



Maatschappelijke visitatie

de Alliantie

Opdrachtgever: de Alliantie

Rotterdam, 8 december 2011

Maatschappelijke visitatie

de Alliantie

Definitief Rapport

Opdrachtgever: de Alliantie

Ton Lensen
Sandra Groot
Ewoud Dekker
Lotte Storcken

Rotterdam, 8 december 2011

Over Ecorys

Met ons werk willen we een zinvolle bijdrage leveren aan maatschappelijke thema's. Wij bieden wereldwijd onderzoek, advies en projectmanagement en zijn gespecialiseerd in economische, maatschappelijke en ruimtelijke ontwikkeling. We richten ons met name op complexe markt-, beleids- en managementvraagstukken en bieden opdrachtgevers in de publieke, private en not-for-profit sectoren een uniek perspectief en hoogwaardige oplossingen. We zijn trots op onze 80-jarige bedrijfsgeschiedenis. Onze belangrijkste werkgebieden zijn: economie en concurrentiekracht; regio's, steden en vastgoed; energie en water; transport en mobiliteit; sociaal beleid, bestuur, onderwijs, en gezondheidszorg. Wij hechten grote waarde aan onze onafhankelijkheid, integriteit en samenwerkingspartners. Ecorys-medewerkers zijn betrokken experts met ruime ervaring in de academische wereld en adviespraktijk, die hun kennis en best practices binnen het bedrijf en met internationale samenwerkingspartners delen.

De vastgoedexpertise binnen ons bedrijf bestaat uit ca. 30 specialisten op het gebied van wonen, winkels, leisure, kantoren, bedrijventerreinen en maatschappelijk vastgoed, inclusief grond- en vastgoedstrategie, financiële advisering, contractering, project-, proces- en interim-management, organisatieadvies (inclusief maatschappelijke visitaties), communicatieadvies en gebiedsbranding. We werken onder meer voor ontwikkelaars, beleggers, financiële instellingen, woningcorporaties, gemeenten, regio's, provincies en nationale overheden in binnen- en buitenland.

Ecorys Nederland hecht aan een duurzame bedrijfsvoering. Daarom printen wij standaard op FSC-gecertificeerd papier.

ECORYS Nederland BV
Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam

Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com
K.v.K. nr. 24316726

W www.ecorys.nl

Ecorys Vastgoed
T 010 453 8
F 010 453 85 88

Inhoudsopgave

Voorwoord	7
Recensie en totaalbeeld	11
1 De Alliantie	19
1.1 Profiel	19
1.2 Bezit	19
1.2.1 Samenstelling van het bezit	19
1.2.2 Bouwperioden	19
1.2.3 Huurprijs	20
1.2.4 Prijssegmenten en toewijzingen	20
1.3 Organisatie	20
1.3.1 Organisatiestructuur	20
1.3.2 'Alliantie 3.0'	21
1.3.3 Verbindingen en buitenlandse projecten	21
2 Presteren naar Ambities (PnA)	23
2.1 Inleiding	23
2.2 De Alliantie	23
2.2.1 Prestaties	23
2.2.2 Beleidskader	23
2.2.3 Prestaties en beoordeling	25
2.3 De Alliantie Amsterdam	26
2.3.1 Prestaties	26
2.3.2 Beleidskader	29
2.3.3 Prestaties en beoordeling	30
2.4 De Alliantie Almere	32
2.4.1 Prestaties	32
2.4.2 Beleidskader	34
2.4.3 Prestaties en beoordeling	35
2.5 De Alliantie Amersfoort	37
2.5.1 Prestaties	37
2.5.2 Beleidskader	40
2.5.3 Prestaties en beoordeling	41
2.6 De Alliantie Gooi en Vechtstreek	43
2.6.1 Prestaties	43
2.6.2 Beleidskader	46
2.6.3 Prestaties en beoordeling	47
3 Presteren naar Opgaven (PnO)	51
3.1 Inleiding	51
3.2 De Alliantie	51
3.2.1 Werkgebied	51
3.2.2 Opgaven in het werkgebied	52
3.2.3 Prestaties en beoordeling	52
3.3 De Alliantie Amsterdam	52

3.3.1	Werkgebied	52
3.3.2	Opgaven in het werkgebied	53
3.3.3	Prestaties en beoordeling	54
3.4	De Alliantie Almere	55
3.4.1	Werkgebied	55
3.4.2	Opgaven in het werkgebied	56
3.4.3	Prestaties en beoordeling	57
3.5	De Alliantie Amersfoort	57
3.5.1	Werkgebied	57
3.5.2	Opgaven in het werkgebied	60
3.5.3	Prestaties en beoordeling	61
3.6	De Alliantie Gooi en Vechtstreek	61
3.6.1	Werkgebied	61
3.6.2	Opgaven in het werkgebied	66
3.6.3	Prestaties en beoordeling	66
4	Presteren volgens Belanghebbenden (PvB)	69
4.1	Inleiding	69
4.2	Betrokkenheid van belanghebbenden bij de maatschappelijke visitatie	69
4.3	De Alliantie - concern	70
4.4	De Alliantie Amsterdam	70
4.4.1	Belanghebbenden	70
4.4.2	Beleidskader	70
4.4.3	Prestaties	71
4.4.4	Boodschap	73
4.5	De Alliantie Almere	74
4.5.1	Belanghebbenden	74
4.5.2	Beleidskader	74
4.5.3	Prestaties	75
4.5.4	Boodschap	76
4.6	De Alliantie Amersfoort	77
4.6.1	Belanghebbenden	77
4.6.2	Beleidskader	78
4.6.3	Prestaties	78
4.6.4	Boodschap	80
4.7	De Alliantie Gooi en Vechtstreek	81
4.7.1	Belanghebbenden	81
4.7.2	Beleidskader	81
4.7.3	Prestaties	82
4.7.4	Boodschap	83
4.8	Totaalbeeld presteren volgens belanghebbenden	85
5	Presteren naar Vermogen (PnV)	87
5.1	Inleiding	87
5.2	Financiële continuïteit	87
5.2.1	Vermogenspositie	87
5.2.2	Waardering	87

5.2.3	Middelen	88
5.2.4	Sturing op kasstromen	88
5.3	Financieel beheer	89
5.3.1	Planning en controle cyclus	89
5.3.2	Treasury	90
5.4	Doelmatigheid	91
5.4.1	Doelstellingen	91
5.4.2	Netto bedrijfslasten	91
5.5	Vermogensinzet	92
5.5.1	Visie op maatschappelijk rendement	92
5.5.2	Vergroten van vermogen	93
5.5.3	Maximale inzet van vermogen	93
5.6	Presteren naar Vermogen: goed	96
6	Governance	99
6.1	Besturing	99
6.1.1	Plan	99
6.1.2	Check	100
6.1.3	Act	101
6.2	Het interne toezicht	101
6.2.1	Functioneren van de Raad van Commissarissen	101
6.2.2	Toetsingskader	103
6.2.3	Governance Code	104
6.3	Externe legitimatie	104
6.4	Presteren ten aanzien van Governance: ruim voldoende	105
	Bijlagen	107

Voorwoord

Het visitatiestelsel

Een aantal corporaties, verenigd in Het Woonnetwerk, heeft in 2005 het initiatief genomen te komen tot de ontwikkeling van een stelsel voor maatschappelijke visitatie.

Medio 2006 was het visitatiestelsel op hoofdlijnen ontwikkeld en is een pilot van start gegaan, waarin maatschappelijke visitaties zijn uitgevoerd en de methodiek is doorontwikkeld. Deze pilot is in de eerste helft van 2008 afgerond. In september 2009 is de methodiek ondergebracht in de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, die onder meer belast is met de kwaliteitsbewaking van het visitatiestelsel. Sinds 2011 worden de maatschappelijke visitaties uitgevoerd conform de 4.0 methodiek.

Het doel van de maatschappelijke visitatie is als volgt verwoord:

Het geven van een (gestructureerde) beoordeling over het maatschappelijk presteren van de individuele corporatie. De maatschappelijke visitatie geeft de belanghebbenden daarin een expliciete rol, zodat de maatschappelijke visitatie ook inzicht geeft in het presteren volgens de maatstaven van de belanghebbenden. Daarmee wordt bereikt dat de visitatie informatie en verantwoording verstrekt aan de belanghebbenden over het presteren van de corporatie.

De visitatiemethodiek brengt het maatschappelijk rendement in beeld door de prestaties van de corporatie te beschrijven en deze af te zetten tegen:

- de eigen ambities en doelstellingen;
- de opgaven in het werkgebied;
- de normen van de belanghebbenden;
- de financiële mogelijkheden en de mate van efficiëntie.

De governance vormt hierin een bijzonder veld.

De kwantitatieve beoordeling van de prestaties wordt samengevat in prestatiespinnenwebben en een integrale scorekaart. De maatschappelijke visitatie resulteert verder in een toelichtende rapportage en een recensie die een overkoepelende en samenvattende beoordeling bevat.

Maatschappelijke visitatie de Alliantie – de aanpak van Ecorys

De Alliantie heeft Ecorys begin 2011 opdracht gegeven voor het uitvoeren van een maatschappelijke visitatie. De maatschappelijke visitatie heeft plaatsgevonden in de periode juni tot en met november 2011. Het visitatieteam van Ecorys bestond uit Ton Lensen, Sandra Groot, Ewoud Dekker en Lotte Storcken. De aanpak van Ecorys kende de volgende stappen:

1. Deskresearch
Op basis van beschikbare documenten is in juni-augustus 2011 een inventarisatie gemaakt van de gegevens die relevant zijn in het kader van de maatschappelijke visitatie. Deze gegevens zijn bestudeerd en verwerkt in een (intern) werkdocument.
2. Startbijeenkomst
Op 5 september 2011 heeft onder leiding van Ecorys een startbijeenkomst plaatsgevonden met de bestuurder, een delegatie van de Raad van Commissarissen en het directie/ management team. Daarbij heeft Ecorys een korte toelichting gegeven op de doelstellingen en de aanpak van de maatschappelijke visitatie.
3. Interviews intern
Aansluitend aan de startpresentatie heeft het interview plaatsgevonden met de bestuurder. De

gesprekken met een delegatie van de Raad van Commissarissen en de financieel directeur vonden plaats op 8 september 2011. Op 15 en 16 september 2011 hebben de overige interne interviews plaatsgevonden.

4. Belanghebbendenbetrokkenheid
De belanghebbenden zijn middels persoonlijke danwel telefonisch interviews betrokken bij de maatschappelijke visitatie. Deze gesprekken hebben in oktober 2011 plaatsgevonden. In de bijlage wordt een overzicht gegeven van de bij de visitatie betrokken belanghebbenden.
5. Interne bijeenkomst visitatieteam Ecorys
In september en oktober 2011 heeft het visitatieteam van Ecorys intern overleg gevoerd. Daarbij zijn de bevindingen ten behoeve van de rapportage en de beoordeling van de geleverde prestaties besproken.
6. Rapportage
Aansluitend is de conceptrapportage maatschappelijke visitatie opgesteld. Deze is op 23 november 2011 besproken bij de Alliantie. Na verwerking van tekstuele correcties is de definitieve rapportage opgesteld.

Beoordelen van de prestaties van de corporatie

Graag lichten wij toe welke aanpak wij hanteren bij het beoordelen van maatschappelijke prestaties van de corporatie:

- wij beschouwen terugkijkend de jaren 2007 tot en met 2010. Ecorys maakt zoveel mogelijk gebruik van feiten en cijfers, normeringen en oordelen van anderen. De *feitelijk geleverde prestaties* en de waargenomen belanghebbendenoordelen vormen steeds de basis van de beoordeling.
- wij bekijken ook de context waarin de prestaties zijn (worden) gerealiseerd. De context kan bijvoorbeeld verklaringen opleveren voor het achterblijven van prestaties. Deze verklarende context bepaalt niet de beoordeling van de feitelijk gerealiseerde prestaties, maar wordt als tekstuele aanvulling op de beoordeling geformuleerd.
- wij hebben ervoor gekozen de prestatiespinnenwebben te voorzien van tekstblokken die het oordeel in de spinnenwebben inkleuren. Op deze wijze ontstaat naar onze mening een evenwichtig beeld tussen kwantitatief oordeel en context/ argumentatie.

De meetschaal

Bij het geven van rapportcijfers geldt de onderstaande meetschaal conform de 4.0 versie van de methodiek. Kwalitatieve prestaties worden ook in het licht van deze schaal beoordeeld. Het ijkpunt is een 7: ruim voldoende.

Cijfer	Prestatie	Afwijking
10	Uitmuntend. De prestatie overtreft de norm aanzienlijk.	Meer dan +35%
9	Zeer goed. De prestatie overtreft de norm behoorlijk.	+20% tot +35%
8	Goed. De prestatie overtreft de norm.	+5% tot +20%
7	Ruim voldoende. De prestatie is gelijk aan de norm.	-5% tot +5%
6	Voldoende. De prestatie is wat lager dan de norm.	-5% tot -15%
5	Onvoldoende. De prestatie is significant lager dan de norm.	-15% tot -30%
4	Ruim onvoldoende. De prestatie is aanzienlijk lager dan de norm.	-30% tot -45%
3	Zeer onvoldoende. De prestatie is zeer aanzienlijk lager dan de norm.	-45% tot -60%
2	Slecht. Er is vrijwel geen prestatie geleverd.	-60% tot -75%
1	Zeer slecht. Er is geen prestatie geleverd.	Meer dan -75%

Leeswijzer

Deel 1 omvat de totaalbeoordeling en recensie. Hierin zijn opgenomen de integrale scorekaart, de spinnenwebben en de recensie.

Deel 2 bevat de daadwerkelijke rapportage van de maatschappelijke visitatie van de Alliantie en bestaat uit de volgende hoofdstukken:

1. Profiel van de Alliantie
2. Presteren naar Ambities (PnA)
3. Presteren naar Opgaven (PnO)
4. Presteren volgens Belanghebbenden (PvB)
5. Presteren naar Vermogen (PnV)
6. Governance

Bijlagen:

1. Normenkader visitatiemethodiek 4.0
2. Bronnenlijst
3. Betrokken personen (intern en extern)
4. Uitwerking Presteren naar Ambities
5. Uitwerking Presteren naar Opgaven
6. Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaring

Tot slot

De leden van het visitatieteam van Ecorys danken allen die in de afgelopen maanden een bijdrage hebben geleverd aan de totstandkoming van deze maatschappelijke visitatie.

Recensie en totaalbeeld

Recensie

De Alliantie is met een bezit van ruim 57.000 verhuureenheden een van de grote woningcorporaties van Nederland. Het werkgebied ligt in de Noordvleugel van de Randstad, waar de Alliantie bezit heeft in veertien gemeenten. Het bezit is geografisch verdeeld in vier regiobedrijven, die elk een sterke lokale verankering kennen. De regiobedrijven beslaan een van de regio's: Amsterdam, Almere, Gooi & Vechtstreek en Amersfoort. Op concernniveau vindt centrale sturing plaats, daar waar het gaat om overkoepelend beleid, sturing en financiën.

Ecorys heeft in 2007 ook de eerste maatschappelijke visitatie bij de Alliantie uitgevoerd en kan concluderen, dat het agendastellend zijn van de Alliantie zich in de afgelopen periode verder verbreed heeft; naast de bestuurder zijn er nu meerdere directeuren actief op landelijke thema's. De landelijke thema's landen ook in het beleid van de corporatie, zo heeft de Alliantie het Huur op Maat experiment omarmd en –daar waar mogelijk- uitgevoerd. Dit heeft bijvoorbeeld geleid tot een verbreding van de keuzemogelijkheden voor de huurders.

De Alliantie heeft haar overkoepelend beleid beschreven in opeenvolgende ondernemingsplannen, waarbij een duidelijke positieve ontwikkeling zichtbaar is, daar waar het gaat om duidelijk en helder formuleren van ambities en doelstellingen. De doorvertaling naar het niveau van de regiobedrijven bleek in het verleden op verschillende wijzen plaats te vinden, waardoor de onderlinge vergelijkbaarheid alsmede de transparantie niet altijd duidelijk is. Gedurende de visitatieperiode is ook hierin een ontwikkeling zichtbaar, als onderdeel van het interne organisatietraject onder de naam de Alliantie 3.0. Het Alliantiebrede ondernemingsplan 'Koers op 10' is de leidraad voor de regiobedrijven voor het opstellen van hun eigen jaarplannen, hetgeen in 2012 volledig ingevoerd zal zijn. Hierin vindt de Alliantie een hernieuwde balans tussen centraal en decentraal, waarbij de differentiatie tussen de werkgebieden gekoesterd wordt en de verbindende elementen terugkomen op concernniveau. Ten opzichte van vier jaar geleden is een ontwikkeling zichtbaar, dat de verschillen tussen de regiobedrijven minder groot zijn geworden. Wat goed was, is behouden en wat minder goed was, is verbeterd. De zichtbare ontwikkeling is door de Alliantie zelf getoetst in een tussentijdse scan, waarin de aandachtspunten uit de eerste visitatie gemonitord zijn.

Op de verschillende prestatievelden levert de Alliantie een veelheid aan prestaties, die gekoppeld kunnen worden aan de vier maatschappelijke doelen die de Alliantie zich gesteld heeft. Het is duidelijk, dat de Alliantie daar waar zij bezit heeft, ook het verschil wil maken in de woonomgeving voor hun huurders. Een deel van deze prestaties is gerelateerd aan de opgaven, die voor de verschillende gemeenten vastgelegd zijn in prestatieafspraken en convenanten. Echter, ook hier geldt dat de wijze waarop de opgaven vastgelegd zijn, sterk kan verschillen qua vorm en inhoud. Dit maakt het niet eenvoudig te concluderen of de Alliantie genoeg doet in de gemeenten waar zij bezit heeft. De zichtbare prestaties en de reactie en waardering van een groot aantal belanghebbenden laten zien dat de Alliantie zich met de juiste dingen bezighoudt.

De buitenwereld waardeert over het algemeen de prestaties die de Alliantie levert, zowel op concernniveau als op regionaal en lokaal niveau. Op concernniveau wordt het financiële beleid, het voorop lopen in de mogelijkheden van financiële sturing, als voorbeeld gezien voor de sector. De Alliantie gaat op een verantwoorde en beredeneerde wijze om met de inzet van haar vermogen. Op regionaal en lokaal niveau gaat het vooral om fysieke danwel zichtbare prestaties. Het is de be-

langhebbenden duidelijk, dat ook de corporatiesector in zwaar weer zit en dat het niet altijd even makkelijk is tot prestaties te komen. De waardering van de belanghebbenden wordt weerspiegeld in de goede beoordeling die gegeven is.

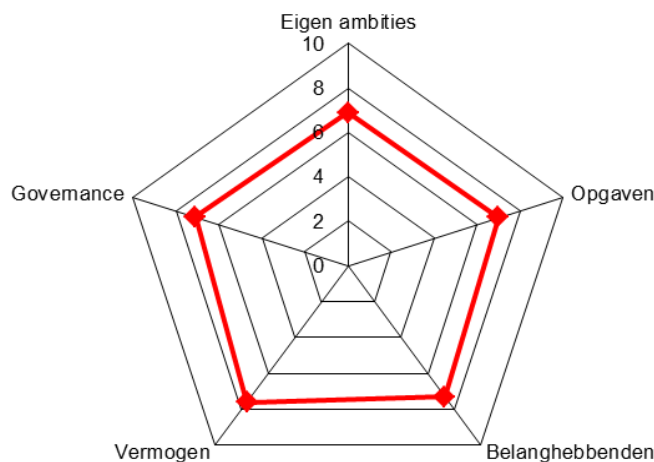
Ten tijde van de vorige visitatie liep de Alliantie voorop daar waar het gaat om haar financiële beleid, door middel van het sturen op kasstromen daar waar andere corporaties stuurden op vermogen. Door het sturen op kasstromen heeft de Alliantie een goede financiële positie en is zij in staat gebleken haar ambities en opgaven te realiseren. Door de organisatiestructuur maakt de Alliantie gebruik van interne matching door daar te investeren waar de opbrengst het hoogst is, en de opbrengst vervolgens elders in te zetten waar dat nodig is. Hierbij houdt de Alliantie doorlopend het evenwicht in de gaten op basis van de meerjarenbegroting. Het instrumentarium om in voldoende mate te kunnen presteren naar vermogen is goed op orde binnen de Alliantie, waarbij opgemerkt kan worden dat de corporatie blijvend zoekt naar (nieuwe) instrumenten om dit te optimaliseren. Zo is de Alliantie bezig het maatschappelijk rendement inzichtelijk te maken, waarbij een duidelijke koppeling plaatsvindt met de (maatschappelijke) doelen uit het ondernemingsplan. Het uiteindelijke doel zou dan zijn, dat de corporatie niet alleen stuurt op kasstromen, maar ook op maatschappelijk rendement. De Alliantie zoekt hierbij naar een juiste balans tussen de verschillende sturingsmogelijkheden.

