

Maatschappelijke visitatie De Alliantie – recensie en samenvatting

Een actieve, agendastellende en financieel gezonde corporatie

De Alliantie (ruim 60.000 woningen) is een van de grootste woningcorporaties van Nederland. De Alliantie is in 2001 ontstaan uit de fusie van vier voorheen zelfstandige corporaties in Amsterdam, Amersfoort en omgeving, Gooi en Vechtstreek en Almere. Financiële matching tussen de werkmaatschappijen was een belangrijke drijfveer voor de fusie. In de eerste drie jaren lag het accent op de interne bedrijfsvoering en de financiën. Daarna kwam er meer ruimte voor de discussie over maatschappelijke doelstellingen en prestaties. Deze accentverschuiving van bedrijfsprocessen naar maatschappelijke opgaven werd in 2005 mede op initiatief van de Raad van Commissarissen ingezet. In de werkmaatschappijen is de sterkere externe oriëntatie het beste zichtbaar in Eemvallei en Flevoland. De Alliantie Gooi en Vechtstreek en - in iets mindere mate - Amsterdam laten nog een vrij sterke interne gerichtheid en oriëntatie op bedrijfsprocessen zien.

De Alliantie heeft een voor de buitenwereld geruisloos verlopen fusie doorgemaakt en zich in enkele jaren tijd ontwikkeld tot een stevig geprofileerde en agendastellende corporatie. Destijds is bewust gekozen voor een fusie van corporaties in samenhangende woningmarktgebieden. Deze keuze kan mede een verklaring zijn voor de succesvolle integratie. Ook stakeholders merken deze rustig verlopen concernwording op. Zij herkennen tevens de sterkere oriëntatie op de maatschappelijke opgaven die in de afgelopen jaren is ontstaan, bij concern en werkmaatschappijen.

De Alliantie wil zich profileren als één bedrijf, maar hecht ook grote waarde aan een sterke lokale verankering van de vier werkmaatschappijen. Het één bedrijf willen zijn – omwille van herkenbaarheid, efficiëntie – heeft in de afgelopen jaren geleid tot meer concernsturing en centralisatie. Dit wordt zichtbaar in het centraal organiseren van een aantal activiteiten (treasury, projectontwikkeling, ICT), in het formuleren van de gezamenlijke ambities en doelstellingen in 2005 en het integraal invoeren van de naam de Alliantie in 2006. Het bewaken van de stevige lokale verankering met sterke werkmaatschappijen is en blijft een aandachtspunt. Het is een waarde die voor stakeholders van groot belang is. Daar is de Alliantie zich ook van bewust.

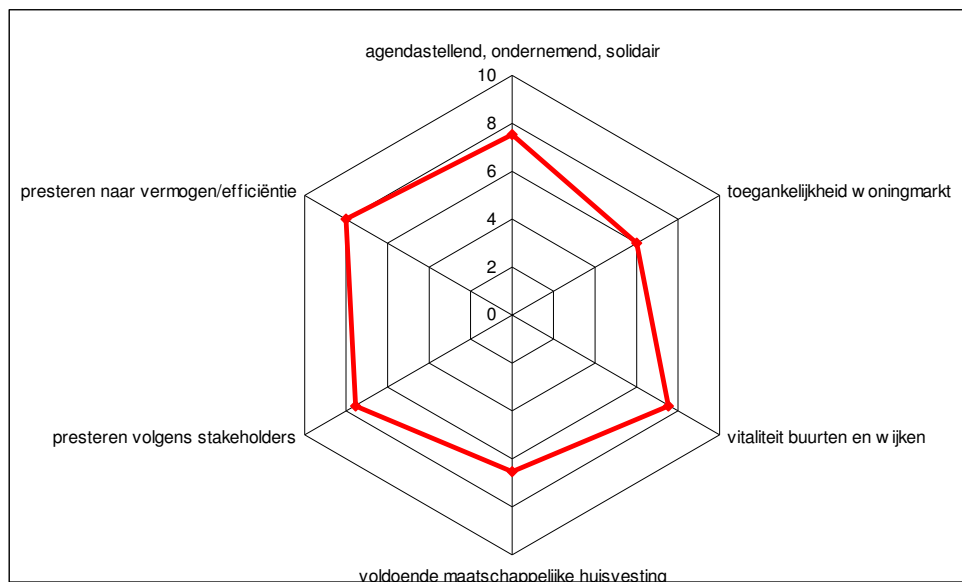
De Alliantie is een kennisgedreven organisatie. Men investeert veel in kennisontwikkeling voor de sector als geheel en voor de eigen activiteiten. Voorbeelden zijn de deelname aan de ontwikkeling van Woonvouchers, het eigen Waarde-, Rendement en Risicomodel en het databestand met wijk informatie (Sinfore) dat als onderlegger dient voor de wijkgerichte investeringen. De Alliantie zet een groot aantal instrumenten - zoals Aedex, Woonbench, KWH, Lemon en Sinfore - in om de opgaven te analyseren, de output van de eigen activiteiten (prestaties) te meten en de outcome (het maatschappelijke effect) te registreren.

Het willen leveren van maatschappelijke prestaties is sinds 2005 goed ingebed in een beleidscyclus, waarin ambities en doelstellingen helder zijn verwoord. Deze zijn geoperationaliseerd en deels SMART weergegeven. De verantwoording van de geleverde prestaties gebeurt intern via kwartaalrapportages van de werkmaatschappijen en extern via de Volkshuisvestingsverslagen. De volledige en betrouwbare meting van output en outcome ten opzichte van de eigen doelstellingen is

echter nog in ontwikkeling. Tijdens de maatschappelijke visitatie bleek het niet eenvoudig te zijn om de prestaties goed in beeld te krijgen. Tevens valt op dat de maatschappelijke prestaties in de afgelopen jaren steeds wat achterbleven bij de voornemens, in het bijzonder wat betreft de nieuwbouwproductie en de investeringen in stedelijke vernieuwing. De verwachting is gerechtvaardigd dat deze investeringen in de komende jaren toenemen.

