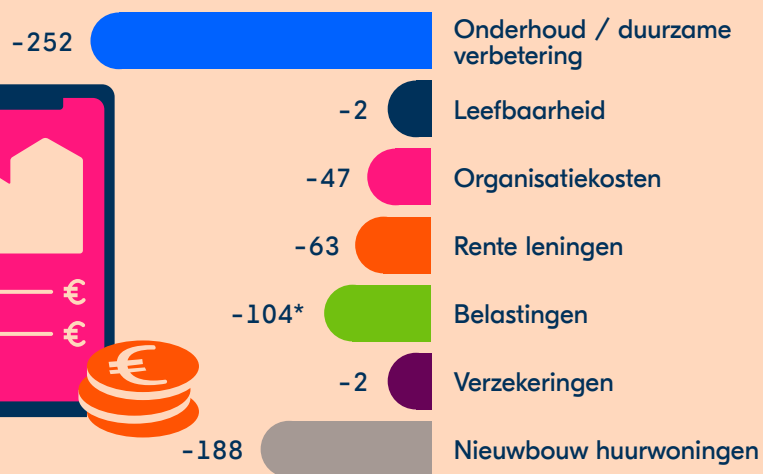
De Alliantie is een maatschappelijke organisatie zonder winstoogmerk en zonder aandeelhouders aan wie geld uitgekeerd wordt. Onze organisatie is een gesloten financieel systeem. De inkomsten uit de huur en verkoop geven we uit aan onderhoud, organisatiekosten, belastingen, verzekeringen en rente op leningen.

Daarnaast investeren we in duurzame verbetering van de woningen, transformatie van gebouwen en in nieuwbouw. Voor een deel doen we dat met geld dat we lenen, binnen verantwoorde grenzen.

Inkomsten / leningen 2020



Uitgaven / investeringen 2020



Bedragen X € 1 miljoen
* Waarvan 61,8 verhuurderheffing

Beschikbaarheid

We komen in Nederland 330.000 woningen tekort

Op zoek naar een betaalbare woning? Dan moet je lang wachten. Er is een tekort van maar liefst 330.000 woningen in Nederland. Vooral in de Randstad lopen de wachttijden op. Daar moet je vaak al meer dan tien jaar wachten. Dat moet anders, maar hoe?

Bij de Alliantie denken we dat er meerdere manieren zijn om mensen sneller aan een woning te helpen. Nieuwe huizen bouwen ligt het meest voor de hand. Maar denk ook aan ook tijdelijke huisvesting, doorstroming stimuleren en het ombouwen van lege kantoorpanden.

Nieuwbouw

Meer nieuwbouw: de overheid kan helpen

In 2020 werden in Nederland ruim 69.000 nieuwbouwwoningen opgeleverd. De Alliantie realiseerde ruim 1.100 woningen. Een uitzonderlijke prestatie waar we trots op zijn. Toch becijferde de corporatiesector dat in de komende vijftien jaar het aantal te bouwen woningen ver achterblijft bij de ambitie. Corporaties worden nu nog zwaar belast, vooral doordat ze de verhuurderheffing moeten betalen. Geld dat naar de Rijksoverheid gaat, kan niet geïnvesteerd worden in de bouw van nieuwe woningen.

Voor al die nieuwe woningen hebben we van de Rijksoverheid een aantal zaken nodig. Meer regie op het woningbouwprogramma, financiële middelen en betere condities om te bouwen. Minder regels en meer ruimte om constructief samen te werken met andere partijen. Het afschaffen of verminderen van de verhuurderheffing zou een mooie stap in de goede richting zijn.

De Alliantie realiseerde in 2020 ruim 1.100 nieuwbouwwoningen

We bouwden 46 koopwoningen, 23 vrije sector huurwoningen en 742 sociale huurwoningen.

De meeste sociale huurwoningen (345) werden opgeleverd in Amersfoort, net als alle koopwoningen. Alle 23 vrije sectorwoningen staan in Almere. Daarnaast realiseerde de Alliantie ruim 300 nieuwe woningen met samenwerkingspartners.





Wooncoaches

De wooncoaches van de Alliantie voerden met 227 huurders gesprekken om de mogelijkheden van doorstroming door te nemen. Dat leidde tot 42 verhuizingen. Landelijk verhuist gemiddeld 10% van de huurders waarmee deze gesprekken plaatsvinden. Met meer dan 18% zijn we dus behoorlijk succesvol.

Doorstroming in 2020

In totaal 186 huurders verruilden hun sociale huurwoning voor een:

- Middensegment huurwoning (94)
- Vrije sector huurwoning (18)
- Koopwoning (74)

En 65 vrije sector huurders verhuisden naar een koopwoning.