Concluderend, kan gesteld worden, dat de Alliantie als grote corporatie op een aantal vlakken voorop loopt in de sector en dit uitdraagt. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om de actuele financiële sturing en de ontwikkeling daarin, alsmede de invoering van Huur op Maat. Op regionaal niveau wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheden die het concern biedt, waarbij de lokale verankering steeds voorop staat. Hierdoor is de Alliantie regionaal bekend als een regionale/lokale corporatie, die zich inzet voor de huurders en hun woonomgeving.

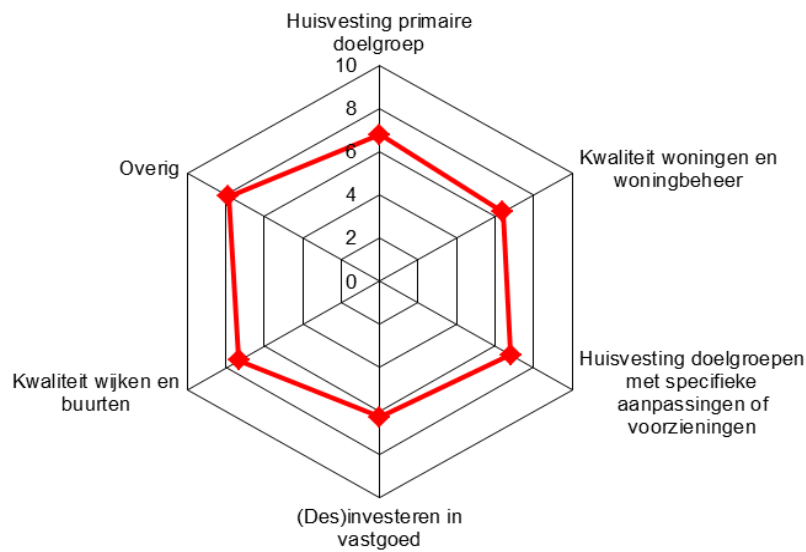
Totaalbeeld: 7,2 ruim voldoende

De Alliantie krijgt de volgende beoordelingen voor de verschillende onderdelen van de maatschappelijke visitatie:

- Ruim voldoende, indien het referentiekader Presteren naar Ambities is (6,9);
- Ruim voldoende, indien het referentiekader Presteren naar Opgaven is (7,0);
- Ruim voldoende, waar het Presteren volgens Belanghebbenden betreft (7,3);
- Goed, waar het gaat om Presteren naar Vermogen (7,6);
- Ruim voldoende, wat betreft de invulling van de Governance (7,1).



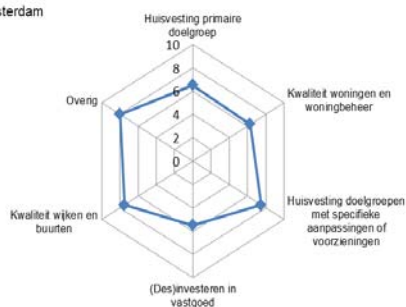
Presteren naar Ambities



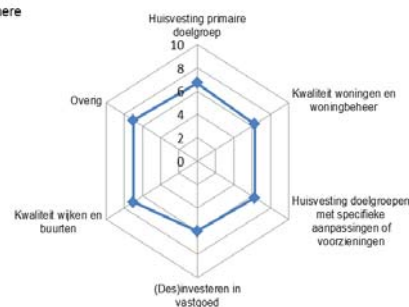
Het presteren naar ambities heeft een beoordeling die ruim voldoende is; op het merendeel van de prestatievelden worden de prestaties geleverd die passen bij de geformuleerde ambities. De meetbaarheid van de ambities is nog niet altijd even helder, waardoor de beoordeling van de prestaties beïnvloed kan worden. Dit neemt niet weg, dat de prestaties geleverd worden. Op een tweetal prestatievelden vinden we uitschieters: net aan een voldoende voor (des)investeren in vastgoed en een goed voor overige prestaties. Het lagere cijfer voor (des)investeren in vastgoed heeft vooral te maken met planningsoptimisme, daar waar het nieuwbouw en herstructureringsprojecten betreft. Aan de andere kant geven belanghebbenden duidelijk aan, dat zij de prestaties van de Alliantie op dit vlak, zeker gezien het huidig tijdsgewricht, waarderen. Het hogere cijfer voor overige prestaties heeft betrekking op de participatie van belanghebbenden.

In onderstaande spinnenwebben worden de beoordelingen per regiobedrijf weergegeven. Het eindcijfer per regiobedrijf ontloopt elkaar niet veel, hetgeen een consistente bedrijfsvoering op regiონiveau impliceert.

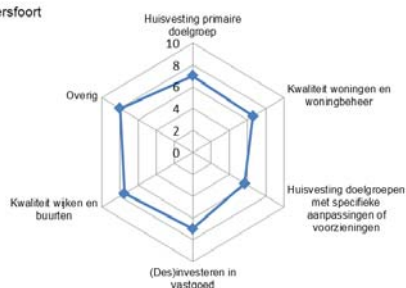
Amsterdam



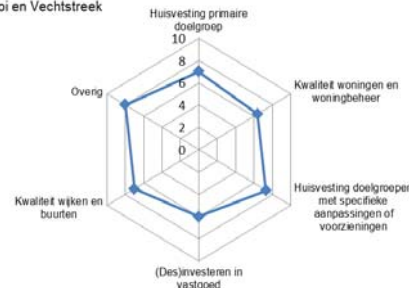
Almere



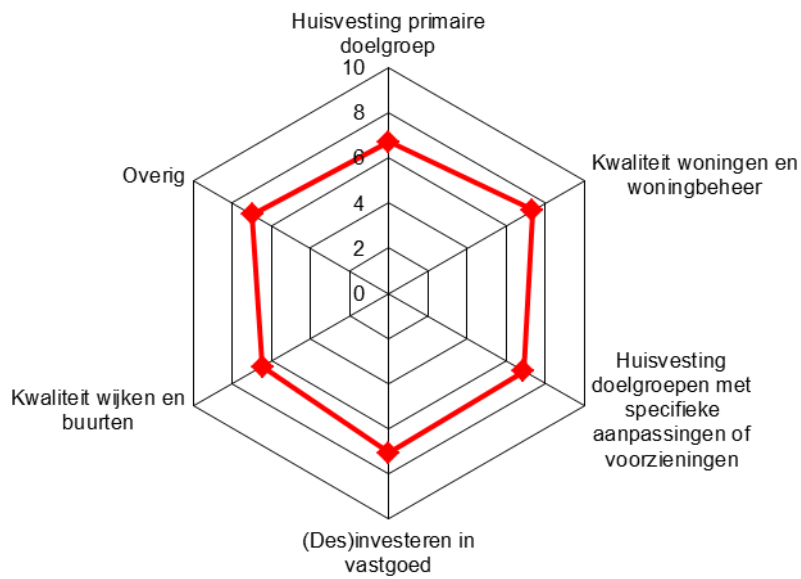
Amersfoort



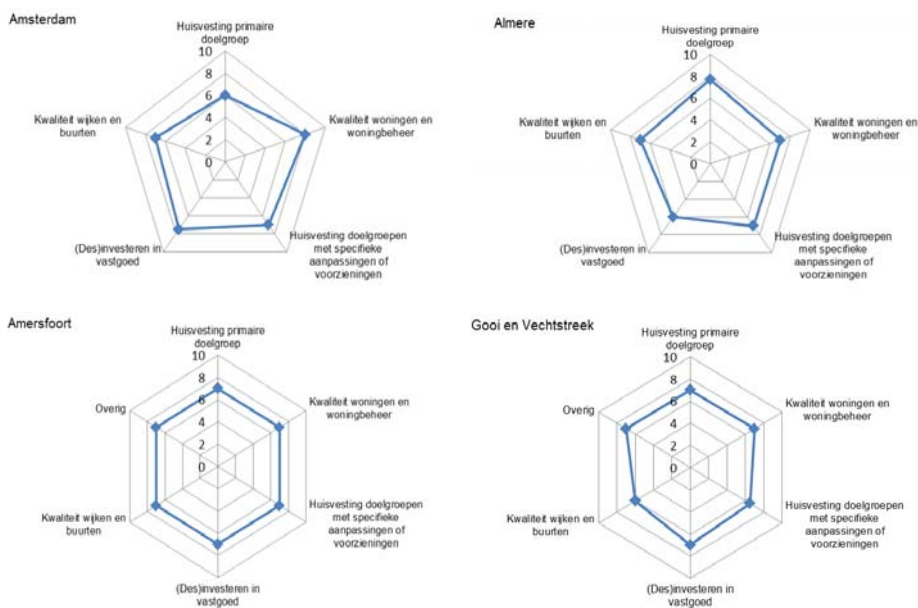
Gooi en Vechtstreek



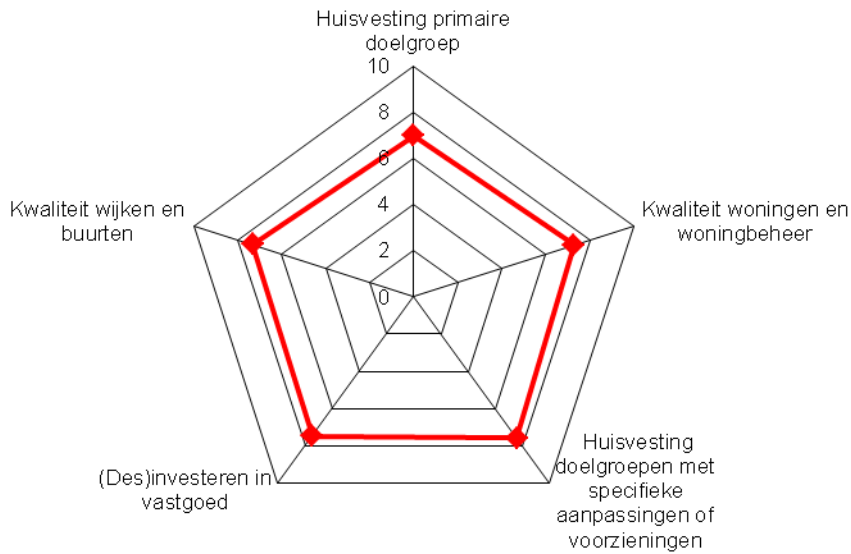
Presteren naar Opgaven



Wanneer de opgaven in het werkgebied het referentiekader zijn, kan eveneens geconcludeerd worden dat de Alliantie ruim voldoende presteert. Er bestaat een evenwichtig beeld wanneer gekeken wordt naar de verschillende prestatievelden. Niet voor het hele werkgebied zijn de opgaven overigens geformuleerd en geformaliseerd in afspraken en convenanten, hetgeen een beoordeling van prestaties bemoeilijkt. In een aantal regio's worden op een aantal prestatievelden duidelijk prestaties waargenomen, maar is niet duidelijk welke opgave daar tegenover staat. Dit betekent, dat de visitatiecommissie dan niet tot een kwantitatieve beoordeling kon komen. De volgende scores op de verschillende prestatievelden van de regiobedrijven zijn input geweest voor de totaalbeoordeling van presteren naar opgaven.



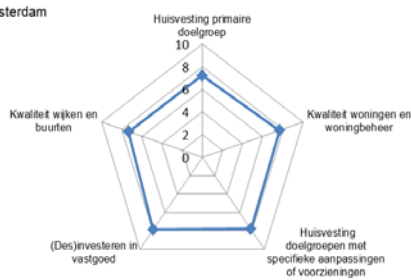
Presteren volgens Belanghebbenden



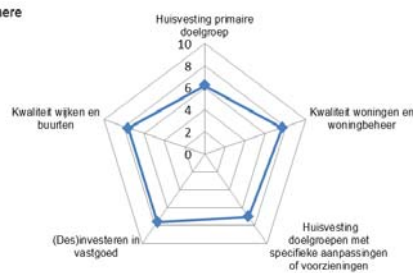
Het totaalbeeld, dat ontstaat wanneer het presteren volgens belanghebbenden bekeken wordt, is ruim voldoende. Dit geldt overigens voor alle regio's waar binnen de Alliantie actief is; er zijn wel kleine verschillen zichtbaar, maar overall is het beeld gelijk. Zo wordt in Amsterdam de blijvende inzet in de stad positief gewaardeerd, daar waar collega-corporaties dat in mindere mate waarmaken. In het algemeen worden wel opmerkingen gemaakt over de invloed van de economische crisis op de corporaties.

De ambities van de Alliantie zijn herkenbaar en over het algemeen ook zichtbaar in het dagelijks functioneren van de verschillende regiobedrijven. De prestaties op de in 2009 toegevoegde ambitie rond energie en duurzaamheid zijn nog niet overal zichtbaar. Met kernwoorden is de Alliantie door haar belanghebbenden als volgt getypeerd: degelijk, betrouwbaar, betrokken, maar ook weinig onderscheidend en niet zo uitgesproken.

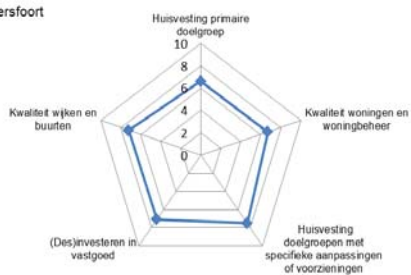
Amsterdam



Almere



Amersfoort



Gooi en Vechtstreek



Presteren naar Vermogen

Wanneer naar het referentiekader van presteren naar vermogen gekeken wordt, kan geconcludeerd worden dat de Alliantie hier ruim voldoende tot goed op scoort. Het instrumentarium rondom financiën en financiële sturing is goed op orde. De organisatieontwikkeling die de Alliantie doormaakt in het kader van de Alliantie 3.0, heeft ook direct weerslag op de doelstellingen die financieel gezien gesteld worden. De aangescherpte doelstellingen ten aanzien van doelmatigheid en de eerste resultaten die daarop geboekt zijn, zijn daar goede voorbeelden van.

De corporatie heeft goed zicht op haar financiële mogelijkheden en stuurt actief op kasstromen. Vier jaar geleden was de Alliantie hierin een voorloper, nu is deze financiële sturing sterk geworteld in de organisatie. De Alliantie zoekt steeds naar mogelijkheden om de maximale inzet van haar vermogen te kunnen beredeneren en daarmee goed te kunnen verantwoorden. De activiteiten die ontplooid worden om het maatschappelijk rendement zo inzichtelijk te maken, dat het ook als sturingselement kan fungeren, zijn daar een goede illustratie van. De Alliantie blijft hierin een voorloper in de sector.

Presteren ten aanzien van Governance

Het presteren op het gebied van Governance is ruim voldoende bij de Alliantie. De basisprincipes van governance zijn geregeld en vastgelegd. De visitatiecommissie ziet hierin een ontwikkeling, die gelijk loopt met de ontwikkeling van de organisatie. Het toetsingskader en bijsturingmogelijkheden vormen hier een belangrijk onderdeel in.

De wijze waarop belanghebbenden bij de Alliantie betrokken worden, is helder weergegeven in een participatiemodel, hetgeen ook in de praktijk uitgevoerd wordt. Op verschillende wijzen is contact met de belanghebbenden, zowel op centraal als regioniveau.

Integrale scoretabel

Perspectief	1	2	3	4	5	6	Gemiddeld cijfer	Gewicht	Gewogen cijfer
<i>Presteren naar Ambities</i>									
	6,8	6,4	6,8	6,3	7,3	7,9	6,9	100%	6,9
<i>Presteren naar Opgaven</i>									
	6,7	7,4	6,9	7,1	6,8	7,0	7,0	nvt	7,0
<i>Presteren volgens Belanghebbenden</i>									
	7,0	7,3	7,6	7,5	7,3	-	7,3	nvt	7,3
<i>Presteren naar Vermogen</i>									
Financiële continuïteit	Vermogenspositie						7	20%	1,5
	Liquiditeit						7		
	Integrale kasstroomsturing						9		
Financieel beheer	Planning- en controlcyclus						7	20%	1,4
	Treasurymanagement						7		
Doelmatigheid							8	20%	1,6
Vermogensinzet	Visie						8	40%	3,1
	Mogelijkheden						7		
	Maximalisatie						8		
<i>Eindcijfer voor Vermogen</i>									7,6
<i>Presteren ten aanzien van governance</i>									
Besturing	Plan						6	33%	2,2
	Check						7		
	Act						7		
Intern toezicht	Functioneren RvC						7	33%	2,3
	Toetsingskader						7		
	Toepassing Governance Code						7		
Externe legitimatie							8	33%	2,6
<i>Eindcijfer voor Governance</i>									7,1
Geïntegreerd eindoordeel									7,2

1. Huisvesten primaire doelgroep
2. Kwaliteit woningen en woningbeheer
3. Huisvesten bijzondere doelgroepen
4. (Des)investeren in vastgoed
5. Kwaliteit wijken en buurten
6. Overig

1 De Alliantie

1.1 Profiel

Stichting de Alliantie, hierna de Alliantie, is een corporatie met ruim 57.000 woonegelegenheden in de noordvleugel van de Randstad. De corporatie is werkzaam in de provincies Noord-Holland, Flevoland, Utrecht en Gelderland en is statutair toegelaten tot 44 gemeenten. De Alliantie is niet in alle voornoemde gemeenten actief, maar heeft een werkgebied dat de volgende gemeenten beslaat: Amsterdam, Almere, Zeewolde, Amersfoort, Eemnes, Leusden, Nijkerk, Soest, Blaricum, Bussum, Hilversum, Huizen, Wijdemeren en Weesp. De corporatie heeft vier regiobedrijven, te weten Amsterdam, Almere (Flevoland), Amersfoort (Eemvallei) en Gooi en Vechtstreek die zorgen voor een stevige lokale verankering. De vier regiobedrijven opereren zoveel mogelijk zelfstandig. De regiobedrijven zijn het directe aanspreekpunt voor alle lokale partijen: gemeente, huurderorganisatie, zorg en welzijn, politie en collega-corporaties. De corporatie behoort, volgens de systematiek van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV), tot de grote herstructureringscorporaties. In totaal behoren veertien corporaties, op één na (Lefier) alle werkzaam in de vier grote steden, tot deze referentiegroep.

1.2 Bezit

Omdat de Alliantie een groot en divers werkgebied heeft, heeft het CFV het woningbezit onderverdeeld naar een viertal regio's: (Oost) Utrecht, Het Gooi, Amsterdam en Overig. Van de eerste drie regio's heeft het CFV de cijfers weergegeven, van de categorie Overig niet. Daar Overig vooral het bezit van de Alliantie Almere beslaat, is het bezit van de corporatie in Flevoland niet apart terug te zien in de onderstaande tabel (wel opgenomen in het totaalcijfer van de Alliantie).

1.2.1 Samenstelling van het bezit

De diversiteit in het werkgebied is terug te zien in de grote verschillen tussen de samenstelling van het bezit als geheel en die in de regio's. Waar het woningbezit van de Alliantie voor meer dan een derde uit eengezinswoningen bestaat, is te zien dat de eengezinswoningen met name in Oost-Utrecht en Het Gooi liggen. In de regio Amsterdam bestaat het woningbezit juist voor tweederde uit meergezinswoningen.

Tabel 1.1 Woningbezit de Alliantie

Type woningen	Alliantie	Oost-Utrecht	Het Gooi	A'dam	Landelijk
Eengezinswoningen	33,8	45,7	50,3	10,8	43,1
Meergezinswoningen 4 etages zonder lift	47,7	25,2	27,6	66,4	27,4
Meergezinswoningen met lift	11,8	17,3	15,6	7,7	13,1
Hoogbouw	5,1	8,9	3,9	10,3	10,7
Eenheden verzorging	0,2	1,1	1,4	1,5	2,1
Overig	1,3	1,9	1,2	3,3	3,5
Totaal	100,0	0,0	0,0	0,0	100,0

Bron: Corporatie in Perspectief, de Alliantie, 2010, Centraal Fonds Volkshuisvesting

1.2.2 Bouwperiodes

Met betrekking tot de bouwperiodes van het bezit is tevens een grote diversiteit zichtbaar. In de regio Amsterdam is ruim 30% van de woningen voor het einde van de tweede wereldoorlog ge-

bouwd. In de overige regio's is dit slechts 4,7% (Oost-Utrecht) en 13,9% (Het Gooi). In deze twee regio's is een vrij gelijkmatige verdeling in bouwperiodes zichtbaar. In vergelijking met het Nederlandse gemiddelde heeft de Alliantie relatief weinig woningen gebouwd na de eeuwwisseling; in geen enkele regio wordt het landelijke gemiddelde van 8,8% nieuwbouw benaderd. Met 7,9% komt de regio Amsterdam nog het meest in de buurt.