De Alliantie is méér dan de som van de vier werkmaatschappijen. Het concern – bestuurder en staf - beslist over het geld en de inzet van middelen, profileert zich zelfstandig, zet de koers uit voor alle werkmaatschappijen, investeert in kennisontwikkeling en in instrumentarium. De beleidscyclus wordt op concernniveau geformuleerd. Het concern – bestuurder en staf - kent eigen, overwegend landelijke stakeholders. De ambitie om agendastellend te zijn, behoort tot de resultaatgebieden waarop de bestuurder wordt beoordeeld. De vier werkmaatschappijen werken binnen de Alliantiekoers, maar hebben in hun werkgebieden te maken met eigen opgaven en stakeholders. Zij werken de Alliantiebrede doelstellingen uit voor het eigen werkgebied en leveren daar met behulp van financiële middelen en ander instrumentarium hun prestaties. De visitatiecommissie is van mening dat het beoordelen van alleen het totaalbeeld, of van uitsluitend de vier werkmaatschappijen onvoldoende beeld oplevert van de Alliantie. Daarom zijn de prestaties in beeld gebracht en beoordeeld van de Alliantie als concern/geheel en van de vier werkmaatschappijen afzonderlijk.

De prestaties beoordeeld – De Alliantie concern



Presteren naar eigen Ambities (PnA): 7,5

De Alliantie wil agendastellend, ondernemend en solidair zijn. Op de eerste twee aspecten worden de prestaties beoordeeld als zeer goed respectievelijk goed. De ambitie om solidair te willen zijn en oog te hebben voor de onderkant van de samenleving, is niet verder uitgewerkt en op concernniveau of voor de Alliantie als geheel zijn geen prestaties zichtbaar. Vanwege deze onzichtbaarheid van gewenste of gerealiseerde prestaties, is het oordeel een onvoldoende. Indirect zou de beoogde solidariteit overigens wel verwerkt kunnen zijn in bijvoorbeeld de huisvesting van bijzondere doelgroepen of in leefbaarheidsuitgaven. Dit is niet zichtbaar gemaakt, waardoor de prestaties niet beoordeeld kunnen worden.

Presteren naar eigen Doelstellingen

Toegankelijkheid van de woningmarkt voor lagere en middeninkomens: 6

De Alliantie heeft nog niet de goede indicator gevonden om de toegankelijkheid te meten en kan daarop geen prestaties laten zien. In het oordeel weegt verder mee dat de nieuwbouwproductie van de Alliantie in de afgelopen jaren steeds is achtergebleven bij de eigen doelstellingen en dat het beoogde huurbeleid voorlopig een onvolledige uitwerking kent: de Alliantie streeft naar een combinatie van marktconforme huren en – waar nodig – financiële ondersteuning van huishoudens. Daartoe is de systematiek ontwikkeld van de Woonvouchers. De ontwikkeling naar meer marktconforme huren is zichtbaar, maar de Woonvouchers kunnen nog niet worden ingezet. Overigens ligt de oorzaak daarvan buiten de Alliantie.

Vitaliteit van buurten en wijken: 7,5

De Alliantie wil investeren in wijken waarin men het verschil kan maken. Dit beleid is goed onderbouwd en uitgewerkt in prioriteitswijken, wijkvisies en investeringsprogramma's. De Alliantie toont een grote investeringsbereidheid, die in omvang verder is toegenomen door de bijdrage aan het

bod aan de minister van de Vernieuwde Stad. De komende jaren zullen prestaties zichtbaar moeten worden door de uitvoering van het beleid en de daadwerkelijke investeringen.

Voldoende maatschappelijke huisvesting: 6,5

De Alliantie geeft blijk van een grote bereidheid om bij te dragen aan de huisvesting van diverse groeperingen die aanvullende zorg en aandacht behoeven. Er zijn in de afgelopen jaren toenemende aantallen woningen beschikbaar gesteld aan zorg- en maatschappelijke instellingen. Er is echter nog onvoldoende zicht op de feitelijke vraag en als gevolg daarvan is niet vast te stellen wanneer er voldoende van dergelijke huisvesting is. Uitzondering geldt voor de Alliantie Eemvallei die samen met andere corporaties de behoefte wel in beeld heeft gebracht en vertaald heeft in programma's met meetbare afspraken.