Senioren

Slechts een beperkt aantal senioren (paren) liet in 2020 een eengezinswoning achter door naar een seniorencomplex te verhuizen. Na maart moesten de wooncoaches de huisbezoeken helaas stopzetten vanwege de coronamaatregelen. Naar verwachting pakken we ergens in 2021 de draad van voor 2020 weer op.



Tijdelijke huisvesting

Comfortabele flexwoningen voor jongeren

Een woning is niet per definitie voor altijd of voor de lange termijn. Soms is een flexwoning een prima oplossing. Denk aan Nederlandse jongeren en statushouders die met elkaar in een speciaal ontworpen wooncomplex wonen, totdat ze klaar zijn voor een volgende stap. De tijdelijke woning van nu ziet er niet meer uit als een container; het zijn mooi afgewerkte complexen, comfortabel en fraai ingepast in de omgeving.

Het voordeel van die flexwoningen is dat er efficiënt gebruik wordt gemaakt van zogenoemde pauzelocaties. Dat zijn plekken waar nog geen concrete bestemming voor is, maar waar de gemeente in de toekomst wel iets mee wil doen. De Alliantie heeft inmiddels bijna 500 flexwoningen kunnen plaatsen en zou graag meer bewoners aan een tijdelijke woning helpen. Als we plaats moeten maken voor een definitieve bestemming, dan kunnen we de woningen neerzetten op een volgende pauzelocatie.



Doorstroming

Doorstroming levert blijde huurders op

Bij verschillende levensfasen horen verschillende woonwensen. Van een huurhuis naar een eerste koopwoning bijvoorbeeld. Of van een ruime eengezinswoning naar een appartement op de begane grond, als de kinderen inmiddels hun eigen plek hebben. Bij de Alliantie proberen we zoveel mogelijk mensen te helpen bij het vinden van een passende woning. Bijvoorbeeld door huurders voorrang te geven bij het kopen van een corporatiewoning.

Zo helpen we niet alleen een huurder aan een koopwoning: met de opbrengst kunnen we weer nieuwe huizen bouwen. Onze wooncoaches gaan in gesprek met ouderen die ooit in een passend huis woonden, maar inmiddels andere wensen hebben. Door te verhuizen naar een bescheiden benedenwoning, maken senioren een gezin met opgroeiende kinderen gelukkig.

In 2020 stroomden 186 huurders door naar een andere, passende woning.



Bijna 4.000 woningen verduurzaamd in 2020

De ambitie is om in 2050 alle woningen CO₂-neutraal te hebben, een flinke uitdaging waar we onze schouders volop onder zetten. In 2020 verbeterden en verduurzaamden we bijna 4.000 woningen. Eind 2020 waren 16.800 van onze woningen voorzien van zonnepanelen. Dat is één op de drie. Met de ruim 84.000 panelen op de daken vul je 28 voetbalvelden!

Verduurzamen doen we niet alleen. Sinds 2020 werkt de Alliantie samen met twaalf ketenpartners in Sequent NXT. Samen met deze dak-, gevel-, installatie- en interieurpartners werken we aan een stapsgewijze aanpak, waarbij we verduurzamen op natuurlijke onderhoudsmomenten. Daarnaast werken we samen met andere corporaties om zo nóg sneller en efficiënter te kunnen verduurzamen.



Transformatie

Een tweede leven voor ongebruikte panden

In 2019 stond zes procent van alle kantoren in Nederland leeg. Dat is 3,3 miljoen m². Oftewel 500 voetbalvelden. Tel daarbij op de leegstaande winkels (ook zes procent of 2,6 miljoen m²) en een flink aantal leegstaande andere gebouwen, zoals scholen, en je hebt het over een pijnlijke mismatch tussen het beschikbare vastgoed en de vraag. Tenzij je iets anders kunt doen met al dat niet gebruikte vloeroppervlak. Ombouwen tot woningen bijvoorbeeld.

In alle regio's waarin de Alliantie actief is, bouwen we kantoorpanden of panden die eerder een maatschappelijke functie hadden, om tot woningen. In 2018 start de Alliantie in kantoorgebied de Hoef in Amersfoort met de transformatie van het voormalige Schuitema-kantoorpand. In dat jaar worden 85 kamers met gedeelde voorzieningen opgeleverd, vooral bedoeld voor jongeren. Die krijgen soms lichte begeleiding, tot ze toe zijn aan volledig zelfstandig wonen. In het zuidelijke deel van het gebouw leverde de Alliantie in 2020 53 sociale huurappartementen op.

De Hoef

In 2020 kocht de Alliantie het kantoorpand aan de Plotterweg 30 in kantoorgebied de Hoef in Amersfoort. Hier komen 49 tweekamerappartementen van gemiddeld 55 m² in de sociale huur. Op de begane grond komt een bedrijfsruimte.

De Hoef krijgt uiteindelijk 2500 nieuwe woningen. Het gebied wordt een woon-, werk- en leergebied, met woningen, kantoren en scholen voor middelbaar en hoger onderwijs.