1.2.3 *Huurprijs*

Het woningbezit van de Alliantie heeft een gemiddelde huurprijs van € 429,- per maand en ligt daarmee hoger dan de gemiddelde huurprijs bij vergelijkbare corporaties (€ 402,-) en het landelijke gemiddelde van € 409,-. Het percentage van de maximaal toegestane huur ligt daarentegen iets lager dan bij corporaties uit de referentiegroep: 75,6% bij de Alliantie en 75,9% bij vergelijkbare corporaties. Voorgaande wil zeggen dat de prijs-kwaliteitverhouding van het woningbezit van de Alliantie iets hoger is dan bij corporaties in de referentiegroep. De prijs-kwaliteitverhouding van het bezit ligt echter onder het landelijke gemiddelde, waar het huurniveau op 71,5% van de maximaal toegestane huur ligt. Op basis van recente ontwikkelingen in het woningwaarderingssysteem kan hier verandering in komen: woningen die in gebieden liggen met een hoge woningdruk, mogen het aantal woningpunten met 25 naar boven bijstellen. Dit heeft tot gevolg dat de huur in relatie tot de punten van de woning relatief lager wordt en zodoende het percentage maximaal redelijk omlaag gaat. Aangezien het grootste deel van het woningbezit van de Alliantie in deze gebieden is gelegen, zal dit opgaan voor de Alliantie.

1.2.4 *Prijssegmenten en toewijzingen*

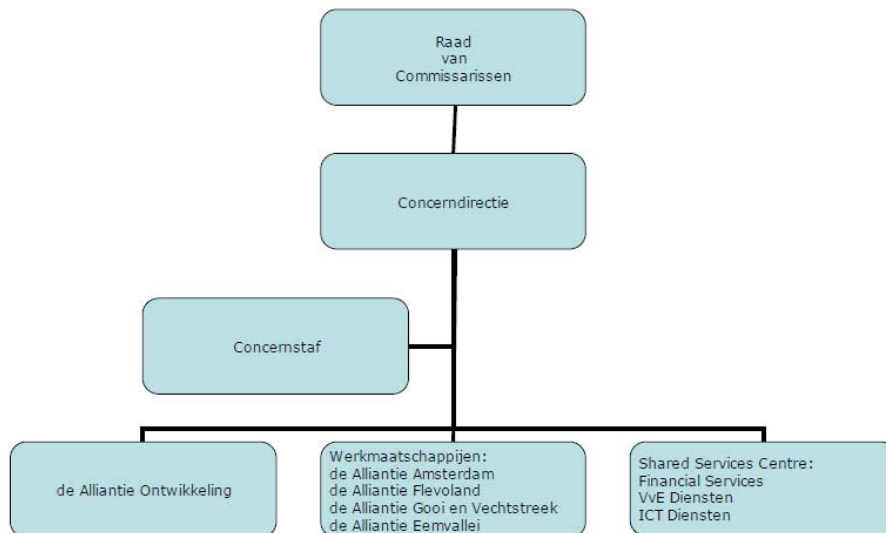
De Alliantie heeft 24,5% goedkope woningen, 64,3% betaalbare woningen en 11,2% dure woningen. Van de dure woningen heeft 8,1% een huurprijs onder de huurtoeslaggrens en 3,1% boven deze grens. Daarmee heeft de Alliantie een vergelijkbaar profiel met de overige corporaties in de referentiegroep van grote herstructureringscorporaties. Voor wat betreft de toewijzingen aan de doelgroep wordt 85,8% van de woningen passend toegewezen, 11,5% te duur en 2,8% te goedkoop. De Alliantie wijkt hiermee af van het beeld bij vergelijkbare en landelijke corporaties. Bij de corporatie wordt ruim 3% minder passend toegewezen dan bij vergelijkbare corporaties en ruim 4% dan bij de gemiddelde corporatie. Dit verschil wordt veroorzaakt doordat de Alliantie ruim meer te dure woningen toewijst, terwijl te goedkope toewijzing juist laag ligt.

1.3 **Organisatie**

1.3.1 *Organisatiestructuur*

De Alliantie bestaat uit een concernorganisatie en vier regiobedrijven. Op concernniveau is de directie belast met de leiding van de Alliantie. De concerndirectie wordt ondersteund door een concernstaf. De concernstaf houdt zich onder meer bezig met communicatie, strategie en innovatie, planning en control, treasury, ICT-beleid en informatiebeheer. De ontwikkelingsactiviteiten zijn ondergebracht in de Alliantie Ontwikkeling en de financial services, VVE diensten en ICT diensten vallen onder het onderdeel Shared Services Centra. De vier regiobedrijven richten zich op de regio's waar de corporatie werkzaam is: Amsterdam, Almere, Amersfoort en Gooi en Vechtstreek. Boven de organisatie is een Raad van Commissarissen actief die zich richt op het toezicht van de Alliantie als geheel. In het onderstaande organigram is de organisatiestructuur van de Alliantie weergegeven.

Figuur 1 Organigram



Bron: jaarverslag 2010, Stichting de Alliantie

1.3.2 'Alliantie 3.0'

In 2010 is de corporatie begonnen met een organisatieverandering onder de noemer 'Alliantie 3.0'. Deze organisatieverandering is vooral ingestoken op procesinrichting en bundeling van activiteiten, opdat de Alliantie meer dan één organisatie acteert en daardoor een efficiëncyslag bereikt. Begin januari 2011 is een kadernotitie vastgesteld, waarin het eindbeeld voor de hele Alliantie is geschetst. Op basis daarvan wordt een aantal deelnotities uitgewerkt die in de eerste helft van 2011 zijn vastgesteld. De implementatie van de veranderingen zal plaatsvinden in de loop van 2011 en 2012. De bundeling van activiteiten vindt plaats op vijf velden:

1. stafdiensten;
2. onderhoudsbedrijven;
3. servicediensten;
4. VVE-diensten;
5. processen (harmoniseren en uniformeren).

De organisatieverandering heeft mede tot gevolg dat de Alliantie onder één naam naar buiten treedt, hetgeen betekent dat de regiobedrijven geen eigen toevoeging meer hebben¹. Door als één organisatie naar buiten te treden, is er sprake van een sterkere en duidelijkere profilering.

1.3.3 Verbindingen en buitenlandse projecten

De corporatie heeft een drietal verbindingen (Stadsherstel Midden Nederland NV, Wonen boven winkels Amersfoort en Stichting BEL), waarin in totaal 342 woningen zijn ondergebracht. De meeste van deze woningen (304) vallen onder het regiobedrijf Amersfoort, de overige woningen onder Gooi en Vechtstreek. Daarnaast levert de Alliantie een bijdrage in buitenlandse projecten. Twee van deze projecten bevinden zich in Zuid-Afrika. De bijdrage van de Alliantie in deze projecten bestond uit een garantiestelling voor een tweetal leningen (voor ieder project één), waarbij de lening is gebruikt als hefboom om andere investeringen aan te trekken. In Montenegro verstrekt de corporatie garanties voor DIGH-leningen voor de opbouw van een volkshuisvestingssector.

¹ In deze rapportage zullen de toevoegingen Amsterdam, Almere, Amersfoort en Gooi en Vechtstreek gehanteerd worden ter verduidelijking.

2 Presteren naar Ambities (PnA)

2.1 Inleiding

Het eerste onderdeel waarop het presteren van de corporatie wordt beoordeeld, is naar de eigen ambities. De feitelijke maatschappelijke prestaties van de afgelopen vier jaar worden beoordeeld in het licht van de zelf geformuleerde ambities en daaruit volgende doelstellingen. Hierbij wordt, conform de visitatiemethodiek, per prestatieveld globaal omschreven wat de prestaties zijn. Als gevolg van de omvang van de Alliantie en de indeling naar regio die de corporatie hanteert in de bedrijfsvoering, worden de prestaties en ambities weergegeven op het niveau van de regiobedrijven. Op concernniveau zijn deze prestaties vervolgens gemiddeld. Naast de beoordeling worden op concernniveau de missie en visie van de Alliantie als geheel weergegeven.

2.2 De Alliantie

2.2.1 Prestaties

Zie de paragrafen die ingaan op de prestaties van de verschillende regiobedrijven.

2.2.2 Beleidskader

Deze paragraaf gaat in hoofdlijnen in op de missie en visie van de Alliantie in de periode 2007 tot en met 2010. Daarnaast wordt weergegeven op welke wijze de missie en visie zijn vertaald in ambities op concernniveau en wordt inzicht gegeven in de manier waarop deze ambities zijn vertaald in ambities op het niveau van de regiobedrijven.

Missie

De Alliantie heeft de volgende missie verwoord:

We zetten ons breed in voor kwalitatief goede en betaalbare huisvesting in wijken waar het plezierig wonen is. Dat doen we in principe voor iedereen die daarvoor een beroep op ons doet, maar uiteraard hebben we in het bijzonder aandacht voor huishoudens met een lager inkomen en huishoudens die om andere redenen moeite hebben om zelf goede huisvesting te vinden. Onze aandacht gaat daarbij niet alleen uit naar 'de woning', maar is veel breder: het gaat om een duurzaam en leefbaar woonmilieu waar het plezierig wonen is. 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.

De missie bevat de vier maatschappelijke doelen waar de Alliantie haar aandacht op wil richten:

1. een toegankelijke woningmarkt voor lagere en middeninkomens;
2. vitale wijken;
3. huisvesting voor de meest kwetsbaren in onze samenleving (maatschappelijke huisvesting);
4. energie en duurzaamheid.

Bij de uitvoering van de missie spelen de kernwaarden, zoals de Alliantie die geformuleerd heeft, een belangrijke rol: de Alliantie is agendastellend, ondernemend en solidair.

Beleidsplan

Gedurende de periode waarover de visitatie terugblijkt, is het beleid van de corporatie vastgelegd in een tweetal ondernemingsplannen: 'Strategisch plan' en 'Koers op 10'. Beide ondernemingsplannen zijn een vervolg op het 'Koersplan' dat in 2004 is opgesteld en waarin de Alliantie op hoofdlij-

nen haar koers heeft bepaald. Onderstaand worden de voor de maatschappelijke visitatie relevante ondernemingsplannen globaal beschreven.

'Strategisch plan'

Het 'Strategisch plan' is een verdere, geconcretiseerde uitwerking van het 'Koersplan' uit 2004 en is opgesteld in april 2005. Een goed voorbeeld van voorgaande is het uitwerken van "meer ruimte bieden aan de klant" naar "de klant centraal", waarbij de klant wordt gezien als een medeproducent van wonen. De Alliantie heeft diverse activiteiten ontplooid om de klant ook daadwerkelijk centraal te kunnen stellen, onder andere door het ontwikkelen van nieuwe participatievormen en het ontwikkelen van instrumenten, waarmee medewerkers meer keuzevrijheid kunnen bieden bij nieuwe verhuringen, onderhoudsprojecten, etc.

In het strategisch plan worden enige abstracte strategieën op hoofdlijnen benoemd:

- De Alliantie neemt de wijk;
- De klant als medeproducent van het wonen;
- Naar een dynamische woningportefeuille;
- Kwaliteit waar vraag naar is;
- Wonen op maat;
- Huisvesten van kwetsbare groepen;
- Gebundelde individualisering;
- Profijt van het werkgebied.

De regiobedrijven zouden hun ondernemingsplannen moeten hebben ingericht aan de hand van deze acht strategieën, waarbij de lokale context als uitgangspunt heeft gediend. In de praktijk is hier echter geen sprake van.

De Alliantie wil vooral het maatschappelijk rendement van haar keuzes en activiteiten laten zien, waarbij zij zich vooral sterk maakt voor de volgende maatschappelijke doelstellingen:

- het verbeteren van de vitaliteit van buurten en wijken;
- het toegankelijk maken van de woningmarkt voor lagere- en middeninkomensgroepen;
- het verzorgen van voldoende maatschappelijke huisvesting.

Het operationeel plan bevat meetinstrumenten waarmee de Alliantie in staat is te meten hoe ver de corporatie vordert met het realiseren van de gestelde doelstellingen. De Alliantie stelt dat de maatschappelijke doelstellingen de output vormen, waarbij telkens de vraag wordt gesteld of alles wat er aan middelen wordt ingezet (input) leidt tot een voldoende output.

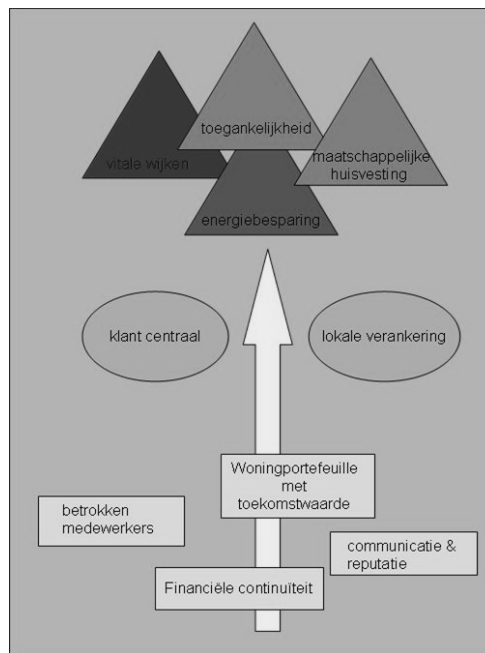
'Koers op 10'

Eind 2008 is het beleidsplan 'Koers op 10' opgesteld. Dit beleidsplan is een geactualiseerde versie van de beleidsplannen die de Alliantie vanaf 2004 heeft opgesteld. De corporatie geeft in tien punten aan waar ze voor gaat en waar ze voor staat. Tevens wordt in het document aangegeven welke resultaten de corporatie wil boeken en hoe die resultaten worden gemeten.

De volgende tien punten komen aan de orde:

- toegankelijke woningmarkt;
- vitale wijken;
- maatschappelijke huisvesting;
- energiebesparing;
- klant centraal;
- lokale verankering;
- woningportefeuille met toekomstwaarde;
- betrokken medewerkers;
- communicatie en reputatie;
- financiële continuïteit.

In het nevenstaande schema is de ordening van de tien punten weergegeven. De punten staan niet in volgorde van belangrijkheid, wel heeft de Alliantie een logische ordening aangebracht. De bovenste vier driehoeken zijn de maatschappelijke doelstellingen, de onderste vier vierkanten bevatten de meer randvoorwaardelijke doelstellingen en de middelste rondjes vormen het hart van de activiteiten van de corporatie: de klant en lokale verankering met andere belanghebbenden.



Het beleidsplan 'Koers op 10' is het kader op basis waarvan de lokale regiobedrijven de strategische hoofdlijnen verder kunnen uitwerken op lokaal niveau. In de onderliggende paragrafen is per regiobedrijf aangegeven hoe de uitgangspunten van 'Koers op 10' zijn uitgewerkt in concrete ambities.

2.2.3 Prestaties en beoordeling

Zoals in de inleiding geschetst, is de onderstaande beoordeling afgeleid van de prestaties en ambities op het niveau van de regiobedrijven. In de paragraaf beleidskader is te lezen dat de ambities van de regiobedrijven zijn afgeleid van de strategische hoofdlijnen die zijn geschetst in 'Strategisch plan' (2007 en 2008) en 'Koers op 10' (2009 en 2010). Vanwege deze doorvertaling en het voorkomen van dubbele beoordelingen, bevat tabel 2.1 de gemiddelde beoordeling van de prestaties van de regiobedrijven. Daarbij is middels een weging rekening gehouden met de hoeveelheid wooneenheden die de afzonderlijke regiobedrijven eind 2010 in bezit hadden: Amsterdam (21.030; 36,9%), Almere (6.749; 11,9%), Amersfoort (15.823; 27,8%) en Gooi en Vechtstreek (13.335; 23,4%). De feitelijke beoordeling van de prestaties in relatie tot de ambities vindt plaats op het niveau van de regiobedrijven. Bijlage 4 bevat de gedetailleerde uitwerking van de beoordeling.

Tabel 2.1 Beoordeling Presteren naar Ambities de Alliantie

Prestatieveld	A'dam	Almere	A'foort	G&V	Gem.
Huisvesting van de primaire doelgroep	6,5	6,7	7,0	7,0	6,8
Kwaliteit woningen en woningbeheer	6,3	6,3	6,6	6,4	6,4
Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen	7,5	6,3	5,7	7,3	6,8
(Des)investeren in vastgoed	5,5	6,0	7,7	6,0	6,3
Kwaliteit van wijken	7,5	7,0	7,5	7,0	7,3
Overige	8,0	7,0	8,0	8,0	7,9
Gemiddeld	6,9	6,6	7,1	6,9	6,9

2.3 De Alliantie Amsterdam

2.3.1 Prestaties

Onderstaand worden de prestaties die de Alliantie Amsterdam heeft geleverd in de jaren 2007 tot en met 2010 op hoofdlijnen weergegeven.

Huisvesting van de primaire doelgroep

De beschikbaarheid van de huisvesting van de primaire doelgroep in woningvoorraad van de Alliantie Amsterdam is in de afgelopen jaren onder druk komen te staan. Zo is het aantal goedkope woningen tussen 2007 en 2010 met bijna 30% afgenomen en is het gemiddelde percentage maximaal redelijk gestegen tot 84,7%. Dit laatste gemiddelde wordt onder andere veroorzaakt door de sterk toegenomen woningvoorraad die zich in het dure en geliberaliseerde segment bevindt: 5,3% versus 10,3% van de voorraad. De achteruitgang van met name het aantal goedkope woningen is terug te zien in de toewijzingspercentages. In 2010 werd 60% van de woningen toegewezen aan de primaire doelgroep en 14% aan mensen met een laag secundair inkomen. Het aandeel toewijzingen aan de primaire doelgroep is vanaf 2007 gestegen conform beleid, echter met een lager percentage dan verwacht. Dit heeft te maken met het feit, dat een hoger aandeel vrije sector huurwoningen vrij kwamen.

Op het gebied van het bevorderen van het eigen woningbezit heeft de Alliantie als geheel de Starterslening ter beschikking gesteld. Echter, als gevolg van het lage aantal zittende huurders dat een woning koopt, is het aantal mensen dat hier een beroep op doet klein. In 2010 hebben slechts drie kopers gebruik gemaakt van de Starterslening. Daarnaast biedt de Alliantie woningen aan voor de vrij op naamprijs, wat aanzienlijk in de kosten scheelt. De Alliantie Amsterdam wilde –in navolging van andere regiobedrijven- in 2008 starten met Koopgarant. Echter tot op heden is er nog geen overeenstemming bereikt met de Belastingdienst, hetgeen een negatief effect heeft gehad op de gerealiseerde verkoopaantallen ten opzichte van de geformuleerde ambities in de jaren 2008 tot en met 2010. Verder bouwt de Alliantie Amsterdam jaarlijks een groot aantal nieuwbouw koopwoningen. Ondanks de crisis heeft de corporatie in 2010 468 nieuwe koopwoningen opgeleverd.

Kwaliteit woningen en woningbeheer

Op het gebied van kwaliteit van woningen en woningbeheer investeert de Alliantie Amsterdam jaarlijks veel. In de periode 2007 tot en met 2010 is in totaal bijna € 159 miljoen geïnvesteerd in woningverbetering en renovatie. In 2008 is de Alliantie Amsterdam doorgegaan met de 'Periodieke Inspectie- en Onderhoudsbeurt' (PIO), waarmee in 2007 was gestart. PIO is een nieuwe manier van uitvoeren van niet-planmatig onderhoud: één keer per jaar is gedurende een vaste periode een vakman aanwezig in elk complex om niet spoedeisende reparatieverzoeken te verhelpen. Tegelijkertijd worden andere werkzaamheden uitgevoerd zoals veiligheidscontroles. De verwachting was dat door deze manier van werken het aantal ad hoc reparatieverzoeken vermindert. In de praktijk blijkt dit ook zo te zijn; in de periode 2006-2010 is een duidelijke daling zichtbaar in de totale kosten voor het niet-planmatig onderhoud. Naast voorgaande investeringen in de woningkwaliteit werkt de Alliantie Amsterdam aan verbeteringen met betrekking tot energie en duurzaamheid, zie de onderstaande voorbeelden.

Duurzame energieopwekking (Amsterdam)

In 2008 is besloten om bij een renovatieproject aan het Makassarplein in de Indische buurt de mogelijkheid van zonneboilers en warmte-koudeopslag in de bodem nader uit te werken. Voor de Molenwijk in Amsterdam-Noord is eveneens onderzoek verricht naar de mogelijkheden van duurzame energieopwekking. Hierbij is onder meer gekeken of het energetisch efficiënt is om windmolens op een aantal flats te plaatsen. In 2009 zal op basis van dit onderzoek over verdere uitvoering worden besloten.

Pilotproject 'Energetische maatregelen op basis van mutatie'

In het kader van de pilot 'Energetische maatregelen op basis van mutatie' is een woning bij mutatie binnen een vastgesteld budget met energielabel G naar label A gegaan. Zo is er gekozen voor dubbel glas, een HR-ketel en hoogwaardige isolatie. Bovendien zijn er goede ketenafspraken gemaakt met de aannemer en onderaannemers. Zodat niemand elkaar in de weg liep en er geen wachttijden en overlappingen waren.

Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen

Maatschappelijke huisvesting, zoals dit door de Alliantie wordt genoemd, omvat wooneenheden en woningen voor bijzondere doelgroepen. Tussen 2007 en 2010 is het aantal eenheden in alle categorieën toegenomen, waarmee het percentage van het bezit dat geschikt is voor bijzondere doelgroepen is gestegen. De Alliantie Amsterdam heeft 250 woningen voor bijzondere doelgroepen, 240 eenheden voor bijzondere doelgroepen, bijna 7.000 toegankelijke woningen en ongeveer 1.700 woningen voor ouderen en gehandicapten. De toegankelijke voorraad komt daarmee op bijna een derde van het totale bezit.

Dat de Alliantie zich als concern inzet voor alle soorten bijzondere doelgroepen, blijkt uit het feit dat niet alleen ouderen en gehandicapten van huisvesting worden voorzien, maar dat bijvoorbeeld ook (jongere) dak- en thuislozen en mensen met een psychiatrische complicatie worden geholpen. Daartoe werkt de Alliantie samen met een groot aantal zorgpartijen in Amsterdam. Voorbeelden hiervan zijn onderstaande weergegeven.

Discus

Discus Amsterdam is een project voor dak- en thuislozen. Het is een gezamenlijk initiatief van De Alliantie Amsterdam, JellinekMentrum (tegenwoordig Arkin) en HVO-Querido. De rolverdeling is helder: de Alliantie levert de woningen, de GGZ-instelling de behandeling en HVO-Querido de maatschappelijke begeleiding van mensen die jaren op straat woonden.

Daniël Stalpertstraat

De Alliantie heeft in Amsterdam een pand verhuurd aan HVO voor Wonen-Werken-Leren. Hiermee heeft een pand, dat over drie jaar gesloopt gaat worden, een nieuwe invulling gevonden. Het project is gestart op 1 februari 2010. In dit project wordt samengewerkt met de gemeente en het ROC. Wonen-Werken-Leren is een project voor jongeren van 18-23 jaar met problemen op school. Vaak zijn moeilijkheden thuis, geen vaste verblijfplaats hebben en een slechte invloed uit de directe omgeving oorzaak van de problemen van de jongeren.

Regeling 'Van hoog naar laag'

Er zijn veel oudere huurders in Amsterdam die al tientallen jaren in hun woning wonen. Ze willen niet verhuizen. Maar hun woning is steeds minder geschikt voor hen, vanwege de trappen en omdat ze steeds slechter ter been zijn. Daarom introduceert de Alliantie in Amsterdam 'Van hoog naar laag'. Deze regeling is voor onze oudere bewoners die niet de vertrouwde buurt willen verlaten, maar wel graag gemakkelijker wonen. Het gaat om een voorrangregeling waarbij huurders van 65 jaar of ouder die op de tweede etage of hoger wonen voorrang krijgen op woningen in hun buurt die op de eerste etage of begane grond gelegen zijn. Om de stap om te verhuizen makkelijker te maken, krijgen huurders die van de regeling 'Van hoog naar laag' gebruik maken een korting op hun nieuwe huur.

(Des)investeren in vastgoed

De Alliantie Amsterdam heeft in de jaren 2007-2010 ruim duizend nieuwe sociale huurwoningen en bijna eenzelfde aantal nieuwbouwkooptwoningen opgeleverd. In beide categorieën is te zien dat de Alliantie juist in 2010, terwijl het economische tij tegen zat, het grootste aantal woningen heeft gebouwd. Dat de Alliantie relatief veel nieuwe woningen bouwt, blijkt bovendien uit de relatieve positie

op de Amsterdamse woningmarkt, waarin de corporatie een relatief groot aandeel van de nieuwbouw voor haar rekening neemt.

Naast investeringen in nieuwe woningen investeert de Alliantie Amsterdam, evenals het gehele concern, in herstructurering, het samenvoegen van woningen, woningverbetering, maatschappelijke huisvesting en maatschappelijk vastgoed (zie voorbeeld hieronder).

Haak-In (Indische Buurt)

Het Van der Pek-blok is een rijksmonument van de sociale woningbouw uit begin 1900. Het is gerenoveerd. De poortgebouwtjes waren ooit de ruimte voor de huismeester en werden onder meer gebruikt voor de opslag van tuingereedschap. De Alliantie schreef een prijsvraag uit voor een nieuwe bestemming van de poortgebouwtjes die een positieve betekenis voor de buurt en de directe omgeving zou opleveren. De Haak-In van Corrie van Huisstede is de prijswinnaar. In de Haak-In hergebruikt deze kunstenaar plastic tasjes (afval) op een creatieve manier. In poorthuisje nummer 68 bevindt zich het atelier, waar men zelf kan leren haken met plastic tasjes. In poorthuisje nummer 70 is de galerie ondergebracht, waar zij haar plastic kunstwerken tentoonstelt.

Kwaliteit van wijken en buurten

De Alliantie Amsterdam heeft een zeer groot aantal projecten uitgevoerd om de leefbaarheid in de wijken en buurten waar de corporatie een aanzienlijk bezit heeft te verbeteren. Gemiddeld werd jaarlijks bijna € 3 miljoen vrijgemaakt voor dergelijke projecten. Leefbaarheid wordt daarbij gedefinieerd als: is de buurt 'schoon, heel en veilig' en zijn er voldoende parkeerplaatsen, winkels, speelplaatsjes, activiteiten voor jongeren en welzijns- en zorgfaciliteiten? De Alliantie Amsterdam voert deze projecten uit in alle wijken waarin het bezit heeft, waarin de zogenaamde prioriteitswijken bijzondere aandacht hebben. In Amsterdam waren dat in 2010 de Indische buurt, Slotermeer Noord, de Staalmanpleinbuurt en de Jacob Geelbuurt. In 2010 heeft de corporatie gebruik gemaakt van de herstructureringsmonitor om de relatieve positie van een wijk te bepalen en de verbetering te monitoren. Daarnaast wordt een rapportcijfer voor de wijk weergegeven, waarin is te zien dat het cijfer voor drie van de vier prioriteitswijken is toegenomen. Enkel in Slotermeer Noord is het cijfer lager. Zoals aangegeven voert de Alliantie Amsterdam een groot aantal projecten uit betreffende het verbeteren van de leefbaarheid, hieronder staan enkele voorbeelden.

Jongeren Zwerfvuilteams

De Jongeren Zwerfvuilteams (kinderen en een volwassen vrijwilliger) gaan wekelijks zwerfvuil oprapen in hun eigen buurt. De kinderen kunnen met het schoonmaken sparen voor een uitje of een cadeautje. Daarnaast hebben de kinderen een anti-zwerfafvalposter ontworpen onder begeleiding van kunstenaars uit de buurt. Tot slot zijn er afvalbakken gepimpt. De Alliantie Amsterdam en enkele andere woningcorporaties ondersteunen het stadsdeel financieel bij dit project.

WK Amsterdam

Op 5 en 6 juni had het voetbalevenement WK Amsterdam plaats in het Sportpark Middenmeer. De alliantie trad dit jaar voor het laatst op als sponsor van dit evenement.

Oud West

De Alliantie heeft de afgelopen tien jaar in Oud West een grootschalige stedelijke vernieuwing uitgevoerd met renovatie op hoog niveau en sloop/ nieuwbouw. In 2010 is deze vernieuwing afgerond. Op 29 september 2010 is dit gevierd tijdens de bijeenkomst Wijkvernieuwing van Oud naar Nieuw West. Bij deze bijeenkomst waren bewoners, ondernemers én andere maatschappelijke partners in Oud West aanwezig. Daarnaast zijn ook betrokkenen uit Nieuw West uitgenodigd, waar nog veel te doen is. Tijdens deze bijeenkomst was er onder meer een paneldiscussie met specialisten uit de politiek, het bedrijfsleven en maat-

schappelijke organisaties. Het thema was: 'wanneer is stedelijke vernieuwing een succes en welke lessen kunnen wij leren uit het verleden?'

2.3.2 *Beleidskader*

In paragraaf 2.2 is beschreven dat de strategische hoofdlijnen van 'Strategisch plan' en 'Koers op 10' zijn geconcretiseerd op het niveau van de regiobedrijven. Hieronder volgt een beschrijving van de uitwerking op het niveau van de regiobedrijven en de aansluiting daarvan op de documenten die op concernniveau zijn opgesteld.

'Strategisch plan'

De Alliantie Amsterdam heeft op basis van het nieuwe beleidsplan van de Alliantie, 'Koersplan', in 2006 een ondernemingsplan voor het regiobedrijf opgesteld. Het opgestelde ondernemingsplan was het eerste van de Alliantie Amsterdam, dat per 01-01-2006 is ontstaan uit een fusie tussen De Dageraad en PWV Wonen. In het ondernemingsplan staat beschreven dat het document jaarlijks geactualiseerd wordt, echter een geactualiseerde versie is niet terug te vinden. In het ondernemingsplan heeft De Alliantie Amsterdam een missie opgesteld, die is afgeleid van een op vier themagebieden opgestelde visie:

- Markt & marketing;
- Productie & proces;
- Samenleving & staat;
- Mens & middelen.

De missie luidt als volgt:

De Alliantie Amsterdam wil samen met anderen wijkgericht werken aan goede huisvesting en het prettig samenleven voor iedereen in Amsterdam.

Bovenstaande missie is verder vertaald in drie algemene uitgangspunten, strategische keuzes en bouwsteendoelen. Alle doelen zijn kwalitatief geformuleerd. Zoals aangegeven heeft de Alliantie Amsterdam in 2007 geen geactualiseerd ondernemingsplan opgesteld. Wel heeft de corporatie jaarplanprioriteiten opgesteld. Echter, de prioriteiten in 2007 liggen voornamelijk op het interne en organisatorische vlak. De jaarplanprioriteiten bevatten enkel een tweetal kwalitatief weergegeven maatschappelijke doelen. In het jaar daarop zijn eveneens jaarplanprioriteiten opgesteld, waarbij gebruik is gemaakt van een andere indeling dan in 2007. De jaarplanprioriteiten hebben in beide jaren geen duidelijke link met de doelen die de Alliantie Amsterdam zich heeft gesteld in het 'Ondernemingsplan 2006'. Naast de jaarplanprioriteiten wordt jaarlijks de meerjarenbegroting opgesteld. Van beide wordt de voortgang gevolgd via de kwartaalrapportages.

Over het algemeen zijn de doelen in zowel het 'Ondernemingsplan 2006' als de jaarplanprioriteiten 2007 en 2008 kwalitatief weergegeven en omvatten deze niet de scope van de prestatievelden en de daadwerkelijk uitgevoerde werkzaamheden. Zoals uit bijlage vier blijkt heeft de Alliantie Amsterdam op alle prestatievelden aanzienlijke prestaties geleverd, echter zijn deze niet altijd goed te koppelen aan vooraf geformuleerde doelen. Op onderdelen bevatten de overzichtelijke jaarverslagen van de Alliantie, over de jaren 2007 en 2008, SMART geformuleerde doelen op het niveau van de regiobedrijven, deze zijn echter niet terug te vinden in de jaardoelen van 2007 en 2008 en slechts deels in de begrotingen.

'Koers op 10'

Als concrete invulling van het geactualiseerde beleidsplan 'Koers op 10', heeft de Alliantie Amsterdam strategische beleidsvoornemens opgesteld die in de meerjarenbegrotingen 2009-2013 en 2010-2014 verder zijn uitgewerkt in beleid op hoofdlijnen. In het document zijn strategische hoofd-

lijnen weergegeven die voortvloeien uit het koersplan, het strategisch plan en het operationeel plan van de Alliantie. De strategische hoofdlijnen betreffen:

- Vitale wijken;
- Een toegankelijke woningmarkt voor lagere- en middeninkomensgroepen;
- Huisvesting voor de zwaksten (maatschappelijke huisvesting);
- Verbetering van de energetische kwaliteit (duurzaamheid);
- De klant centraal.

Bovenstaande maatschappelijke strategische hoofdlijnen zijn uitgewerkt in zowel kwantitatieve als kwalitatieve doelen en beleidsvoornemens op lokaal niveau. Ondanks dat er qua indeling sprake is van een koppeling tussen het beleidsplan 'Koers op 10' en het document van de Alliantie Amsterdam, geldt dit niet voor de uitwerking van de strategische hoofdlijnen die in het beleidsplan zijn geschetst. Er is geen sprake van een duidelijke lokale doorvertaling van de strategische hoofdlijnen uit 'Koers op 10' en het SMART weergegeven van deze doelen op dit niveau. Vanwege voorgaande zijn de SMART doelen van de Alliantie als geheel het uitgangspunt van de prestatiebeoordeling in 2009 en 2010. Deze worden op onderdelen aangevuld met de SMART doelen per regiobedrijf in deze jaren die in het jaarverslag zijn toegelicht.

2.3.3 Prestaties en beoordeling

De beoordeling van de maatschappelijke prestaties ten aanzien van de eigen ambities, is gebaseerd op de volgende informatie:

- Kwartaalrapportages;
- Volkshuisvestingsverslagen.

In bijlage 4 is de uitwerking van de beoordeling van Presteren naar Ambities opgenomen. In de uitwerking zijn voor 2007 en 2008 de kwalitatieve doelen uit het 'Ondernemingsplan 2006' afgezet tegen de feitelijk geleverde prestaties in diezelfde jaren. In 2009 en 2010 vormen de doelen uit 'Koers op 10' het referentiekader waartegen de prestaties voor dat jaar zijn afgezet. In alle jaren worden de doelen aangevuld met de SMART weergegeven doelen in de jaarverslaglegging en de (meerjaren)begrotingen van de Alliantie. Bij de beoordeling is zoveel mogelijk gebruik gemaakt van kwantitatieve methoden. Waar dit niet mogelijk was, is de beoordeling gemaakt aan de hand van kwalitatieve informatie uit de documentatie.

Tabel 2.2 Beoordeling Presteren naar Ambities de Alliantie Amsterdam

Prestatieveld	Beoordeling
Huisvesting van de primaire doelgroep	6,5
Kwaliteit woningen en woningbeheer	6,3
Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen	7,5
(Des)investeren in vastgoed	5,5
Kwaliteit van wijken en buurten	7,5
Overig	8,0
Gemiddeld	6,9

Op het gebied van huisvesting van de primaire doelgroep levert de Alliantie voldoende prestaties. Met name op het gebied van het realiseren van een gedifferentieerde woningvoorraad scoort de corporatie goed. In de afgelopen jaren is de voornamelijk goedkope en betaalbare voorraad iets afgebouwd en is het aantal woningen in de overige segmenten toegenomen, waarmee de differentiatie is toegenomen. De Alliantie Amsterdam heeft in 2008 een start willen maken met de verkoop van woningen onder koopgarant. Echter is hierover nog steeds geen overeenstemming bereikt met de belastingdienst, hetgeen een negatieve invloed op de verkoopresultaten heeft gehad. Verdere

aandachtspunten wat betreft verkoop zijn de hoge verkoopambities in Amsterdam, die als gevolg van het economische tij inmiddels zijn aangepast. Wat betreft het vragen van een reële prijs-kwaliteitverhouding zonder daarbij de betaalbaarheid uit het oog te verliezen zijn de prestaties iets minder, enerzijds doordat het aantal goedkope en betaalbare woningen is verminderd en anderzijds het percentage maximaal redelijk ruim 4% is gestegen in de afgelopen vier jaar. Het percentage woningtoewijzingen aan de primaire doelgroep is verbeterd in de afgelopen periode, maar nog niet op het niveau van de geformuleerde ambitie, waardoor dit de totaalscore voor de huisvesting van de primaire doelgroep op een 6,5 gemiddeld komt.

De beoordeling op de kwaliteit van woningen en woningbeheer komt voort uit het gemiddelde van de onderhoudsuitgaven, woningverbeteringen en kwaliteit van dienstverlening. De onderhoudsuitgaven bestaan uit planmatig onderhoud en klachtenonderhoud waarbij de begroting is afgezet tegen de daadwerkelijke uitgaven. Met name het begrote bedrag voor planmatig onderhoud in 2009 loopt ver af van het daadwerkelijk uitgegeven bedrag. Eveneens in dat jaar en in 2010 was het klachtenonderhoud aanmerkelijk hoger dan begroot. Ditzelfde geldt voor een aantal jaren wat betreft de uitgaven aan woningverbetering. Op het onderdeel kwaliteit van dienstverlening behaalt de Alliantie een voldoende, doordat de corporatie goede scores haalt op de onderzoeken door middel van Mijn Mening en Woonbench. De Alliantie doet veel aan energie en duurzaamheid en heeft in 2008 alle woningen voorzien van een energielabel. Verder investeert de Alliantie reeds tien jaar in het energiezuiniger maken van woningen en worden ketels vervangen. Een ander voorbeeld betreft AA-woningen in De Pijp en de Indische Buurt, waarbij ervaringen zijn opgedaan met nieuwe technieken.

Wat betreft de huisvesting voor doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen presteert de Alliantie Amsterdam goed. Zoals eveneens is terug te zien in de opsomming van prestaties eerder in dit hoofdstuk, heeft de corporatie een groot aantal woningen en eenheden die worden verhuurd aan de genoemde doelgroep. In Amsterdam wordt intensief samengewerkt met andere maatschappelijke organisaties op het gebied van het formuleren van beleid en het uitvoeren van de geformuleerde visie. Voorgaande blijkt eveneens uit het hoofdstuk belanghebbenden, waarin de belanghebbenden aangeven de prestaties van de Alliantie op dit gebied zeer te waarderen.

Het cijfer voor (des)investeren in vastgoed is de enige bijna voldoende van het regiobedrijf in Amsterdam. Ondanks dat de corporatie relatief veel nieuwe woningen oplevert, blijven de gerealiseerde aantallen achter bij de begrote aantallen nieuwe woningen. Voorgaande is enerzijds het gevolg van de vrij hoge ambities die de corporatie zichzelf heeft gesteld, anderzijds komt ongeveer een derde deel van de begrote aantallen woningen voort uit planningsoptimisme. Wanneer het aantal nieuwe woningen wordt afgezet tegen het gemiddelde van de Amsterdamse corporaties, kan worden geconcludeerd dat de Alliantie Amsterdam een meer dan evenredig aandeel in de nieuwbouw heeft gehad. Dit wordt overigens ook door de belanghebbenden aangegeven.

Op het gebied van kwaliteit van wijken en buurten presteert de Alliantie Amsterdam ruim voldoende. Zoals uit de paragraaf 2.3.1 blijkt, doet de corporatie zeer veel aan leefbaarheidsprojecten, waarbij het type project varieert van wijkcoördinatoren tot schoonmaakacties. Vanuit de Alliantie wordt aangegeven dat het een zoektocht is te beoordelen wat precies onder leefbaarheid valt en hoe de prestaties te beoordelen zijn. Als uitgangspunt hanteert de Alliantie Amsterdam: schoon, heel, veilig en prettig samenleven.

Het kopje overig wordt gevormd door de participatie van belanghebbenden. Zowel in het ondernemingsplan 2006-2008 als in 'Koers op 10' is een relatief groot aantal ambities gewijd aan de belanghebbenden, het samenwerken met andere partijen en het in kaart krijgen van de wensen van de klant. Zoals het cijfer impliceert scoort de Alliantie Amsterdam op deze onderdelen goed. De

verschillende belanghebbenden worden goed bij de plannen van de corporatie betrokken en in de visie van de corporatie meegenomen. Met de huurders bijvoorbeeld worden verschillende malen per jaar thema- en reguliere bijeenkomsten gehouden, waarin aan de hand van verschillende onderwerpen informatie wordt gedeeld. Daarnaast maakt de Alliantie Amsterdam bij enkele projecten gebruik van bewonersparticipatie en is de score voor de jaarlijkse reputatiemonitor licht toegenomen tussen 2009 en 2010.

2.4 De Alliantie Almere

2.4.1 Prestaties

Onderstaand worden de prestaties die de Alliantie Almere heeft geleverd in de jaren 2007 tot en met 2010 op hoofdlijnen weergegeven.

Huisvesting van de primaire doelgroep

De Alliantie Almere wees in 2007 bijna 70% van de woningen toe aan de primaire doelgroep en mensen met een laag secundair inkomen. In de afgelopen jaren is dat percentage toegenomen tot 85% in 2010. Waar de corporatie in 2009 net niet aan de toewijzingscriteria aan de primaire doelgroep voldeed, zoals afgesproken met de gemeente Almere, was dit in 2010 wel het geval. Een punt van aandacht was dat in dit jaar in de gemeente Almere geen maximale inkomensgrens is gehanteerd om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning. Desondanks heeft de Alliantie Almere voldaan aan de ambities en afspraken.