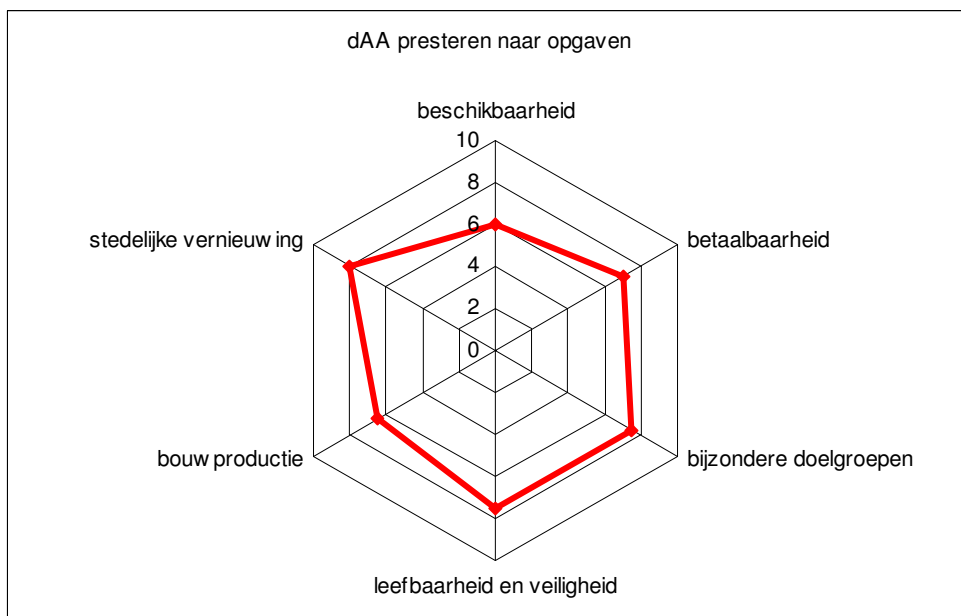
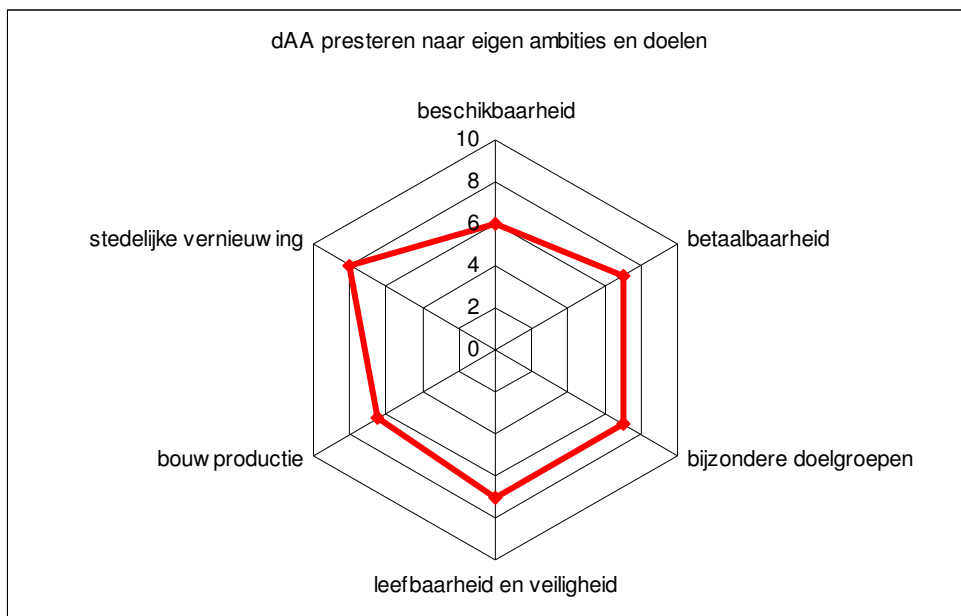
Presteren naar Vermogen en Efficiëntie: 8

De Alliantie heeft in de afgelopen jaren een duidelijke eigen filosofie ontwikkeld over presteren naar vermogen, waarbij pijlers voor het eigen financiële beleid zijn benoemd. Deze waren geruime tijd bepalend voor investeringsprogramma's. In 2006 is de volgorde omgedraaid: de Alliantie stelt de opgaven centraal en bekijkt de gevolgen daarvan. In het recente verleden liet de Alliantie een gemiddelde prestatie zien op het gebied van onderhoud, investeringen in het bezit, nieuwbouwproductie en stedelijke vernieuwing. De Meerjarenbegroting 2007-2011 bevat voor de middellange termijn een omvangrijk investeringsprogramma. Het gevolg daarvan is dat de Alliantie tijdelijk niet voldoet aan de eigen financiële kaders. De Alliantie is een relatief efficiënte organisatie. Efficiëntie was een van de kerndoelen ten tijde van de fusie en het is een permanent aandachtspunt voor de organisatie.

Presteren volgens stakeholders: 7,5

De Alliantie neemt de stakeholders serieus. De Alliantie ondersteunt en faciliteert in alle werkgebieden huurdersverenigingen. De intentie is om met alle gemeenten waar de Alliantie aanwezig is, tot prestatieafspraken te komen en er bestaan veel aanvullende overeenkomsten en convenanten met zorginstellingen, maatschappelijke organisaties en andere partners. In navolging van de Alliantie Eemvallei worden in alle werkgebieden jaarlijkse stakeholderbijeenkomsten georganiseerd. Imago en reputatie worden regelmatig onderzocht, onder meer in de jaarlijkse Building Business Monitor. Stakeholders zien de Alliantie als een stevige, herkenbare en actieve club. Zij herkennen vooral het profiel van de corporatie als vastgoedondernemer. Zaken die voor stakeholders minder herkenbaar zijn of meer aandacht zouden kunnen krijgen, zijn onder meer de betaalbaarheid van de woningen en aspecten van duurzaamheid.

De prestaties beoordeeld - De Alliantie Amsterdam



Presteren naar eigen Ambities en Doelstellingen: 6,9

De Alliantie Amsterdam heeft een goede beoordeling op het veld stedelijke vernieuwing, vanwege de brede inzet in zes wijken. In de afgelopen jaren zijn visies geformuleerd en plannen gemaakt. Geleidelijk komt nu de productie op gang. De prestaties op het veld betaalbaarheid zijn als ruim voldoende beoordeeld, in het bijzonder omdat de aantallen verkochte huurwoningen conform de doelstellingen zijn gerealiseerd. Niet zichtbaar is echter de wijze waarop de Alliantie Amsterdam de

betaalbaarheid voor de lagere en middeninkomens garandeert, wat eveneens een eigen doelstelling is. Voor de prestaties op het gebied van bijzondere doelgroepen en leefbaarheid & veiligheid is de beoordeling ruim voldoende. Op beide prestatievelden zijn geen meetbare doelstellingen geformuleerd, maar er zijn wel prestaties zichtbaar. Er is een grote bereidheid om woningen beschikbaar te stellen ten behoeve van cliënten van maatschappelijke en zorginstellingen en de Alliantie Amsterdam heeft een groot aantal projecten in ontwikkeling voor bijzondere doelgroepen. Ook de uitgaven aan leefbaarheid & veiligheid en de betrokkenheid bij een groot aantal projecten en initiatieven op dit veld worden beoordeeld als ruim voldoende. De nieuwbouwproductie lag in de afgelopen jaren op ongeveer de helft van de gewenste productie, maar deze lijkt op basis van de prognoses te gaan verdubbelen. De prestaties op het veld beschikbaarheid zijn als voldoende beoordeeld. De Alliantie Amsterdam volgt het Amsterdamse toewijzingsbeleid, maar heeft in aanvulling daarop eigen doelstellingen geformuleerd, zoals de kwaliteitsslag in het bezit, invulling van Wonen op Maat en het ontwikkelen van maatregelen om doorstroming te bevorderen. Deze doelstellingen zijn beperkt uitgewerkt in maatregelen. Zichtbaar zijn de succesvolle aanpak van de woonfraude in 2006 - waardoor meer woningen beschikbaar kwamen - en een bescheiden kwaliteitsslag in de voorraad.

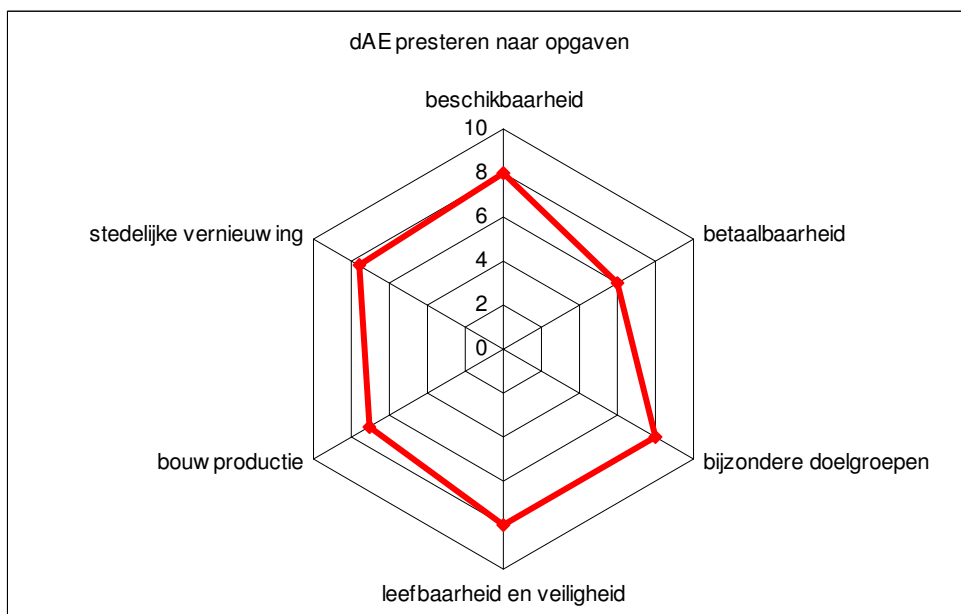
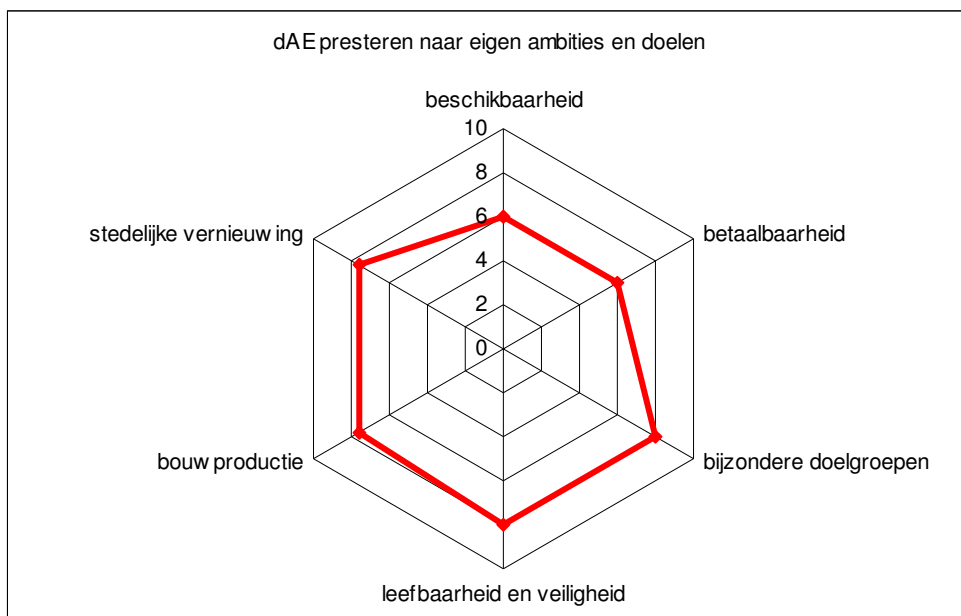
Presteren naar opgaven: 7,1