Wat betreft betaalbaarheid en beschikbaarheid is uit de cijfers op te maken dat het percentage goedkope woningen met bijna een derde is afgenomen tussen 2007 en 2010. Ook in het betaalbare segment is een afname te zien. Een relatief groot aantal woningen is doorgeschoven naar bereikbaar, ongeveer € 550 per maand, geprijsde woningen en dure woningen. In het dure en geliberaliseerde segment met 274 respectievelijk 246 woningen gestegen, ofwel 11,6% en 4,2% van de voorraad.

In 2009 is de Alliantie Almere gestart met verkoop van woningen via Koopgarant. Een woning die wordt verkocht met Koopgarant, biedt de koper de mogelijkheid de woning met 10 tot 25% korting te kopen. De koper wordt vervolgens, met de bijbehorende bevoegdheden en verantwoordelijkheden, volledig eigenaar van de woning. Als de eigenaar de woning wil verkopen, is de Alliantie verplicht deze terug te kopen. De gerealiseerde marktwaardestijging of daling van de woning wordt bij verkoop van de woning gedeeld tussen de verkoper en de Alliantie. Daarnaast biedt de Alliantie zittende huurders de mogelijkheid een woning te kopen met behulp van een starterslening.

Kwaliteit woningen en woningbeheer

De kwaliteit van woningen en woningbeheer omvatten onder andere de investeringen die worden gedaan in onderhoud, woningverbetering en energie en duurzaamheid en de kwaliteit van dienstverlening. Jaarlijks investeert de Alliantie Almere geld in het structureel verbeteren van de kwaliteit van woningen. In de meerjarenbegroting uit 2007 is aangegeven dat de komende tien jaar in 3.700 woningen de badkamers en toiletten worden gerenoveerd. In de afgelopen jaren is reeds bij een groot aantal woningen deze renovatie uitgevoerd. Voor woningen aan de Middenhof heeft de Alliantie, samen met bewoners, plannen ontwikkeld ter verbetering van de woningen, waarbij niet alleen het sanitair wordt aangepakt maar de woningen bovendien dubbelglas krijgen op de bovenverdieping. Voor het meten van de klanttevredenheid maakt de Alliantie als geheel gebruik van Woonbench en Mijn Mening, een door de corporatie ontwikkelde tool. In 2010 kreeg de corporatie een gemiddelde Woonbenchscore van 6,9, waarmee licht hoger werd gescoord dan de gemiddelde corporatie. Daaruit bleek verder dat in het behandelen van overlastklachten een verbetering kan worden doorgevoerd.

Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen

De Alliantie Almere heeft een groot aantal woningen en eenheden voor bijzondere doelgroepen in het bezit. Het aantal woningen voor bijzondere doelgroepen bijvoorbeeld omvat ruim 4% van het totale bezit. Daarnaast had de corporatie in 2010 865 woningen voor ouderen en gehandicapten en in totaal 1.681 toegankelijke woningen. Naast het bieden van woonruimte biedt de corporatie ook ruimten aan die worden gebruikt voor bijvoorbeeld maatschappelijke opvang. Onderstaande is een project toegelicht van de Alliantie Almere.

Woonmere

Het project Woonmere bestaat uit zeventien zelfstandige woningen waar meervoudig gehandicapten zelfstandig wonen. De Alliantie heeft deze groep gefaciliteerd hun programma van eisen en wensen te formuleren en concreet uit te werken. In samenspraak met de Alliantie Ontwikkeling is dit vertaald naar een concreet plan. De bewonersgroep en hun (juridische) vertegenwoordigers kopen zelf de gemeenschappelijke en individuele zorg in. Dit totaalzorgpakket wordt gefinancierd met behulp van persoonsgebonden budgetten. Daar waar dit mogelijk is, vooral op het sociale vlak, ondersteunen de bewoners elkaar. De ervaring bij de Paladijn in Almere heeft geleerd dat dit aspect een grote bijdrage kan leveren aan de kwaliteit van leven. Woonmere organiseert de dagbesteding voor een groot aantal bewoners. Zij streeft er naar in de directe omgeving in samenwerking met een gespecialiseerde aanbieder een fitnessruimte op te zetten. In het kader van de WMO kijkt de gemeente Almere of zij hierin kan participeren.

(Des)investeren in vastgoed

In de jaren waarover de maatschappelijke visitatie terugblijkt, heeft de corporatie in totaal 548 sociale huurwoningen en 258 nieuwbouwwoningen opgeleverd. In de prioriteitswijk De Wierden in Almere is een groot aantal woningen gerenoveerd, waarbij energie en duurzaamheid een belangrijke rol heeft gespeeld. De wijkaanpak is in samenwerking met de bewoners opgepakt, zoals uit het kader onder kwaliteit van wijken en buurten blijkt. In 2009 en 2010 heeft de Alliantie Almere in de gemeente Zeewolde een aantal woningen en verhuureenheden in gebruik genomen. Een voorbeeld van investeren in maatschappelijk vastgoed is hieronder weergegeven.

Wierdendok

In de wijk de Wierden heeft de Alliantie samen met gemeente Almere en Ymere een oud buurthuis opgeknapt dat in januari 2009 feestelijk werd geopend. Daarmee is voor de buurt een locatie ontstaan voor buurtactiviteiten die de sociale cohesie in de wijk versterkt. Zo biedt het Wierdendok een ruimte voor kinderactiviteiten na schooltijd en ook zijn er werkplekken ingericht voor mensen die zich inzetten voor de buurt zoals de bewonerscommissie of opbouwwerkers.

Kwaliteit van wijken en buurten

De Alliantie Almere heeft een grote diversiteit aan leefbaarheidsprojecten. Zo heeft de Alliantie een Buitenexpositie in de Vijf Werven georganiseerd en heeft de corporatie in 2009 het grootste speelveld in Nederland medegefinancierd, evenals het onderhoud voor de komende drie jaar. Een ander voorbeeld is het organiseren van een week vakantie voor kinderen van bewoners die een langdurig minimuminkomen hebben maar toch op correcte wijze aan hun huurverplichting hebben voldaan. In 2008 heeft de Alliantie Almere een leegstaand kantoorpand aangekocht in het centrum, waarin een kunstenaarsbroedplaats tot stand is gebracht. In het onderstaande kader wordt een project toegelicht dat ingaat op de kwaliteit van buurten en wijken, maar ook op de wijze waarop de corporatie belanghebbenden betreft bij de werkzaamheden.

De Wierden Almere

In 2010 is een aantal projecten gestart, waarbij de belangen van bewoners bij de integrale wijkaanpak een prominente plek hebben. Zo is het beeldkwaliteitsplan voor de Wierden opgesteld. Hierin wordt beschreven

hoe bestaande en nieuwe woningen eruit moeten gaan zien in de Wierden. De kwaliteiten die de wijk heeft, worden behouden en versterkt. Deze kwaliteiten zijn niet door een architect opgelegd, maar zijn samen met bewoners in beeld gebracht. De resultaten van het beeldkwaliteitsplan zijn direct toepasbaar voor de bewoners van de wijk. Zo kunnen bewoners kiezen uit verschillende mogelijkheden om hun eigen huis te verbouwen en de directe woonomgeving aan te passen.

Kunstbus van de kunstlinie

De Kunstbus is een bus met kunst en culturele initiatieven, die verschillende wijken in Almere aandoet.

2.4.2 Beleidskader

In paragraaf 2.2 is beschreven dat in 2004 het beleidsplan voor de gehele Alliantie is vastgesteld, dat in 2005 is uitgewerkt in het 'Strategisch plan'. In 2008 is het plan geactualiseerd in het beleidsplan 'Koers op 10'. De beleidsplannen zijn opgesteld als zijnde strategische kaders op basis waarvan de regiobedrijven een invulling moeten geven voor de betreffende werkgebieden. In de onderstaande paragrafen is een beschrijving gegeven van de wijze waarop de Alliantie Almere de strategie heeft verwerkt in een eigen beleidsplan.

'Strategisch plan'

De Alliantie Almere heeft in het document 'de Alliantie Almere, strategie' aangegeven hoe er in het werkgebied invulling wordt gegeven aan de opgestelde strategische kaders in het 'Strategisch plan'. Vervolgens zijn de missie en strategie verder uitwerkt in het 'Operationeel plan 2006-2008'. Dit document zou jaarlijks worden herijkt, echter dit is als gevolg van organisatorische hervormingen niet gedaan.

De Alliantie Almere heeft de volgende missie opgesteld:

De Alliantie Almere streeft ernaar vanuit een gezonde bedrijfsvoering woningen te bouwen en in stand te houden voor mensen met een kwetsbare positie. De Alliantie Almere werkt vanuit een brede taakopvatting: het investeren in een prettig woonklimaat staat centraal. Daartoe worden betaalbare huur- en koopwoningen gebouwd, in een zo gevarieerd mogelijk aanbod van woningen en woonomgeving, maar ook duurdere huur- en koopwoningen en andere voorzieningen zoals bedrijfsruimten en sociaal-maatschappelijke voorzieningen.

De koers van de Alliantie Almere bestaat uit acht strategische keuzes:

1. de Alliantie neemt de wijk;
2. de klant als medeproducent van het wonen;
3. naar een dynamische woningportefeuille;
4. kwaliteit waar vraag naar is;
5. wonen op maat;
6. huisvesting van kwetsbare groepen;
7. gebundelde individualisering;
8. profijt van het werkgebied.

Bovenstaande strategische keuzes zijn niet in deze vorm te herleiden uit het 'Strategisch Plan' dat door de Alliantie als geheel is opgesteld, in dit plan staan vier strategische doelen genoemd. De Alliantie Almere heeft de hierboven weergegeven acht strategische keuzes naar een eigen strategie vertaald en verwoord in het 'Operationeel plan 2006-2008'. Op basis van deze keuzes heeft de Alliantie Almere in tekstvorm een aantal doelstellingen omschreven voor deze periode. Van een onderverdeling of update van deze doelen in respectievelijk de jaren 2006, 2007 en 2008 is geen sprake, noch is het document jaarlijks herijkt zoals afgesproken. Als aanvulling daarop zijn in de jaarverslaglegging 2007 en 2008 van het concern op onderdelen SMART geformuleerde doelen

weergegeven naar regiobedrijf. Ondanks de overzichtelijke weergave zijn deze doelen niet terug te vinden in de jaarplannen van de Alliantie Almere.

'Koers op 10'

De Alliantie Almere heeft de strategische doelstellingen uit 'Koers op 10' niet zichtbaar vertaald in concrete ambities op het lokale niveau van het regiobedrijf. Als gevolg daarvan zijn de SMART geformuleerde doelen van de Alliantie als geheel het uitgangspunt voor de prestatiebeoordeling in 2009 en 2010. Deze concernbrede doelen worden op onderdelen aangevuld met de op regiobedrijf SMART geformuleerde doelen die staan weergegeven in de jaarverslagen van 2009 en 2010.

2.4.3 Prestaties en beoordeling

De beoordeling van de maatschappelijke prestaties ten aanzien van de eigen ambities, is gebaseerd op de volgende informatie:

- Kwartaalrapportages;
- Volkshuisvestingsverslagen.

In bijlage 4 is de uitwerking van de beoordeling van Presteren naar Ambities opgenomen. Daarin dienen de kwalitatieve doelen uit het 'Operationeel plan 2006-2008' als referentiekader voor de jaren 2007 en 2008. In 2009 en 2010 wordt het referentiekader gevormd door de doelen uit 'Koers op 10', die voor de Alliantie als geheel zijn opgesteld. Voorgaande doelen worden aangevuld met de SMART weergegeven doelen uit de verslaglegging over alle jaren. Bij de beoordeling is zoveel mogelijk gebruik gemaakt van kwantitatieve methoden. Waar dit niet mogelijk was, is de beoordeling gemaakt aan de hand van kwalitatieve informatie uit de documentatie.

Tabel 2.3 Beoordeling Presteren naar Ambities de Alliantie Almere

Prestatieveld	Beoordeling
Huisvesting van de primaire doelgroep	6,7
Kwaliteit woningen en woningbeheer	6,3
Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen	6,3
(Des)investeren in vastgoed	6,0
Kwaliteit van wijken en buurten	7,0
Overig	7,0
Gemiddeld	6,6

De beoordeling op het prestatieveld huisvesting van de primaire doelgroep komt gemiddeld op een voldoende. De voldoende betreft het gemiddelde van de cijfers voor de samenstelling van het bezit, huurprijscategorieën en woningtoewijzing. Wat betreft samenstelling van het bezit had de Alliantie Almere de ambitie 20-25% van het aantal huurwoningen in de gemeente Almere te bezitten. Aangezien de huurwoningvoorraad in de gemeente Almere ongeveer 72.000 woningen betreft en daarvan iets meer dan 37% een huurwoning betreft (particuliere verhuur 8,0% en sociale verhuur 29,3%), heeft de Alliantie Almere aan de ambitie voldaan. Ditzelfde gaat deels op voor de huurprijssegmentering van de woningen. Waar de ambitie wordt waargemaakt dat 75% tot 80% van de woningvoorraad zich bevindt in het goedkope of betaalbare segment, geldt dit niet voor de ambitie betreffende jongerenhuisvesting en het daaraan gekoppelde prijssegment. Het percentage goedkope woningen is ruim hoger dan geambieerd.

Het onderhouden (planmatig onderhoud en klachtenonderhoud) van het woningbezit doet de Alliantie Almere in voldoende mate. Op het gebied van planmatig onderhoud is te zien dat de corporatie van een tweejaarlijkse cyclus in het eerste jaar de onderhoudskosten ruim hoger begroot dan de daadwerkelijke uitgaven zijn en dit in het tweede jaar wordt gecompenseerd door de begrote uitgaven.

ven te verlagen en de daadwerkelijke uitgaven te verhogen. Het klachtenonderhoud loopt gemiddeld genomen parallel met de begroting. Op het gebied van verbetering en renovatie blijven de uitgaven sterk achter bij de begrote uitgaven. Op het gebied van kwaliteit van dienstverlening behaalt de Alliantie als geheel een voldoende beoordeling. In het geval van de Alliantie Almere is het aantal ontvangen klachten laag en is het aantal klachten dat werd behandeld door de klachtencommissie beperkt gebleven tot slechts één in vier jaar. De Alliantie houdt met regelmaat klanttevredenheidsonderzoeken, waaronder via Woonbench. Het cijfer is gestegen van een 6,7 in 2008 tot een 7,0 in 2010. De uitgaven voor energie en duurzaamheid worden begroot binnen het budget van planmatig onderhoud. Echter, als gevolg van de relatief jonge voorraad in de gemeente Almere voldoet het grootste deel van het bezit reeds aan de normen.

Op het gebied van huisvesting van bijzondere doelgroepen presteert de corporatie iets minder dan geambieerd. Dit verschil wordt met name veroorzaakt doordat de Alliantie weliswaar als concern in 2009 en 2010 de ambitie heeft waargemaakt wat betreft de toevoeging van eenheden voor bijzondere doelgroepen, maar dat de Alliantie Almere hier geen enkel aandeel in heeft. Op het gebied van minimaal 3% van het bezit permanent beschikbaar hebben, scoort de corporatie daarentegen juist goed in de jaren 2007 en 2008, waar deze doelstelling voor gold. Ditzelfde geldt voor de realisatie van een inloophuis en de samenwerking met andere maatschappelijke partijen voor bijvoorbeeld het project wonen, werken en begeleiden van autisten en een reïntegratieproject voor langdurig werklozen.

De Alliantie Almere heeft in de jaren 2007, 2008 en 2009 niet aan de eigen ambities, wat betreft de nieuwbouw van koopwoningen en de nieuwbouw van huurwoningen, kunnen voldoen. Ondanks voorgaande is er in deze jaren toch een substantieel aantal woningen opgeleverd. In 2010 waren de ambities duidelijk lager, maar zijn bijvoorbeeld ruim vier keer zoveel nieuwe huurwoningen opgeleverd. In dat jaar is tevens voldaan aan de ambitie dat het vernieuwingspercentage in 2012 2,5% bedraagt, in 2010 was het vernieuwingspercentage namelijk ruim 2,5%. Momenteel bouwt de Alliantie Almere niet veel nieuwe woningen: de corporatie is van mening dat de grondprijzen in de gemeente Almere te hoog zijn in relatie tot de eisen. De verkoop van woningen gaat relatief goed, in 2009 en 2010 heeft de corporatie 2% van het bezit verkocht.

Op het prestatieveld kwaliteit van wijken en buurten presteert de Alliantie in ruim voldoende mate. Dit betekent dat de Alliantie uitvoert wat het zich heeft voorgenomen. Bij investeringen in leefbaarheid wil de Alliantie het verschil maken in de wijken waar de corporatie relatief veel bezit heeft. In de praktijk betekent dit dat de werkzaamheden zich met name hebben geconcentreerd in Almere Haven. In de toekomst wordt meer gezocht in de samenwerking tussen partijen, ieder vanuit zijn eigen expertise en verantwoordelijkheid. De Alliantie zal wel aanjager van ontwikkelingen blijven in Almere Haven, ook op het gebied van participatie, kunst, ontmoeting, groenbeheer, etc. De Alliantie Almere heeft jaarlijks gemiddeld € 1,4 miljoen uitgegeven aan leefbaarheid.

In het cijfer overig zitten met name onderdelen als bewonersparticipatie, het betrekken van belanghebbenden en de reputatiemonitor verwerkt. Op deze onderdelen doet de Alliantie Almere in de praktijk veel. In bijvoorbeeld de wijk De Wierden hebben de bewoners geparticipeerd bij de integrale wijkaanpak. Verder is de score op de reputatiemonitor gestegen van 70,2 in 2009 naar 70,6 in 2010. De bewonerskoepel is recentelijk gewijzigd. Dit is tot stand gekomen met behulp van de overkoepelende huurdersvereniging, die in gezamenlijkheid met de Alliantie Almere een wervingsactie is begonnen met als resultaat een gemotiveerd en goed bestuur.

2.5 De Alliantie Amersfoort

2.5.1 Prestaties

Onderstaand worden de prestaties die de Alliantie Amersfoort heeft geleverd in de jaren 2007 tot en met 2010 op hoofdlijnen weergegeven.

Huisvesting van de primaire doelgroep

De regio Amersfoort heeft te maken met een vastzittende woningmarkt waardoor voor veel huurders te stap van huur naar koop lastig is. De verkoop van bestaande huurwoningen moet de doorstroming bevorderen. Daartoe heeft de Alliantie Amersfoort Koopgarant ingezet om op deze wijze de koopwoningen meer bereikbaar te maken voor de doelgroep. Nadat in 2007 slechts twaalf woningen werden verkocht onder voorwaarden van Koopgarant, zijn in 2010 151 woningen middels deze constructie verkocht. In totaal heeft de Alliantie Amersfoort ruim in de jaren 2007 tot en met 2010 ruim 800 woningen verkocht, waarvan het merendeel in Amersfoort.

Gedurende de visitatieperiode is de Alliantie Amersfoort bezig geweest met de implementatie van het Huur op Maat concept. Bij Huur op Maat geven corporaties, afhankelijk van het inkomen van de huurder en de hoogte van de huur, eventueel een huurkorting. In 2008 is de Alliantie Amersfoort samen met Portaal gestart met de pilot 'Huur op Maat' in Amersfoort. In 2009 is Huur op Maat ook ingevoerd in de gemeenten Eemnes, Soest en Hoevelaken. Inmiddels heeft in 2010 een eerste tussenevaluatie van Huur op Maat plaatsgevonden, waaruit een positief oordeel naar voren is gekomen. De Alliantie Amersfoort verhuurt circa 980 woningen op basis van het Huur op Maat-principe. Dit heeft de keuzevrijheid van de huurders sterk vergroot.

Wat betreft beschikbaarheid en betaalbaarheid is uit de cijfers op te maken dat het aandeel goedkope woningen is afgenomen ten gunste van het aandeel bereikbare, dure en geliberaliseerde woningen. Dit geldt voor het bezit in alle gemeenten waar de Alliantie Amersfoort actief is. Het percentage maximaal redelijke huurprijs is in de jaren 2007-2010 gemiddeld toegenomen van ongeveer 66% in 2007 tot ruim 70% in 2010. Daarmee is de prijs-kwaliteitverhouding van de woningen in de regio Amersfoort beter dan het landelijk gemiddelde. In tegenstelling tot de prijsdifferentiatie is hier een groter verschil tussen de gemeenten waarneembaar, met name het beperkte aantal woningen in de gemeente Leusden zijn relatief duur. Om de woningen ook voor studenten betaalbaar te houden, biedt de Alliantie korting op de huur als studenten mee helpen met activiteiten in de wijk. Daarnaast zijn eind 2009 op de oude Nefkeslocatie twintig studentenkamers opgeleverd. In 2010 heeft de Alliantie nog eens vier kamers opgeleverd. De verhuur en het beheer van de kamers heeft SSH op zich genomen. In 2010 is in de gehele regio Amersfoort 68% van de woningen toegewezen aan de primaire doelgroep en 18% aan huishoudens met een laag secundair inkomen. Vergeleken met het jaar daarvoor is dit een lichte daling.