De Alliantie Amsterdam is lid van de Amsterdamse Federatie voor Woningcorporaties (AFWC) die met de gemeente Amsterdam collectieve afspraken maakt in beleidsovereenkomsten. Deze afspraken zijn niet uitgewerkt in prestaties per corporatie. De Alliantie Amsterdam heeft als uitgangspunt dat het een evenredig deel van de opgaven invult (9-11%). De prestaties van de Amsterdamse corporaties op het veld beschikbaarheid zijn in lijn met de afspraken: de slaagkansen van doelgroepen nemen toe, de kernvoorraad krimpt en het eigen woningbezit groeit. Hoewel het tempo van de veranderingen lager ligt dan gewenst, wordt een voldoende beoordeling gegeven voor de collectieve prestatie. De aanname is dat de Alliantie Amsterdam daarin evenredig bijdraagt. Op het veld betaalbaarheid is de beoordeling ruim voldoende, omdat ook hier de goede richting zichtbaar is en de Alliantie een evenredige bijdrage levert in de verkoop van sociale huurwoningen. De beoordeling van de collectieve prestaties voor bijzondere doelgroepen en leefbaarheid & veiligheid is ruim voldoende en zichtbaar is hier dat de Alliantie Amsterdam het evenredige deel invult. De nieuwbouwproductie bleef achter bij de doelstellingen, maar laat een stijgende lijn zien. De Alliantie Amsterdam heeft bijna het evenredig aandeel in de corporatiewoningen gerealiseerd. De beoordeling komt op voldoende/ruim voldoende. Op het veld stedelijke vernieuwing zijn geen prestatieafspraken gemaakt. De beoordeling is hier gelijkgesteld aan de beoordeling naar eigen ambities en doelstellingen.

Presteren volgens stakeholders: 6,5.

De Alliantie Amsterdam kent de eigen stakeholders en is bereid om met hen afspraken te maken over de te leveren maatschappelijke prestaties. In een recente stakeholderbijeenkomst werd duidelijk dat stakeholders prioriteiten leggen bij de vitaliteit van wijken en bij de zwakste doelgroepen in de samenleving, zoals dak- en thuislozen. De prestaties van de Alliantie Amsterdam kunnen volgens stakeholders nog verbeteren. Men is tevreden over de samenwerking met de Alliantie Amsterdam, maar vindt deze nog te sterk persoonsafhankelijk. De corporatie is voor stakeholders een betrouwbare partner, maar tegelijkertijd nogal kleurloos. De stakeholders zien een veranderingsproces van een interne gerichtheid naar meer activiteit en een sterkere profilering. Dat waarden zij positief.

De prestaties beoordeeld – de Alliantie Eemvallei



Presteren naar eigen ambities en doelstellingen: 7,2

De prestaties van de Alliantie Eemvallei op de velden beschikbaarheid en betaalbaarheid scoren voldoende. Wat de toegankelijkheid van de woningmarkt betreft, zijn slechts beperkt prestaties zichtbaar. Er is echter wel sprake van een goed uitgewerkte en gestructureerde aanpak van het

vraaggericht investeren (de klant als medeproducent). Op het veld betaalbaarheid is het beoogde marktconforme huurbeleid zichtbaar. De Alliantie wil graag experimenteren met Woonvouchers, maar wacht nog op toestemming van de minister. De Alliantie Eemvallei valt op door een bijzonder actieve rol op het gebied van huisvesting van bijzondere doelgroepen. Er is sprake van een toename van het bezit van woningen voor bijzondere doelgroepen, er zijn behoefteramingen en prestatieafspraken gemaakt in SWEV-verband en de Alliantie Eemvallei neemt deel in het VIA-project (voorkomen van huisuitzettingen). Voor leefbaarheid en veiligheid zijn budgetten vastgesteld en is de toekenning van middelen geregeld. Er is sprake van een groot aantal projecten en initiatieven. De prestaties op de velden bouwproductie en stedelijke vernieuwing zijn beoordeeld als ruim voldoende. De nieuwbouwaantallen bleven in de afgelopen jaren nog wat achter bij de eigen doelstellingen, maar komen op het gewenste niveau. Daarnaast is sprake van een goed gestructureerde kwaliteitsslag in de voorraad, die de komende jaren tot prestaties moet leiden. De Alliantie Eemvallei heeft prioriteitswijken geselecteerd voor stedelijke vernieuwing en visie geformuleerd. Geleidelijk komt de transformatie op gang.

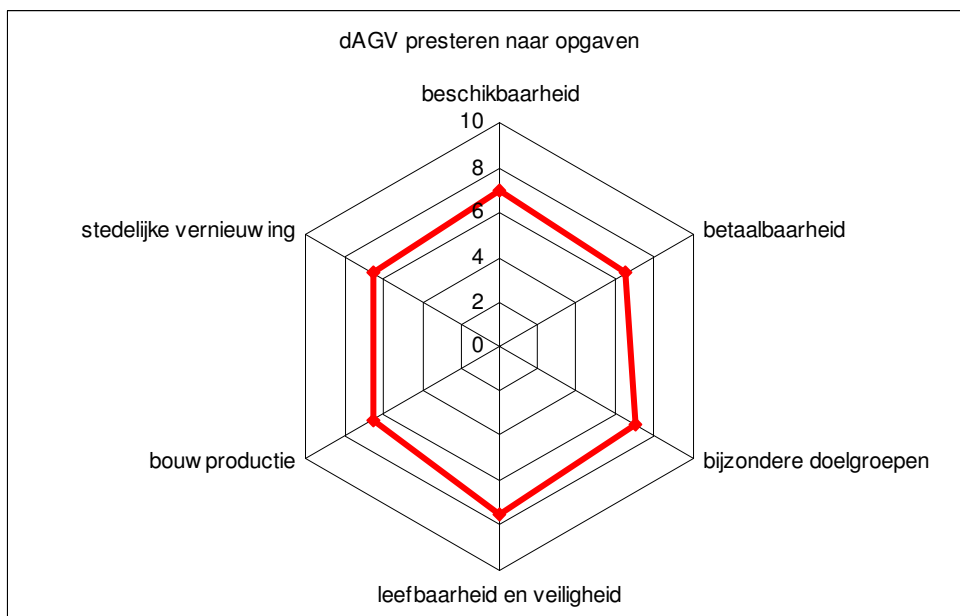
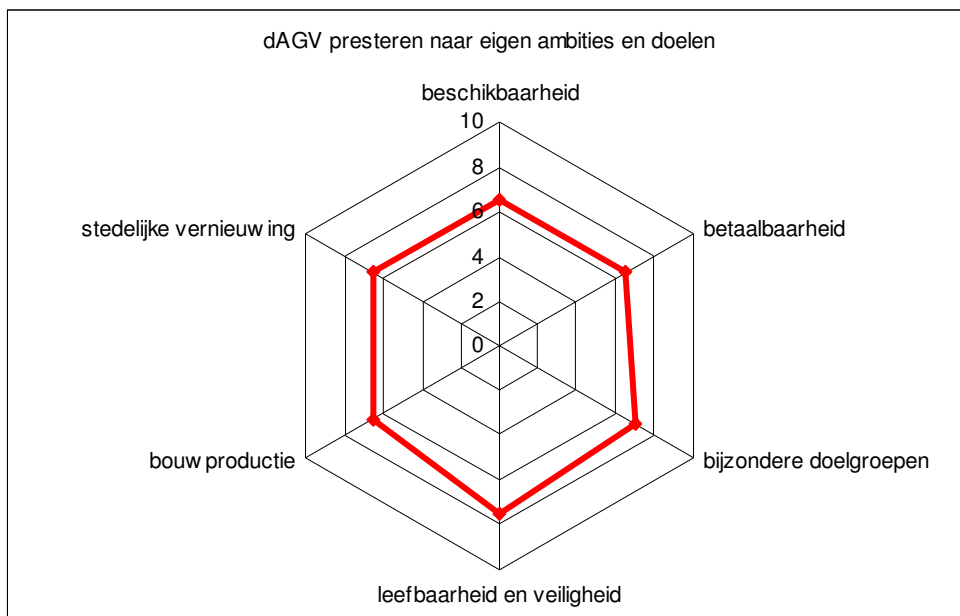
Presteren naar opgaven: 7,4

Er zijn prestatieafspraken gemaakt met de gemeenten Amersfoort (samen met Portaal), Soest en Eemnes. Aanvullend zijn van belang de prestatieafspraken die met andere corporaties in het gebied Eemvallei zijn gemaakt (SWEV). Bij de Alliantie Eemvallei stemmen de eigen ambities en doelstellingen op hoofdlijnen overeen met de opgaven waarover afspraken zijn gemaakt in het werkgebied. Dat betreft vooral de prestatievelden bijzondere doelgroepen, leefbaarheid & veiligheid en stedelijke vernieuwing. Op het veld beschikbaarheid zijn afspraken gemaakt met de diverse gemeenten over het in stand houden van de kernvoorraad en over aantallen te verkopen sociale huurwoningen. Deze worden goed nagekomen. De beoogde verbetering van de slaagkansen van doelgroepen in Amersfoort is nog onvoldoende, maar het aandeel van de Alliantie hierin is niet bekend. Wat het veld betaalbaarheid betreft, zijn afspraken gemaakt met Portaal en de gemeente Amersfoort over experimenten met Woonvouchers. Door het ontbreken van toestemming van de minister zijn de feitelijke prestaties hier nog nihil. De medeontwikkeling van de Woonvouchers en de bereidheid tot experimenteren zijn echter positief en dragen bij aan de beoordeling voldoende.

Presteren volgens stakeholders: 7,5

De Alliantie Eemvallei kent de stakeholders en is bereid om met hen prestatieafspraken te maken. In de afgelopen twee jaren hebben bijeenkomsten plaatsgevonden met de stakeholders waarin hen een oordeel werd gevraagd over de prioriteiten die de organisatie formuleert en de prestaties die worden geleverd. De stakeholders ervaren de Alliantie Eemvallei als een vernieuwende organisatie waarmee het prettig samenwerken is. De prestaties zijn goed, maar de lat mag hoger gelegd worden. De prioriteiten van de Alliantie Eemvallei komen overeen met wat de stakeholders belangrijk vinden. Zij leggen daarbij het accent op de thema's wonen/zorg/welzijn en de huisvesting van kwetsbare groepen.

De prestaties beoordeeld – de Alliantie Gooi en Vechtstreek



Presteren naar eigen ambities en doelstellingen: 6,8

De Alliantie Gooi en Vechtstreek presteert naar eigen ambities en doelstellingen voldoende tot ruim voldoende. Daarbij dient wel de kanttekening te worden gemaakt dat deze ambities en doelstellingen relatief bescheiden zijn en nagenoeg niet SMART zijn uitgewerkt. De doelstellingen en prestaties zijn zichtbaar wat betreft het veld leefbaarheid & veiligheid. De Alliantie Gooi en Vechtstreek heeft recent een afdeling Wijkservice opgericht die het leefbaarheidsbeleid moet formuleren en uitvoeren en