Kwaliteit woningen en woningbeheer

In de periode 2007 tot en met 2010 heeft de Alliantie Amersfoort in totaal ongeveer € 96,2 miljoen uitgegeven aan onderhoudswerkzaamheden. Daarmee zijn deze uitgaven licht hoger dan het begrootte bedrag van € 95,1 miljoen. In 2010 heeft de Alliantie Amersfoort PION opgesteld (Periodiek Inspectie en Onderhoudsbeurt), waarmee in 2011 in de praktijk is gestart.

Gedurende de visitatieperiode heeft de Alliantie Amersfoort in verschillende opzichten een grote stap gemaakt op het gebied Klant Centraal. De corporatie heeft onder andere het klanttevredenheidsonderzoek Mijn Mening geïmplementeerd; dit onderzoek bestaat uit een zestal vragenlijsten, die per e-mail naar de huurders zijn verzonden. De analyse en rapportage van de Mijn Mening enquêtes heeft de corporatie opgepakt en voor een belangrijk deel vertaald in aanbevelingen. De

informatievoorziening en dienstverlening middels internet is in 2010 verder vorm gegeven in Mijn Alliantie, een persoonlijke inlog waarmee bewoners gegevens kunnen inzien en aanpassen.

In 2007 zijn de duurzaamheidsdoelstellingen van de Alliantie vastgesteld. In hetzelfde jaar hebben de corporaties die werkzaam zijn in de gemeente Amersfoort samen met de gemeente een intentieverklaring ondertekend betreffende de vermindering van CO²-uitstoot. Bij een analyse uitgevoerd in 2008 is de Alliantie Amersfoort nagegaan in hoeverre de CO²-reductie met het huidige beleid wordt bereikt. De corporatie heeft de doelstelling geformuleerd over tien jaar een besparing met 25 procent van het gemiddeld energieverbruik per m² in de woningvoorraad te realiseren. Eind 2010 is een evaluatie gehouden wat de gerealiseerde besparing in de jaren 2008, 2009 en 2010 bij de Alliantie Amersfoort waren. De besparingen in deze periode bedroeg 7,1%, dit is bijna 2,37% per jaar en daarmee iets lager dan de doelstelling van 2,5% per jaar. Bij renovaties staat duurzaamheid centraal. Zo zijn woningen geïsoleerd met hoogwaardige isolatiematerialen en voorzien van een HR-ketel. Zie verder onderstaand voorbeeld.

Renovatie 138 maisonnettes (Schothorst, Amersfoort)

In 2008 is een vervolg gegeven aan de in 2007 gestarte renovatie van 138 woningen in Schothorst. Voorafgaand aan de renovatie is in samenwerking met de Woonbond een participatietraject met bewoners en gemeente Amersfoort doorlopen, wat heeft geleid tot een gezamenlijk programma van eisen. Naast de participatie staat duurzaamheid centraal bij de renovatie. De woningen zijn nageïsoleerd met hoogwaardige isolatiematerialen. Daarbij zijn de woningen voorzien van een eigen HR-ketel (oorspronkelijk werden de woningen verwarmd door middel van een collectief cv-systeem). De combinatie van deze maatregelen heeft een energiebesparing (op gebouwniveau) van 53% opgeleverd ten opzichte van de oorspronkelijke situatie. Naast de energetische maatregelen zijn toiletten vernieuwd en in een aantal woningen keukens. Het gebouw heeft door toepassing van andere materialen en kleuren een geheel andere uitstraling gekregen.

Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen

De Alliantie Amersfoort heeft in de jaren 2007-2010 veel gerealiseerd voor bijzondere doelgroepen. De corporatie plust onder andere woningen op om ze beschikbaar te maken voor de huisvesting van senioren. Zo had de corporatie in 2010 ruim 4.900 woningen, ofwel ruim 30% van de totale woningvoorraad, die geschikt zijn voor ouderen en gehandicapten. Daarnaast zijn er 249 woningen beschikbaar voor bewoning door bijzondere doelgroepen en 205 eenheden. Een voorbeeld daarvan is het project 'Het Boegbeeld' waarin twaalf appartementen worden verhuurd aan cliënten van een zorginstelling.

In 2008 heeft de corporatie samen met de gemeente, zorg- en huisvestingssector gewerkt aan de totstandkoming van een "masterplan" voor de realisatie van woonservicegebieden in alle wijken van Amersfoort. Dit gebeurt enerzijds door bestaande ontwikkelingen te versterken door toevoegingen en anderzijds door gewenste ontwikkelingen op te starten. De doelstellingen van het "masterplan" zijn dat er voldoende woningen voor ouderen beschikbaar zijn en zorgen voor kwaliteit in de zorgstructuur. In de periode 2007-2010 heeft de Alliantie Amersfoort verschillende nieuwbouwprojecten voor de bijzondere doelgroepen opgeleverd. Voorbeelden zijn het Brinkcluster (Stichting Philadelphia), een aantal projecten voor Kwintes (onder andere voor mensen met langdurige psychische problemen) en de oplevering van het eerder genoemde complex 'Het Boegbeeld' voor verschillende zorginstellingen. In 2010 heeft de corporatie een verkenning uitgevoerd om te kijken wat de mogelijkheden zijn voor maatschappelijke en wijkgerichte functies. Voorbeelden hiervan zijn de realisatie van woonservicegebieden en het invoeren van comfortpakketten.

Foortse Brug (Amersfoort)

In Amersfoort Vathorst wordt al een aantal jaar gebouwd aan de Foortse Brug. Dit project bestaat uit vier woontorens met daarbij ook laagbouw en eengezinswoningen. In 2010 is de derde woontoren Het Caisson opgeleverd, een complex met 84 huurappartementen. In 2011 wordt de vierde toren De Pijler opgeleverd.

Allegria (Amersfoort)

In 2009 zijn in de wijk Vathorst in Amersfoort twintig zelfstandige appartementen met twee gezamenlijke huiskamers opgeleverd aan Stichting Philadelphia Zorg. Hier zijn twintig cliënten komen te wonen met een verstandelijke beperking. Opvallend is dat het gebouw deels aan het water ligt. Het tuinonderhoud wordt, op verzoek van de architect, uitgevoerd door verstandelijk gehandicapten. Een deel van deze bewoners woonde in een ander project van de Alliantie Amersfoort. Dit betrof drie eengezinswoningen in de wijk Nieuwland. Met de verhuizing van de cliënten naar Vathorst is ingespeeld op de vraag vanuit de cliënten en de zorgorganisatie naar meer zelfstandig wonen. De woningen in Nieuwland worden naar verwachting in 2010 verhuurd aan een andere zorgorganisatie voor het huisvesten van een andere doelgroep.

(Des)investeren in vastgoed

De corporatie is betrokken bij Amersfoort Vernieuwt, dit is de binnenstedelijke vernieuwing van Amersfoort. Dit is een gezamenlijk initiatief van de gemeente Amersfoort en corporaties de Alliantie en Portaal. Amersfoort Vernieuwt verbetert de kwaliteit van de wijken, altijd in nauw overleg met de bewoners en andere partijen uit de wijk. De 'Amersfoort-Vernieuwt' wijken, waarin de Alliantie actief is, zijn Kruiskamp/Koppel, Liendert/Rustenburger en Randenbroek/ Schuilenburg.

In de periode 2007-2010 heeft de Alliantie Amersfoort 511 huurwoningen voor eigen gebruik, 33 huurwoningen voor derden en 484 koopwoningen opgeleverd. Het begrote aantal woningen dat opgeleverd zou worden lag een stuk hoger (respectievelijk 618, 15, 901). De corporatie heeft gekozen om in 2010 geen nieuwe initiatieven te ontwikkelen vanwege de vele lopende projecten. De nieuwbouwdoelelstelling is voor 2010 op één project na gehaald. De bouw van de Pijler in Vathorst heeft vertraging opgelopen en de 160 woningen uit dit complex zijn in het voorjaar van 2011 opgeleverd. De nieuwbouwpogaven van de Alliantie Amersfoort ligt in de prioriteitswijken. Over de gehele visitatieperiode heeft de Alliantie Amersfoort ruim 800 woningen verkocht. Dit is fors hoger dan het begrote aantal van 657 woningen. Een deel van de verkoop vindt plaats door middel van koopgarant. Van de verkochte woningen is bijna de helft aan (zittende) huurders verkocht. Naast woningen zet de corporatie zich in voor de realisatie van maatschappelijk vastgoed. Voorbeelden daarvan staan hieronder weergegeven.

Leerwerkcentrum De Buitenkans (Amersfoort)

De Alliantie heeft een pand in de wijk Randenbroek in Amersfoort beschikbaar gesteld aan De Buitenkans. Dit leerwerkcentrum is in 2009 geopend. Het biedt VMBO-leerlingen die op school vast dreigen te lopen de kans om werkervaring op te doen in het wijkrestaurant Het Heimweerestaurant, dat in het leerwerkcentrum is gevestigd. Het maatschappelijk effect van dit centrum is groot: de leerlingen leren koken, serveren, de inkoop doen en een professionele beroepshouding ontwikkelen. Ook kunnen ze er hun communicatieve vaardigheden oefenen. Leren in de praktijk is een manier om de schooluitval op het VMBO te voorkomen. Alle VMBO's in Amersfoort werken hieraan mee. Het restaurant heeft ook een ontmoetingsfunctie in de wijk. Het is een dynamische buurt waar veel gebeurt. Door aan te schuiven aan een gezellige eettafel kunnen mensen contact maken met buurtgenoten en ook kennismaken van ontwikkelingen in de wijk. Er vinden ook allerlei activiteiten plaats, zoals workshops. Het restaurant wordt eveneens door Alliantie medewerkers gebruikt voor activiteiten en vergaderingen met bewoners en de bewonerscommissie.

De Kamers, Vathorst Amersfoort

De Alliantie Amersfoort is in 2007 eigenaar geworden van 'De Kamers'. van 'De Kamers' is het cultuurhuis in de wijk Vathorst en is een voorziening voor rust, expressie, inspiratie en ontmoetingen. Met een 'eetkamer', een 'filmkamer' en een 'studeerkamer' biedt 'De Kamers' ruimte aan uiteenlopende voorstellingen, cursussen, feesten en binnen- en buitenevenementen. Kern van het initiatief is de 'huiskamer', een ontmoetingsplek voor iedereen in de buurt. Het gebouw biedt onderdak aan verschillende, kleinschalige activiteiten in een wijk in wording en heeft de mogelijkheid mee te groeien met de wijk. 'De Kamers' biedt een geïntegreerd en gedifferentieerd kunst-, cultuur- en welzijnsprogramma voor Vathorst en Amersfoort-Noord dat is gericht op ontmoeting, ontspanning en verdieping.

Kwaliteit van wijken en buurten

Op verschillende locaties in de (vernieuwings) wijken heeft de Alliantie Amersfoort investeringen gedaan ten behoeve van het vergroten van de leefbaarheid. Gedurende de visitatieperiode heeft de Alliantie Amersfoort ongeveer € 6,4 miljoen uitgegeven aan leefbaarheidsprojecten, waarbij geld is gestoken in een groot aantal verschillende typen projecten. Daarbij geldt het principe dat de corporatie wil investeren in wijken waar zij veel bezit heeft. Het begrip leefbaarheid vat de corporatie ruim op en beslaat onder andere: onderwijs, cultuur en werkgelegenheid.

De Alliantie Amersfoort heeft in 2010 een heroriëntatie gehouden op de investeringen en heeft daarbij gekeken naar lopende en toekomstige projecten. De plannen zijn gemaakt aan de hand van wijkstrategieën. Succesvolle projecten in 2010 waren de realisatie van starterbedrijfsruimtes in AV-wijk Liendert, de start van de bouw van Parkweelde II in aandachtswijk Kruiskamp en de start van de bouw van het Eemplein. De herstructurering van De Horsten en het project Amershorst zijn voor langere tijd uitgesteld, terwijl andere belangrijke herstructureringsopgaven naar voren zijn gehaald, zoals herstructurering aan de Liendertseweg. De Alliantie Amersfoort besteedt bij deze projecten veel aandacht aan bewonersparticipatie. Onderstaand is een aantal leefbaarheidsprojecten uitgelicht.

60 jaar Alliantie neemt de wijk

Het aanbieden van sport- en spelactiviteiten in tien wijken gedurende tien weken van de zomervakantie. Ook worden buurtcadeaus in een aantal wijken van Amersfoort aangeboden, zoals een pannaveldje in Randenbroek, een waterspeelplaats in Nieuwland en een Fitpoint in de Koppel.

Kamer van Koophandel

Samen met de Kamer van Koophandel en de Alliantie Gooi en Vechtstreek heeft de Alliantie Amersfoort over woon-werkcombinaties een minicongres georganiseerd, dat druk bezocht werd. Het werkgebied van de Alliantie Gooi en Vechtstreek en van de Alliantie Amersfoort valt samen met dat van de Kamer van Koophandel Gooi en Eemland. Omdat bij beide werkmaatschappijen dit thema actueel bleek, is in samenwerking met de Kamer van Koophandel voor belanghouders uit het gehele werkgebied een congres gehouden over dit thema.

AV-teams

Er wordt in huisbezoeken persoonlijk contact gelegd met bewoners. Doel: signaleren van sociale problemen van bewoners, motiveren om hulp te zoeken, actieve begeleiding en activering om deel te nemen aan buurtactiviteiten.

2.5.2 Beleidskader

Onderstaand is een beschrijving gegeven van de wijze waarop de Alliantie Amersfoort de strategie, die op het niveau van de Alliantie is vastgesteld, heeft verwerkt in lokale ambities. Daarbij wordt een beschrijving gegeven van de lokale invulling van het 'Strategisch plan' uit 2005 en 'Koers op 10' uit 2008.

'Strategisch plan'

De Alliantie Amersfoort heeft in 2006 het Operationeel Plan 2007-2010 vastgesteld, met als thema: 'Solidair ondernemend in stad en regio'. De basis voor het Operationeel Plan is het ondernemingsplan 'Strategisch plan' en de strategische keuzes gemaakt door de Alliantie als concern.

De maatschappelijke verantwoording wordt in de volgende drie doelstellingen verwoord:

1. De woningmarkt toegankelijk houden of maken en de slaagkans vergroten voor lagere en midden inkomensgroepen;
2. Buurten en wijken waar de Alliantie Amersfoort vastgoed bezit, vitaal houden of maken;
3. Zorgen voor voldoende maatschappelijke huisvesting en de begeleiding of zorg voor kwetsbare mensen in de samenleving faciliteren.

In de jaarlijkse activiteitenplannen worden doelstellingen uit het Operationeel Plan uitgewerkt naar concrete doelstellingen. Het activiteitenplan is voortgekomen uit de samenwerking tussen directie, personeel, management, ondernemingsraad en de huurderskoepel VHB.

'Koers op 10'

De Alliantie Amersfoort vertaalt vanaf 2009 jaarlijks de ambities uit 'Koers op 10' door naar het eigen activiteitenplan. De strategische doelstellingen uit 'Koers op 10' zijn overgenomen in ambities op het lokale niveau van het regiobedrijf. Omdat dit echter niet bij alle regiobedrijven het geval is, zijn de SMART geformuleerde doelen van de Alliantie als geheel het uitgangspunt van de prestatiebeoordeling in 2009 en 2010, aangevuld met relevante lokale doorvertaling van de ambities. Deze worden op onderdelen aangevuld met de SMART geformuleerde doelen per regiobedrijf in deze jaren die in het jaarverslag zijn toegelicht. Om zo een zo evenredig mogelijke beoordeling per regiobedrijf te geven.

2.5.3 Prestaties en beoordeling

De beoordeling van de maatschappelijke prestaties ten aanzien van de eigen ambities, is gebaseerd op de volgende informatie:

- Kwartaalrapportages;
- Volkshuisvestingsverslagen.

Bijlage 4 bevat een gedetailleerde uitwerking van de confrontatie tussen prestaties en ambities. Het referentiekader betreffen de ambities die de Alliantie Amersfoort jaarlijks heeft weergegeven in de activiteitenplannen, in 2009 en 2010 aangevuld met de ambities uit 'Koers op 10'. Voorgaande doelen worden aangevuld met de SMART geformuleerde doelen uit de verslaglegging over alle jaren. Bij de beoordeling is zoveel mogelijk gebruik gemaakt van kwantitatieve methoden. Waar dit niet mogelijk was, is de beoordeling gemaakt aan de hand van kwalitatieve informatie uit de documentatie.

Tabel 2.4 Beoordeling Presteren naar Ambities de Alliantie Amersfoort

Prestatieveld	Beoordeling
Huisvesting van de primaire doelgroep	7,0
Kwaliteit woningen en woningbeheer	6,6
Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen	5,7
(Des)investeren in vastgoed	7,0
Kwaliteit van wijken en buurten	7,5
Overig	8,0
Gemiddeld	7,0

De prestaties op het gebied van huisvesting van de primaire doelgroep zijn ruim voldoende. De corporatie monitort de voorraad per woningtype per wijk. In 2010 heeft de Alliantie een opzet gemaakt van de verschillende woonmilieus in haar portefeuille. Een evaluatie van verschillende woonconcepten heeft ondanks het voornemen, niet meer in de visitatieperiode plaatsgevonden en is naar 2011 verschoven. De Alliantie heeft met name prestaties geleverd op het gebied van betaalbaarheid. Samen met Portaal is de Alliantie Amersfoort in 2007 een proef gestart met betrekking tot klantgerichte inkomensondersteuning en marktconforme prijs-kwaliteitverhoudingen, door middel van 'Huur op Maat' concept. Daarnaast kunnen huurders van de Alliantie Amersfoort gebruik maken van de Koopgarantregeling en Starterslening. Hiermee wordt korting geboden aan klanten bij de koop van een woning uit het bezit van de Alliantie. De corporatie bevordert hiermee het eigen woningbezit onder de huurders. Bij de realisatie van woningen heeft de corporatie aandacht geschonken aan de huisvesting voor starters, jongeren en studenten, alhoewel niet in alle gevallen het begrote aantal woningen wordt gerealiseerd. Het accent lag evenwel niet op deze groepen, voorop staat het bouwen wat er onvoldoende is, het vergroten van het assortiment en het bevorderen van de doorstroming.

De Alliantie Amersfoort scoort ruim voldoende voor de kwaliteit van woningen en woningbeheer. Bij dit prestatieveld is gekeken naar de onderhoudsuitgaven en woningverbeteringen, kwaliteit van dienstverlening en investeringen in energie en duurzaamheid. Wat opvalt is dat gedurende de visitatieperiode de uitgaven voor klachtenonderhoud ieder jaar hoger liggen dan begroot. De begrotingen voor planmatig- en mutatieonderhoud zijn wisselend iets te hoog of te laag begroot. De gemiddelde uitgaven aan woningverbetering over de vier jaar komen overeen met de gemiddelde begroting. Op het onderdeel kwaliteit van dienstverlening behaalt de corporatie een voldoende doordat de Alliantie, als concern, goede scores haalt op de onderzoeken door middel van Mijn Mening en Woonbench. Energie en duurzaamheid heeft veel aandacht gekregen gedurende de visitatieperiode. De Alliantie investeert in het energiezuiniger maken van woningen en het vervangen van ketels. Naast zelf te investeren in energiemaatregelen probeert de Alliantie ook haar huurders energiebewuster te maken, door alle huurders in Amersfoort de digitale bespaarcoach 'Beter Peter' aan te bieden.

In de visitatieperiode heeft de Alliantie Amersfoort verschillende projecten opgeleverd voor bijzondere doelgroepen, zoals eerder is beschreven in dit hoofdstuk. Desondanks scoort de corporatie op dit prestatieveld lager dan gemiddeld, doordat niet alle door de corporatie geformuleerde ambities zijn gehaald. De Alliantie Amersfoort had zich voorgenomen om ieder jaar tien tot twintig (later is bijgesteld naar 30) wooneenheden met zorg of begeleiding toe te voegen aan de voorraad. Daarnaast wilde de corporatie jaarlijks 80 bestaande of nieuwe 3- en 4-sterren woningen toevoegen aan de voorraad. Echter, deze doelstellingen bleken te ambitieus. Een groot project, Otto Scheltusflat, heeft bijvoorbeeld geen doorgang gevonden. De Alliantie Amersfoort werkt samen met verschillende partners in haar werkgebied. Zo is bijvoorbeeld een overleg gericht om huishoudens die in een overlastsituatie terecht dreigen te komen, bij te staan en hulp te bieden.