wijkplannen moet maken. Hoewel de uitgaven en projecten nog relatief bescheiden zijn, geeft deze inbedding van dit prestatieveld in de organisatie vertrouwen in de toekomstige prestaties. Eenzelfde conclusie kan worden geformuleerd voor het prestatieveld stedelijke vernieuwing, dat daarmee samenhangt. De Alliantie Gooi en Vechtstreek is betrokken bij de aanpak van twee Hilversumse ISV-wijken. Wat de huisvesting van bijzondere doelgroepen betreft, volgt de Alliantie Gooi en Vechtstreek de algemene concerndoelstellingen; de organisatie is betrokken bij een groot aantal projecten. De nieuwbouwproductie was in de afgelopen jaren gering. De ambitie is te komen tot een ontwikkelportefeuille die een verdubbeling van de productie mogelijk maakt en bijdraagt aan de beoogde voorraadvernieuwing. Voor de eerstkomende jaren lijkt dat te gaan lukken. Wat de velden beschikbaarheid en betaalbaarheid betreft, is portefeuillevernieuwing en een groter aandeel duurdere huurwoningen van belang, evenals een groter klantbetrokkenheid. Prestaties zijn beperkt zichtbaar en lijken de goede kant uit te gaan.

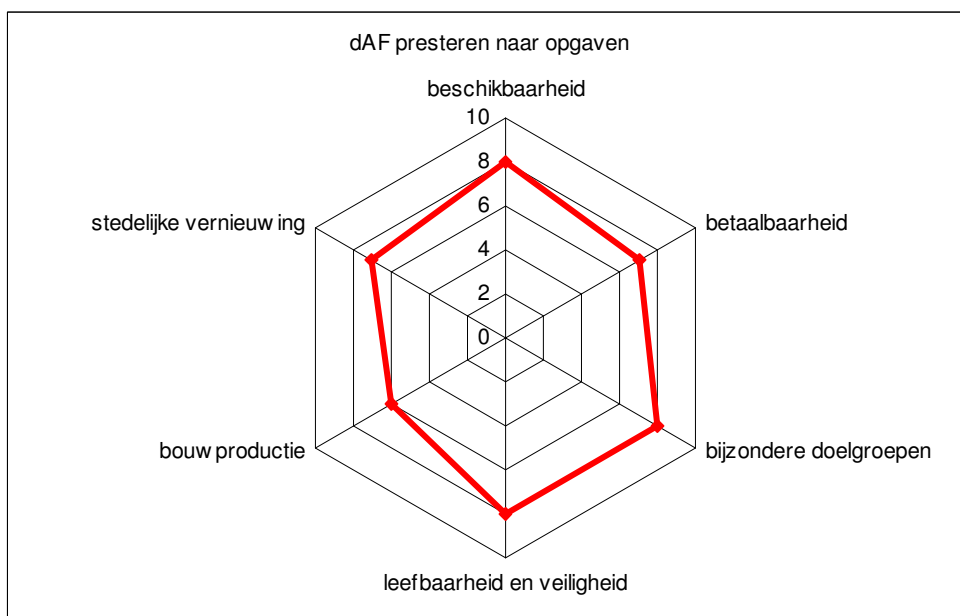
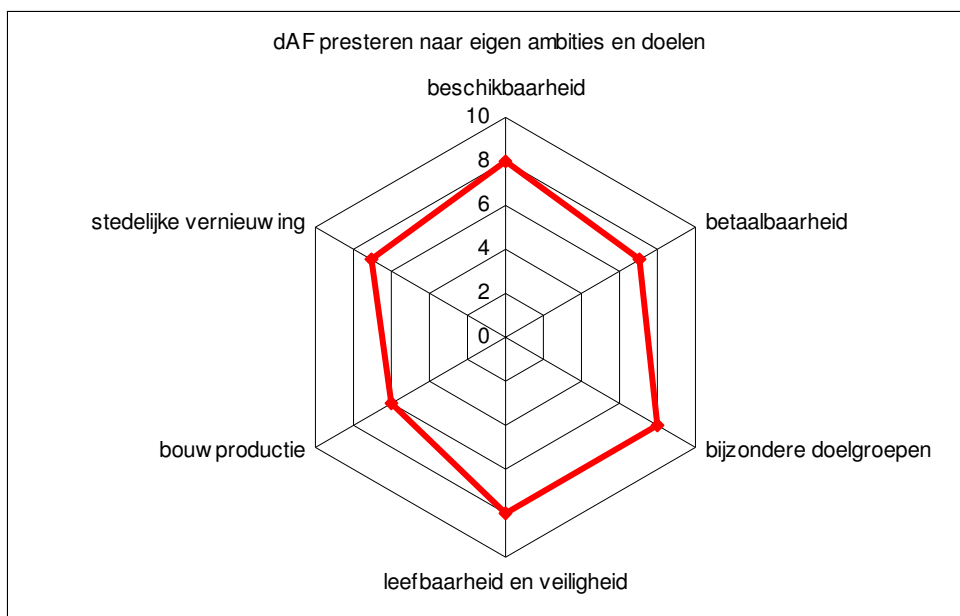
Presteren naar opgaven: 6,8

De Alliantie Gooi en Vechtstreek heeft prestatieafspraken gemaakt met de gemeente Huizen. De recente evaluatie ervan laat de goede prestatie zien van de Alliantie Gooi en Vechtstreek. Met Hilversum en Blaricum zijn conceptafspraken gemaakt. Momenteel wordt gewerkt aan regionale prestatieafspraken die voor de gehele Gooi en Vechtstreek gelden. Wat de beschikbaarheid van woningen betreft, lijken de opgaven in het werkgebied vooral te liggen in de huisvestingsmogelijkheden van specifieke groepen als ouderen, jongeren en gehandicapten. In Hilversum heeft de Alliantie Gooi en Vechtstreek bijgedragen aan een succesvol experiment met de modernisering van de woonruimteverdeling. Wat de betaalbaarheid betreft, is met de gemeente Huizen een minimale omvang van de kernvoorraad afgesproken. Deze wordt door de Alliantie Gooi en Vechtstreek ruimschoots in stand gehouden. Ook de verkoopaantallen van sociale huurwoningen zijn hoger dan afgesproken. De Alliantie Gooi en Vechtstreek heeft afspraken gemaakt met zorgorganisaties als Hilverzorg en Thuiszorg Gooi en Vechtstreek. Er wordt invulling gegeven aan een tweede kansbeleid voor de regio. Binnen deze afspraken worden goede prestaties geleverd in een groot aantal projecten van Alliantie Gooi en Vechtstreek. Voor de prestatievelden leefbaarheid & veiligheid, nieuwbouwproductie en stedelijke vernieuwing zijn geen heldere opgaven verwoord in het werkgebied. De prestaties worden hier in de beoordeling gelijk gesteld aan de prestaties naar eigen ambities en doelstellingen.

Presteren volgens Stakeholders: 6

De Alliantie Gooi en Vechtstreek kent de stakeholders en is bereid om met hen afspraken te maken. In 2005 is een groep stakeholders uitgenodigd voor een bustocht door de wijken van Hilversum en Huizen. Daarbij is op informele wijze aan de orde gesteld welke kansen de stakeholders zien voor de corporatie. Recent heeft een formele stakeholdersbijeenkomst plaatsgevonden. Stakeholders gaven daarin aan dat de prioriteit voor hen ligt bij het verbeteren van de vitaliteit van buurten en wijken, toegankelijkheid van de woningmarkt, voldoende maatschappelijke huisvesting en klantgerichte kwaliteit. De prestaties van de Alliantie Gooi en Vechtstreek werden opmerkelijk laag beoordeeld. De kanttekening die daarbij wordt geplaatst, is dat in dit oordeel de beperkte mogelijkheden in het werkgebied mee lijken te wegen. Stakeholders gaven aan een positieve ontwikkeling te zien bij de Alliantie Gooi en Vechtstreek, met een groeiende externe oriëntatie en sterkere profilering.

De prestaties beoordeeld – de Alliantie Flevoland



Presteren naar eigen Ambities en Doelstellingen: 7,3

De Alliantie Flevoland presteert ruim voldoende tot goed op de eigen ambities en doelstellingen, met uitzondering van de nieuwbouwproductie die in de afgelopen jaren achterbleef. De Alliantie Flevoland is in het bijzonder actief op de prestatievelden leefbaarheid en veiligheid, het huisvesten van bijzondere doelgroepen en de stedelijke vernieuwing. In de organisatie heeft een aantal mensen

opdracht gekregen om naar specifieke wijken te kijken, vanuit portefeuillemanagement en de leefbaarheidsoptiek. Wat de stedelijke vernieuwing betreft, is sprake van een gedegen voorbereiding, waarbij prioriteitswijken zijn aangewezen, Lemonmetingen zijn uitgevoerd en wijkvisies opgesteld. Deze gedegen aandacht is opmerkelijk in een relatief nieuwe stad als Almere, waar de te realiseren bouwproductie nog steeds centraal staat. Wat de beschikbaarheid betreft, is een belangrijke doelstelling behoud van het marktaandeel in Almere. Voor de huursector is dat tot nu toe gelukt. De prestaties op het gebied van beschikbaarheid en betaalbaarheid betreffen in het bijzonder de relatief beperkte huurprijsstijgingen, het vasthouden van grote delen van het bezit als betaalbare woningen en de reservering van goedkope woningen voor jongeren. Tevens is sprake van vrij grote aantallen verkochte huurwoningen.

Presteren naar Opgaven: 7,3

De Alliantie wenst prestatieafspraken te maken met alle gemeenten waar men werkzaam is. In Almere is dat de afgelopen jaren niet gelukt door het ontbreken van medewerking van de gemeente. De Alliantie Flevoland beschouwt daarom de eigen doelstellingen als de opgaven die in het werkgebied opgepakt moeten worden. Er zijn wel afspraken gemaakt met zorginstellingen, maatschappelijke organisaties en partners op het gebied van leefbaarheid. De bereidheid tot afspraken en de prestaties op de velden leefbaarheid & veiligheid en bijzondere doelgroepen geven blijk van een sterke lokale betrokkenheid en worden beoordeeld als goed. De Alliantie Flevoland heeft recent bij de gemeente aangegeven dat men bereid en in staat is om een substantiële bijdrage te leveren aan de ca 8.000 woningen die voor 2011 gerealiseerd moeten worden. De Alliantie Flevoland heeft het convenant woonruimteverdeling getekend en neemt deel aan de monitoring van slaagkansen. Een recente evaluatie geeft aan dat de systematiek voor woonruimteverdeling voldoet.

Presteren volgens stakeholders: 7,5

De Alliantie Flevoland kent de stakeholders en is bereid om met hen afspraken te maken. De stakeholders waarderen de Alliantie Flevoland als een betrokken, meedenkende corporatie die de maatschappelijke taak serieus neemt. De lokale verankering en de betrokkenheid bij de Almeerse samenleving zijn voor hen zichtbaar. Op de velden stedelijke vernieuwing/de wijk nemen en leefbaarheid en veiligheid zijn de prestaties herkenbaar en deze worden positief gewaardeerd. Hetzelfde geldt voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen, waarbij voor de stakeholders het kunnen bieden van betaalbare huisvesting voor jongeren een aandachtspunt blijft.