Wat betreft (des)investeren in vastgoed scoort de Alliantie Amersfoort ondanks de gevolgen van de crisis goed. Alleen de realisatie van koopwoningen blijft fors achter op het begrote aantal op te leveren koopwoningen. In de praktijk echter is de Alliantie Amersfoort niet verantwoordelijk voor de begrote en opgeleverde aantallen koopwoningen in de regio, maar valt dit onder de Alliantie Ontwikkeling. Dit is de reden dat de Alliantie Amersfoort hier niet op wordt beoordeeld. Voorgaande wordt gecompenseerd door het hoge aantal opgeleverde huurwoningen en de woningverkoop. Tevens heeft de Alliantie enkele maatschappelijk vastgoedprojecten opgeleverd, zoals een cultuurhuis in de wijk Vathorst en een nieuw wijkcentrum in Kruiskamp.

De Alliantie Amersfoort heeft op het gebied van kwaliteit van wijken en buurten veel gepresteerd. Zoals eerder uit het hoofdstuk blijkt, doet de corporatie veel aan leefbaarheid in wijken, met name in het kader van 'Amersfoort Vernieuwt'. De uitgaven lopen uiteen van het inzetten van buurtbeheerders tot fysieke ingrepen in de wijk. De corporatie geeft aan de wijk economie in de prioriteitswijken te willen stimuleren. De achterliggende gedachte is meer mensen in de wijken aan het werk te krijgen. Dit probeert de Alliantie te bereiken door het eigen ondernemerschap te stimuleren.

Bij het kopje overig is gekeken naar de participatie van belanghebbenden. Er wordt veel waarde gehecht aan de belanghebbenden, samenwerking met de andere partijen in het werkgebied en het in kaart brengen van de klantwens. De Alliantie Amersfoort scoort op dit onderdeel goed. Bewoners zijn betrokken bij de herstructurering rond 'Amersfoort Vernieuwt' door middel van een Sociaal Statuut. Tevens brengt het huurdersorgaan VHB geregeld advies uit over onderwerpen variërend van VvE-beheer tot de inkomensgrenzen bij Koopgarant. Daarnaast heeft de Alliantie Amersfoort veelvuldig contact met de gemeente(raad) en zorg- en welzijnspartijen.

2.6 De Alliantie Gooi en Vechtstreek

2.6.1 Prestaties

Onderstaand worden de prestaties die de Alliantie Gooi en Vechtstreek heeft geleverd in de jaren 2007 tot en met 2010 op hoofdlijnen weergegeven.

Huisvesting van de primaire doelgroep

De Alliantie Gooi en Vechtstreek houdt de ontwikkelingen in de regio nauwlettend in de gaten. De corporatie heeft zodoende een bijdrage geleverd aan de regionale woonvisie die in 2007 is gepubliceerd. Daarnaast is in het daaropvolgende jaar deelgenomen aan de regioconferentie over de Regiovisie. Thema's die hierbij aan de orde komen zijn de positie van de lage en middeninkomens op de woningmarkt en de mutatiegraad.

De betaalbaarheid van wonen wordt in Gooi en Vechtstreek een steeds groter probleem. Om voor meer mensen met een laag inkomen de toegang tot de woningmarkt te verbeteren is de Alliantie in 2007 samen met de gemeente Hilversum en Dudok Wonen een onderzoek gestart naar het toepassen van Huur op Maat bij herstructurering in Hilversum. Door middel van Huur op Maat vergroot de Alliantie de keuzemogelijkheden van de doelgroep. Daarnaast bevordert het de gemengde opbouw van woonwijken. Nieuwe huurders ontvangen, afhankelijk van de hoogte van hun inkomen en de nieuwe huurprijs, een korting. In de daarop volgende jaren is concept 'Huur op Maat' verder ontwikkeld en toegepast op steeds meer woningen.

Van de ruim 13.000 woningen die de Alliantie Gooi en Vechtstreek in het bezit heeft, is het grootste deel gelegen in de gemeenten Hilversum en Huizen (beide bijna 6.000 woningen). In de gemeente Bussum had de corporatie eind 2010 922 woningen en in de overige gemeenten minder. In alle gemeenten is het aandeel goedkope en betaalbare woningen afgenomen ten gunste van het aandeel bereikbare, dure en geliberaliseerde woningen. Het aandeel woningen in de lagere prijssegmenten is in de gemeente Hilversum bijvoorbeeld afgenomen tot ongeveer 75% van de totale voorraad. Wanneer dit wordt afgezet tegen de maximaal toegestane huurprijs en het percentage toewijzingen aan de primaire doelgroep en huishoudens met een laag secundair inkomen, dan is deze ontwikkeling enkel gunstig geweest voor een gedifferentieerde woningvoorraad. In 2010 werd 63% van de toewijzingen gedaan aan de primaire doelgroep en 22% aan de tweede groep.

Wat betreft het bevorderen van het eigen woningbezit, biedt de Alliantie Gooi en Vechtstreek sinds 2007 de huurders de mogelijkheid een woning te kopen met behulp van Koopgarant of een Starterslening. De Alliantie Gooi en Vechtstreek heeft in 2007 295 woningen aangeboden via Koopga-

rant, waarvan achttien woningen daadwerkelijk werden verkocht. In 2010 is dit aantal gestegen naar 33.

Kwaliteit woningen en woningbeheer

De huurders van de Alliantie als geheel hebben de mogelijkheid via klantenpanels hun mening te geven over bijvoorbeeld hun woning, reparaties of woningverbetering. De resultaten van de klantenpanels en tevredenheidsonderzoeken gebruikt de corporatie ter verdere verbetering van de dienstverlening. Tevens neemt de Alliantie deel aan de WoonBench. In 2010 werden voor de Alliantie als geheel de volgende scores behaald op: huren woning (7,0), reparatieverzoek/PIOn (7,2) en opzeggen woning (6,6). Verder is de Alliantie in 2008 de eerste activiteiten gestart rondom pakketopties voor klantkeuze bij mutatie.

In de jaren 2007-2010 heeft de Alliantie Gooi en Vechtstreek ongeveer € 48,1 miljoen geïnvesteerd in renovatie en woningverbetering. Naast planmatig onderhoud investeert de corporatie veel in het toekomstbestendig maken van de woningvoorraad door onder andere duurzaamheidsinvesteringen te doen, die gelijktijdig met renovaties worden uitgevoerd. Onderstaand is een aantal projecten toegelicht.

Renovaties

In 2009 is gestart met de renovatie van portiekflats aan de Roggeveenstraat in Hilversum. Bijzonder aan dit project is dat bewoners een balkon krijgen en dat er een nieuwe gevel is aangebracht waardoor het complex een geheel ander aanzien heeft gekregen. Een ander belangrijk project waarmee in 2009 met de voorbereiding is gestart, is de Zeeheldenbuurt in Huizen. Het betreft een project waarbij groot onderhoud en energiebesparende maatregelen worden gecombineerd. Belangrijk doel was de bewoners te laten betalen voor de energiebesparende maatregelen. Na een intensief proces met bewoners is het gelukt 70% instemming te bereiken voor een collectieve huurverhoging. Dit geeft een positief perspectief voor verdere investeringen in energiebesparende maatregelen.

Milieuvriendelijke daken (Huizen)

De Alliantie heeft als één van de eerste woningcorporaties in Nederland een milieuvriendelijke ballastlaag gebruikt op de nieuwe dakbedekking van 60 gestapelde woningen aan de Bovenmaatweg in Huizen. Het product waarmee de daken uitgerust zijn, heet olivijn en komt op veel plaatsen aan het aardoppervlak voor. Olivijn is een soort steen dat als eigenschap heeft dat het CO₂ opneemt. Komt olivijn in contact met lucht en water, dan verweert het mineraal en zet het CO₂ definitief om in een aantal onschuldige stoffen. Deze speciale ballastlaag is duurder dan een normale dakbedekking, maar de bijdrage aan het milieu is aanzienlijk. De Alliantie gaat zich inzetten om deze dakbedekking vaker te gebruiken. Of dit mogelijk is, hangt af van diverse factoren, waaronder de constructie van het dak en de omgeving.

Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen

De Alliantie Gooi en Vechtstreek besteedt aandacht aan zogenaamde maatschappelijk huisvesting; de huisvesting van bijzondere doelgroepen. In 2008 heeft de corporatie een communicatieplan opgesteld om de profilering te versterken op het gebied van maatschappelijke huisvesting.

De Alliantie heeft in 2007 tot en met 2010 verschillende nieuwe projecten gestart en gerealiseerd in de gemeente Hilversum en de gemeente Huizen. In Hilversum is een intentieovereenkomst getekend betreffende de realisatie van 'Het Vierkerkenhuis' voor Stichting Hilverzorg. In het complex, dat momenteel in aanbouw is, komt een uitgebreid dienstenaanbod met onder andere paramedische zorg, buurtcentrumfunctie, bibliotheek, voorlichtingspunt, WMO-loket en ontmoetingsplek. In de gemeente Huizen zijn een voorziening voor dementerende ouderen, een wooneenheid voor gehandicapten, een project voor begeleid wonen voor gehandicapte senioren en veertien RIBW-woningen opgeleverd gedurende de visitatieperiode. In totaliteit heeft de Alliantie Gooi en Vecht-

streek 163 eenheden voor bijzondere doelgroepen en negen woningen voor deze doelgroep. Meer dan de helft van de woningen is als toegankelijk te bestempelen.

Woondienstencentrum Lopes Dias (Hilversum)

In de herstructureringswijk Hilversum Noord wordt gewerkt aan de ontwikkeling van een centraal, en voor de omwonenden aantrekkelijk, wijkservicecentrum in combinatie met ouderenwoningen (bestaand) en intramurale zorgwoningen. In het centrum Lopes Dias komt ruimte voor welzijnswerk, thuiszorg, Centrum voor Jeugd en Gezin, kinderdagverblijf, huisartsen, apotheek, fysiotherapie, kapper, bibliotheek en een jongerencentrum. Met deze invulling wordt dit centrum niet alleen een voorzieningencentrum voor de ruim honderd bewoners van het voormalig Vierkerkenhuis, maar belooft het ook het bruisend middelpunt van Hilversum Noord te worden. De verschillende instellingen werken samen aan een uniek, op de wijk toegesneden voorzieningen- en activiteitenprogramma.

(Des)investeren in vastgoed

Gedurende de visitatieperiode zijn door de Alliantie in de Gooi en Vechtstreek 195 huurwoningen, waarvan 52 voor derden, en 99 koopwoningen opgeleverd. De corporatie geeft aan dat de nieuwbouw- en vernieuwingsopgaven in de Gooi en Vechtstreek beperkt zijn. Desondanks kijkt de corporatie wel samen met partners in haar werkgebied naar de consequenties van de vergrijzing en de relatie daarmee voor de opbouw van de woningvoorraad en het voorzieningenniveau. Zoals hierboven beschreven wordt waar mogelijk nieuwbouw voor senioren gerealiseerd.

Het verbeteren van de voorraad bestond in de jaren 2007-2010 voornamelijk uit het opwaarderen van het verouderde bezit. De corporatie had veel woningen in het bezit met gemiddeld een F- of G-label. Tevens heeft de Alliantie een opplusprogramma's opgesteld, voor met name de appartementen in haar bezit, om de toegankelijkheid van de woningen voor ouderen te verbeteren. Ook zijn eengezinswoningen geschikt gemaakt voor senioren (gevolg van extramuralisering) zodat ouderen die willen, langer zelfstandig kunnen wonen.

Bij ontwikkelingen in een wijk wordt een inventarisatie gemaakt of het mogelijk is maatschappelijk vastgoed te realiseren dat passend is voor de doelgroep. Het woondienstencentrum Lopes Dias is hiervan een voorbeeld. Een ander voorbeeld staat hieronder weergegeven.

Het Opleidinghuis (Hilversum)

Naast het pand van het ROC in Hilversum is door scholieren van S.G. Hilfertsheem-Beatrix en College De Brink in samenwerking met het ROC een huis gebouwd: het Opleidinghuis. De bouw werd begeleid door een studentenbouwbedrijf, leerlingen van het ROC. De ambitie van het project is een levensechte en daarmee krachtige leersituatie te realiseren voor leerlingen VMBO, deelnemers mbo en studenten hbo. De Alliantie Gooi en Vechtstreek steunt dit project, zowel financieel als met de inzet van menskracht en is opdrachtgever voor het studentenbouwbedrijf om de leersituatie te laten aansluiten bij een werksituatie. In 2008 is door de betrokken partijen eveneens nagedacht over een meer structurele invulling van het gedachtegoed. Dat gaat gebeuren in de vorm van de bouw van maatschappelijk vastgoed. De bij Bouwend Nederland betrokken aannemers zullen daar projecten voor aanleveren.

Kwaliteit van wijken en buurten

In de visitatieperiode heeft de Alliantie Gooi en Vechtstreek circa € 2,3 miljoen geïnvesteerd in het verbeteren van de leefbaarheid. Bij investeringen kijkt de corporatie integraal naar de wijken, waarbij het niet alleen gaat om het verbeteren van de leefbaarheid maar ook om het voorkomen van leefbaarheidsproblemen. De Alliantie streeft naar een prettige woonomgeving voor de bewoners in de wijken. Er is dynamiek nodig om de wijken prettig te houden. De prioriteitswijken in de regio Gooi en Vechtstreek zijn Hilversum Noord en over 't Spoor in Hilversum (de laatste was een prioriteitswijk tot 2009). Maar ook de overige wijken waar de Alliantie relatief veel bezit heeft, worden

leefbaarheidsinvesteringen gemaakt. Deze leefbaarheidsactiviteiten lopen uiteen van het inzetten van buurtconciërges en huismeesters en de aanpak van de openbare ruimte (schoonmaakacties, tegengaan criminaliteit) tot het plaatsen van speeltoestellen (zie voorbeelden hieronder).

Project Zomerkade

Om de leefbaarheid en beheersbaarheid te bevorderen, is samen met bewoners, gemeente, politie en opbouwwerk een inventarisatie gemaakt van de problemen binnen en rondom het complex de Zomerkade in Huizen. Het complex had te kampen met verloedering van de woonomgeving, hangjongeren-problematiek, criminaliteit, een onveilig gevoel bij de bewoners en vervuiling. Met verschillende partners heeft de Alliantie afspraken gemaakt om de overlast te beperken en de sociale cohesie te bevorderen. Door medefinanciering van de Alliantie is het binnenterrein door de gemeente Huizen opnieuw ingericht en begin 2009 opgeleverd. Daarnaast zijn er op kosten van de Alliantie ondergrondse vuilcontainers geplaatst.

Beheer herstructureringsgebied

Woningen werden in afwachting van een grondige renovatie tijdelijk verhuurd aan jongeren. Dit vraagt een extra inspanning om de wijk leefbaar te houden. Er is actief toezicht op de woonomgeving en de portieken, en waar nodig zijn opschoonacties gehouden. Met de gemeente zijn afspraken gemaakt over het onderhoud van de groenstroken.

Klantenpanel servicekosten

In het voorjaar waren er twee klantenpanels met huurders over de servicekosten. De Alliantie wilde in eerste instantie achterhalen in hoeverre haar huurders de geboden service daadwerkelijk ervaren als dienstverlening. Daarnaast is tijdens het gesprek gesproken over de wensen die huurders hebben om de diensten eventueel verder uit te breiden. De informatie uit beide panels is gebruikt om het proces rond de servicekosten beter te stroomlijnen.

2.6.2 Beleidskader

Op het niveau van de Alliantie zijn in 2005 het 'Strategisch plan' en in 2008 'Koers op 10' vastgesteld. In deze beleidsplannen zijn de strategische kaders weergegeven, op basis waarvan de lokale regiobedrijven een lokale vertaalslag moeten maken en ambities moeten opstellen. In de onderstaande beschrijving is weergegeven op welke wijze de Alliantie Gooi en Vechtstreek hier invulling aan heeft gegeven.

'Strategisch plan'

De Alliantie Gooi en Vechtstreek maakte gedurende de visitatieperiode gebruik van een jaarlijks geactualiseerd operationeel plan met een looptijd van drie jaar. In het operationeel plan (2007-2010) is de koers van de Alliantie toegespitst op de situatie in het werkgebied Gooi en Vechtstreek en zijn de strategische uitgangspunten uitgewerkt naar operationele speerpunten voor de komende drie jaar.

De Alliantie Gooi en Vechtstreek ziet het goed en betaalbaar huisvesten van mensen als kerntaak. Daarbij wil de corporatie zich inzetten voor vitale en sociaal gezonde wijken. De Alliantie Gooi en Vechtstreek maakt een selectie van de wijken waarin ze wil investeren, met als uitgangspunt dat een corporatie alleen van invloed kan zijn als een aanzienlijk deel van het vastgoed in bezit is van die corporatie. De Alliantie Gooi en Vechtstreek investeert niet alleen geld, maar ook energie en creativiteit in die wijken om een positieve omslag te realiseren.

Om de kerntaak te bereiken is in een visiedocument een aantal thema's nader uitgewerkt. De volgende onderdelen komen hierbij aan de orde:

- Vergroten slaagkans lagere en middeninkomensgroepen;
- Verbeteren vitaliteit van buurten en wijken;

- Zorgen voor voldoende maatschappelijke huisvesting;
- Klant als medeproducent van woongenot;
- Profijt van het werkgebied;
- Kwaliteit waar vraag naar is;
- Naar een dynamische woningportefeuille;
- Gebundelde individualisering;
- De organisatie.

In het jaarplan heeft de Alliantie per koerspunt de speerpunten voor het betreffende jaar benoemd. De speerpunten zijn onder te verdelen in niet regulier jaarlijks terugkerende werkzaamheden en wel regulier jaarlijks terugkerende werkzaamheden.

'Koers op 10'

De Alliantie Gooi en Vechtstreek vertaalt de strategische doelstellingen 'Koers op 10' naar operationele plannen. Vanaf 2009 zijn de doelstellingen uit 'Koers op 10' volledig overgenomen in de operationele plannen. Omdat dit echter niet bij alle regiobedrijven het geval is, zijn de SMART geformuleerde doelen van de Alliantie als geheel het uitgangspunt van de prestatiebeoordeling in 2009 en 2010 en zijn deze indien relevant aangevuld met lokaal uitgewerkte doelen. Deze worden op onderdelen aangevuld met de SMART geformuleerde doelen per regiobedrijf in deze jaren die in het jaarverslag zijn toegelicht om zo een zo evenredig mogelijke beoordeling per regiobedrijf te geven.

2.6.3 Prestaties en beoordeling

De beoordeling van de maatschappelijke prestaties ten aanzien van de eigen ambities, is gebaseerd op de volgende informatie:

- Kwartaalrapportages;
- Volkshuisvestingsverslagen.

In bijlage 4 is de gedetailleerde uitwerking van de beoordeling van Presteren naar Ambities voor de Alliantie Gooi en Vechtstreek weergegeven. Daarin zijn de ambities die de corporatie zich heeft gesteld uit het 'Operationeel plan 2007-2010' aangevuld met de plannen uit 'Koers op 10' en vervolgens afgezet tegen de geleverde prestaties. Voorgaande doelen worden aangevuld met de SMART weergegeven doelen uit de verslaglegging over alle jaren. Bij de beoordeling is zoveel mogelijk gebruik gemaakt van kwantitatieve methoden. Waar dit niet mogelijk was, is de beoordeling gemaakt aan de hand van kwalitatieve informatie uit de documentatie.

Tabel 2.5 Beoordeling Presteren naar Ambities de Alliantie Gooi en Vechtstreek

Prestatieveld	Beoordeling
Huisvesting van de primaire doelgroep	7,0
Kwaliteit woningen en woningbeheer	6,4
Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen	7,3
(Des)investeren in vastgoed	6,0
Kwaliteit van wijken en buurten	7,0
Overig	8,0
Gemiddeld	7,0

De Alliantie Gooi en Vechtstreek presteert ruim voldoende op het prestatieveld huisvesting van de primaire doelgroep. Dit cijfer is gebaseerd op de prestaties voor de samenstelling van het bezit, huurprijscategorieën en woningtoewijzing. De Alliantie Gooi- en Vechtstreek voldoet aan haar ambitie om 85% van de woningvoorraad toe te wijzen aan de primaire doelgroep of mensen met een

laag secundair inkomen. Tevens heeft de corporatie bij de woningtoewijzing rekening gehouden met starters en jongeren op de woningenmarkt. In Hilversum heeft de corporatie sloopwoningen tijdelijk verhuurd aan jongeren en is een lotingsexperiment gestart waarbij woningen aan jongeren zijn toegewezen. Vanaf 2008 wordt een deel van woningvoorraad van de Alliantie verhuurd middels het Huur op Maat-concept. De Alliantie heeft de ambitie waargemaakt alle vrijkomende woningen in de wijken Hilversum Noord en Oost te verhuren onder Huur op Maat.

De beoordeling voor de kwaliteit van woningen en woningbeheer is gebaseerd op de prestaties op het gebied van het onderhoud en de onderhoudsbegroting, kwaliteit van dienstverlening en energie en duurzaamheidsmaatregelen. De onderhoudsbegroting is afgezet tegen de daadwerkelijke uitgaven. De uitgaven zijn gedurende de visitatieperiode gemiddeld genomen iets te laag begroot. De begroting voor verbetering en renovatie is daarentegen juist te hoog begroot. Dit wordt grotendeels veroorzaakt doordat de ambitie op een andere manier in de boeken wordt opgenomen dan de uitgaven: projecten lopen over meerdere jaren, waarvan de uitgaven worden geboekt wanneer het project is afgerond. Echter, in de praktijk realiseert de Alliantie Gooi en Vechtstreek voor een aanzienlijk deel de uitgesproken ambitie. Om de kwaliteit van het bezit te waarborgen is de Alliantie Gooi en Vechtstreek in 2010 gestart met Periodieke Inspectie en Onderhoudsbeurt (PIO) in Huizen. De Alliantie Gooi en Vechtstreek scoort voldoende op de kwaliteit van dienstverlening. De klanttevredenheid wordt gemonitord door middel van Mijn Mening, waarvan de uitkomst wordt gebruikt als input ter verdere verbetering van de dienstverlening. Op het gebied van energie en duurzaamheid heeft de corporatie een analyse uitgevoerd waarin is nagegaan in hoeverre een CO₂-reductie kan worden bereikt, met het huidige beleid. De Alliantie heeft in 2010 een renovatie uitgevoerd met een verwachte energiebesparing van 44%. De corporatie verwacht voor de komende periode nog grotere investeringen op het gebied van energie en duurzaamheid. De corporatie heeft veel lage labels (F en G) in haar woningvoorraad.

Op het gebied van huisvesting van bijzondere doelgroepen realiseert de corporatie over het algemeen haar ambities. Zoals eerder in het hoofdstuk is aangegeven heeft de Alliantie Gooi- en Vechtstreek verschillende projecten opgeleverd voor bijzondere doelgroepen in de gemeenten Hilversum en Huizen. De corporatie realiseert niet alleen nieuwe projecten, maar maakt ook het bestaand bezit geschikt voor gebruik door bijzondere doelgroepen. De Alliantie Gooi en Vechtstreek heeft opplusprogramma's (Alliantie-plus) opgesteld. Hiermee wordt de toegankelijkheid van de woningen voor ouderen verbeterd. Niet alle projecten die de Alliantie oppakt verlopen succesvol. Het project Kamers met Kansen is, na twee jaar inspanning, uiteindelijk niet van de grond gekomen. Hoewel dit is te wijten aan financiële omstandigheden bij partners en niet aan de Alliantie.

Op het prestatieveld (des)investeren in vastgoed presteert de Alliantie Gooi en Vechtstreek voldoende. In de visitatieperiode heeft de Alliantie Gooi en Vechtstreek niet aan de eigen ambities op het gebied van nieuwbouw van koop- en huurwoningen kunnen voldoen. Echter, in de praktijk ligt de ambitiestelling en realisatie van nieuwe koopwoningen niet bij de Alliantie Gooi en Vechtstreek maar bij de Alliantie Ontwikkeling. Voorgaande is de reden dat de Alliantie Gooi en Vechtstreek hier niet op wordt beoordeeld. De realisatie van woningen blijft ver achter op het begrote aantal op te leveren woningen. De verkoop van woningen blijft in de eerste jaren achter op de begroting, maar wordt in 2010 gecompenseerd. De Alliantie geeft aan dat de tegenvallende verkoop uit 2009 is doorvertaald in een verhoogde ambitie in 2010 en hiermee dus anticipeert op de tegenvallende resultaten. De verkoopprognose geldt voor het volledige bezit de Alliantie Gooi en Vechtstreek.

De Alliantie Gooi en Vechtstreek presteert ruim voldoende op het gebied van kwaliteit van wijken en buurten. De corporatie heeft gedurende de visitatieperiode een hele reeks aan leefbaarheidsinvesteringen gedaan. Gemiddeld scoort de Alliantie Gooi en Vechtstreek een ruime voldoende. De corporatie heeft het voornemen wijkvisies en buurtprofielen op te stellen voor de wijken en buurten

waar ze relatief veel bezit heeft. Voor een aantal wijken heeft de Alliantie dit gedaan, maar het begrote aantal is niet gehaald. Voorzien wordt dat de ontbrekende visies in 2011 worden opgeleverd. De daadwerkelijke leefbaarheidsuitgaven waren in 2008 en 2009 lager dan het begrote leefbaarheidsbudget voor die jaren, daar tegenover staat dat de corporatie in de overige twee jaar geen uitgaven had begroot maar wel aanzienlijk investeringen heeft gedaan.

Bij de beoordeling van overig is gekeken naar de onderdelen bewonersparticipatie, het betrekken van belanghebbenden en de reputatiemonitor. De Alliantie heeft veel gepresteerd op dit gebied. De corporatie heeft geregeld contact met de huurdersvereniging en de gemeente in haar werkgebied. Bewoners kunnen participeren in bewonerscommissies en de corporatie heeft enkele klantenpanels georganiseerd. Daarnaast zijn er contacten met de huurders tijdens bijvoorbeeld werkzaamheden, bij groot onderhoud in de Zeeheldenbuurt heeft een intensief traject van bewonersparticipatie plaatsgevonden. De score op de reputatiemonitor is verbeterd van 70,2 in 2009 naar 70,6 in 2010.

3 Presteren naar Opgaven (PnO)

3.1 Inleiding

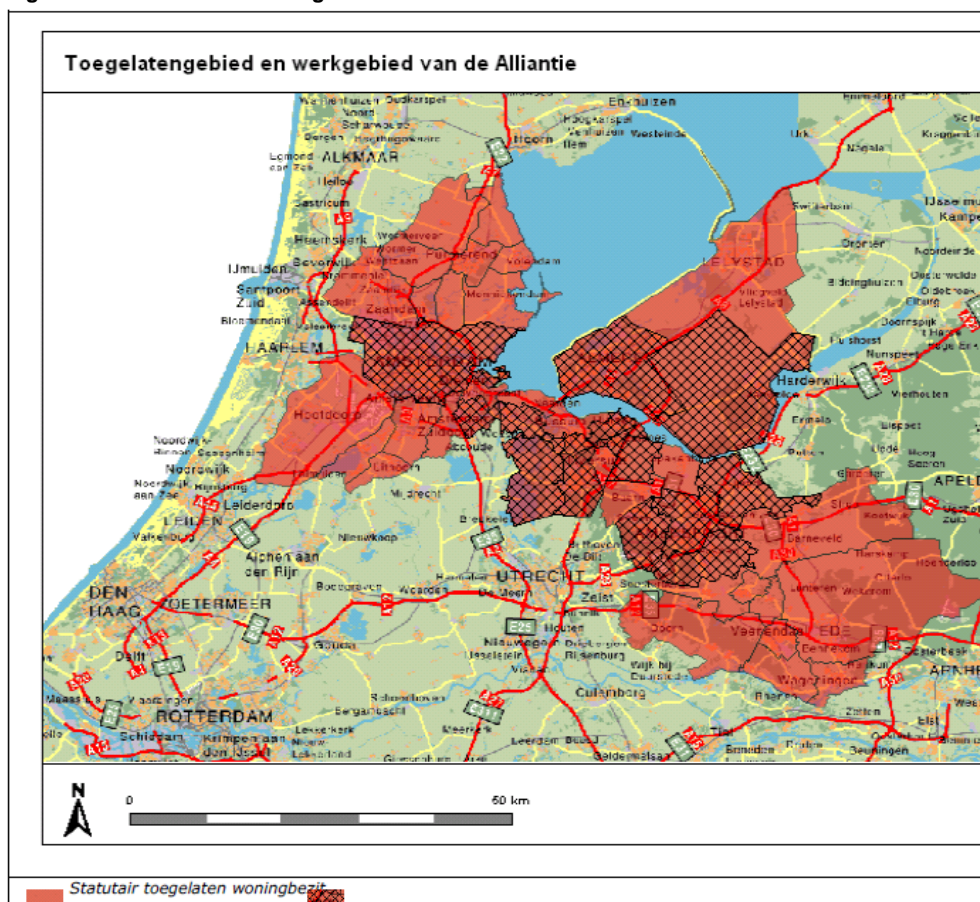
Onderstaande beschrijving begint met een duiding van het werkgebied, waarna een overzicht wordt gegeven van de landelijke, regionale en lokale opgaven. Evenals in het vorige hoofdstuk Presteren naar Ambities, wordt op concernniveau een samenvatting gegeven van de beoordeling van de prestaties van de regiobedrijven. Vervolgens wordt op het niveau van de regiobedrijven een verdere duiding gegeven van het werkgebied en de uitwerking van de regionale en lokale opgaven. Het gaat in dit hoofdstuk om de prestaties, die in het vorige hoofdstuk langs de lat van de ambities zijn gelegd, en hier beoordeeld zijn in het licht van de opgaven. De prestaties zijn derhalve slechts een keer beschreven.

3.2 De Alliantie

3.2.1 Werkgebied

Het gebied waar de Alliantie als toegelaten instelling mag opereren, ligt in de noordvleugel van de Randstad en is verspreid over vier provincies en tientallen gemeenten. In de onderstaande overzichtskaart is te zien dat het werkgebied van de corporatie kleiner is dan het gebied waar de corporatie zou mogen werken.

Figuur 2 Overzichtskaart werkgebied De Alliantie



Bron: Jaarverslag 2010

De verschillende werkgebieden hebben allen een eigen dynamiek en kennen allemaal een specifieke opgave. Een gemeenschappelijke factor is de relatief sterke woningmarkt in het gehele werkgebied. Een verdere definiëring van het werkgebied wordt hieronder, per regiobedrijf, gegeven.

3.2.2 Opgaven in het werkgebied

De Alliantie is, als één van de grootste corporaties van Nederland, betrokken bij de volkshuisvestelijke opgaven die in Nederland spelen. Daartoe werkt het concern op verschillende manieren aan de opgaven in Nederland en haar werkgebied, waaronder prestatieafspraken met gemeenten. In het jaarverslag van 2010 is te lezen dat de directie van de Alliantie uitgebreid heeft gesproken over de prestatieafspraken die de corporatie maakt met de verschillende gemeenten. De gemeenten worden, samen met de huurders, de belangrijkste belanghebbenden genoemd waarmee afspraken worden gemaakt. De Alliantie vindt wederkerigheid een essentieel onderdeel in de prestatieafspraken. Echter, op dit moment ontbreekt deze wederkerigheid in veel prestatieafspraken. Hierdoor komt de verplichting tot het leveren van prestaties veelal eenzijdig bij de corporaties te liggen, zonder dat daarbij duidelijk is wat de gemeente voor prestaties levert. De Alliantie wil bij het maken van nieuwe prestatieafspraken meer op deze wederkerigheid gaan sturen. Zoals te zien in de volgende paragrafen heeft de Alliantie met slechts een beperkt aantal gemeenten prestatieafspraken gemaakt, die in de meeste gevallen niet geheel inzichtelijk zijn als gevolg van kwalitatieve afspraken en/of gebundelde afspraken per gemeente. Indien er geen prestatieafspraken zijn opgesteld, dan wordt indien aanwezig de woonvisie als kader gehanteerd.

3.2.3 Prestaties en beoordeling

De beoordeling van de maatschappelijke prestaties ten aanzien van de opgaven in het werkgebied, is gebaseerd op de beoordeling van de prestaties van de regiobedrijven van de Alliantie. De onderstaande tabel bevat de gemiddelden van deze beoordelingen en kan derhalve worden gezien als het samenvattende beeld voor de Alliantie op het gebied van Presteren naar Opgaven. In de onderstaande cijfermatige beoordeling is rekening gehouden met de relatieve grootte van de afzonderlijke regiobedrijven, ten opzichte van de Alliantie als geheel en is op basis van het aantal woningen van de regiobedrijven een weging aangebracht: Amsterdam (21.030; 36,9%), Almere (6.749; 11,9%), Amersfoort (15.823; 27,8%) en Gooi en Vechtstreek (13.335; 23,4%). Bijlage 5 bevat een gedetailleerde uitwerking van deze cijfers.

Tabel 3.1 Beoordeling Presteren naar Opgaven de Alliantie

Prestatieveld	A'dam	Almere	A'foort	G&V	Gem.
Huisvesting van de primaire doelgroep	6,0	7,7	7,0	7,0	6,7
Kwaliteit woningen en woningbeheer	8,0	7,0	7,0	7,0	7,4
Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen	7,0	7,0	7,0	6,5	6,9
(Des)investeren in vastgoed	7,5	6,0	7,0	7,0	7,1
Kwaliteit van wijken en buurten	7,0	7,0	7,0	6,0	6,8
Overig	-	-	7,0	7,0	7,0
Gemiddeld	7,1	6,9	7,0	6,8	7,0

3.3 De Alliantie Amsterdam

3.3.1 Werkgebied

Ondanks dat de Alliantie Amsterdam statutair is toegelaten tot zestien gemeenten in de regio rondom de hoofdstad, is de corporatie enkel actief in de gemeente Amsterdam. De Alliantie Amsterdam heeft een bezit van ongeveer 21.000 woningen en is daarmee een corporatie van middelgrote omvang. Naast de Alliantie zijn er nog acht corporaties actief in de gemeente Amsterdam, te weten:

Ymere, Eigen Haard, Stadgenoot, Rochdale, De Key, Far West, DUWO en Woonzorg. In totaal beslaat het corporatiebezit in de gemeente Amsterdam bijna 196.000 woningen.

Gemeente Amsterdam

De opgaven in de gemeente Amsterdam zijn verwoord in de Woonvisie die is opgesteld in 2005 en eind 2008 is geactualiseerd. Centraal staat de ambitie een ongedeelde stad te zijn met een gevarieerd aanbod aan woningen, verspreid over de hele stad voor alle inkomens en doelgroepen. Daarbij wordt het uitgangspunt gebiedsgericht werken gehanteerd, wat zoveel wil zeggen dat niet iedere buurt de ideale afspiegeling hoeft te zijn van de Amsterdamse samenleving, maar de stad als geheel aan de ambitie voldoet. In de woonvisie wordt het belang benadrukt van het denken in regionaal verband, omdat de woningmarkt van Amsterdam een sterke relatie heeft met omliggende gemeenten, zoals Zaanstad en Almere. Doordat het werkgebied van de Alliantie een grote regionale dekking heeft, kan de corporatie hier een goede bijdrage aan leveren.

In de afgelopen jaren kreeg de gemeente Amsterdam te maken met een afname van huishoudens met een laag inkomen en een toename van het aantal huishoudens met een midden en hoog inkomen. Om op deze ontwikkelingen in te kunnen spelen moet het aantal woningen in het middensegment fors worden uitgebreid. Bij de primaire doelgroep is het van belang dat er jaarlijks voldoende goedkope huurwoningen beschikbaar komen en bijzondere doelgroepen worden gehuisvest. Deze kwantitatieve en kwalitatieve opgave zal voornamelijk moeten plaatsvinden in binnenstedelijke gebieden, waarmee de opgaven zich concentreren in herstructurering en stedelijke vernieuwing. Om de slaagkansen van de verschillende doelgroepen meer in evenwicht te brengen, is het van belang dat er voldoende woningen in verschillende huursegmenten op de markt komen. Dit wordt gestimuleerd door het maken van aanbiedingsafspraken, tenminste een bepaald percentage van de in verhuur gebrachte zelfstandige woningen wordt verhuurd aan een nader omschreven doelgroep, in plaats van afspraken over de kernvoorraad.

3.3.2 Opgaven in het werkgebied

De Alliantie Amsterdam heeft geen prestatieafspraken gemaakt op regionaal niveau. De gemaakte afspraken zijn allen op stedelijk, dus Amsterdams, niveau geformuleerd. Daarnaast werkt de corporatie op een groot aantal andere manieren aan de opgaven in het werkgebied.

Lokale opgaven

De opgaven in het werkgebied zijn vastgelegd in het convenant 'Bouwen aan de Stad' en gelden voor de periode 2007-2010. Voor de daaropvolgende periode is het convenant 'Bouwen aan de Stad II' opgesteld. Ondanks dat voor de visitatie, een terugblik over de jaren 2007-2010, enkel de eerste notitie van belang is, worden voor de context beide documenten hieronder beschreven.

'Bouwen aan de Stad'

De Alliantie Amsterdam is lid van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC). De AFWC behartigt de belangen van de aangesloten corporaties en onderhandelt namens de corporaties met de gemeente over de te leveren prestaties.

Zoals aangegeven zijn de prestatieafspraken, die voortkomen uit de beschreven opgaven, vastgelegd in het convenant 'Bouwen aan de stad'. Deze afspraken gelden voor de periode van 2007-2010, exact de periode waarover de visitatie terugblijkt. Het convenant 'Bouwen aan de Stad' richt zich onder meer op nieuwbouw, aanbiedingsafspraken en de verkoop van sociale huurwoningen. De prestatieafspraken zijn verder uitgewerkt in de 'Beleidsvereenkomst Wonen Amsterdam 2007-2010', die ook door de stadsdelen en de Huurdersvereniging Amsterdam is onderschreven. De gemaakte prestatieafspraken hebben een collectief karakter en gelden voor alle corporaties gezamenlijk. Er vindt geen onderverdeling plaats in taakstellingen voor de individuele corporaties.

Naast het convenant en de beleidsovereenkomst houden de Dienst Wonen van de gemeente en het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam jaarlijks een gespreksronde met de individuele corporaties die in de gemeente werkzaam zijn. De corporaties geven tijdens deze ronde inzicht in hun activiteiten in dat jaar en laten hun voornemens zien voor een periode van vier jaar. In de jaren 2008 en 2009 zijn deze voornemens vastgelegd in een afzonderlijke rapportage. Daarbij is er geen sprake van een door partijen ondertekende overeenkomst, maar meer van een voortgangsoverleg.

'Bouwen aan de Stad II'

Vanwege het aflopen van het convenant 'Bouwen aan de Stad', is eind 2010 een nieuw convenant opgesteld met de toevoeging II. De prestatieafspraken in dit convenant gelden voor de periode 2011 tot en met 2014. Ook deze afspraken richtten zich met name op de verkoop van sociale huurwoningen, waar de corporaties meer mogelijkheden voor krijgen, en aanbiedingsafspraken. Het tot stand brengen en houden van gedifferentieerde wijken is één van de uitgangspunten van het akkoord. Daarnaast investeren corporaties extra in energiebesparing.

3.3.3 Prestaties en beoordeling

De beoordeling van de maatschappelijke prestaties ten aanzien van de opgaven in het werkgebied, is gebaseerd op informatie uit de volgende documenten:

- Kwartaalrapportages;
- Volkshuisvestingsverslagen;
- Rapportage 'Bouwen aan de Stad';
- Samenvatting Rapportage 'Bouwen aan de Stad';
- AFWC jaarboeken 2007-2010;
- Productiecijfers 2007-2010 (uitgesplitst naar corporatie).

Zoals aangegeven bevat het convenant 'Bouwen aan de Stad' prestatieafspraken op stedelijk niveau en is hierin geen onderverdeling gemaakt naar de individuele corporatie. Om een uitspraak te kunnen doen over de mate waarin de Alliantie Amsterdam heeft voldaan aan de afspraken, is gekeken naar het aandeel van de corporatie in de totale prestatie. Op basis van het aantal woningen van de Alliantie Amsterdam, mag van de corporatie een aandeel worden verwacht van 10,7%. Bij het opstellen van één-op-één afspraken wordt dit aandeel ook door de gemeente Amsterdam als richtlijn gebruikt. Bijlage 5 bevat de prestaties en opgaven die hebben geleid tot de beoordeling. In de beoordeling is zoveel mogelijk gebruik gemaakt van kwantitatieve methoden. Waar dit niet mogelijk was, is de beoordeling gemaakt aan de hand van kwalitatieve informatie. Daarbij wordt vermeld dat de resultaten uit de rapportage 'Bouwen aan de Stad' en de Jaarboeken van de AFWC niet altijd overeenkomen.

Tabel 3.2 Beoordeling Presteren naar Opgaven de Alliantie Amsterdam

Prestatieveld	Beoordeling
Huisvesting van de primaire doelgroep	6,0
Kwaliteit woningen en woningbeheer	8,0
Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen	7,0
(Des)investeren in vastgoed	7,5
Kwaliteit van wijken en buurten	7,0
Gemiddeld	7,1

3.4 De Alliantie Almere

3.4.1 Werkgebied

De Alliantie Almere mag als toegelaten instelling werken in een drietal gemeenten: Almere, Lelystad en Zeewolde. Van deze drie gemeenten heeft de corporatie bezit in de gemeenten Almere en Zeewolde. De Alliantie Almere heeft een bezit van circa 6.600 huurwoningen, waarvan het merendeel is gelegen in Almere Haven in de gemeente Almere. In deze gemeente zijn naast de Alliantie de corporaties Ymere en GoedeStede werkzaam. De Alliantie Almere is vanaf 2009 actief op de woningmarkt in de gemeente Zeewolde, waar verder Woonpalet en Mooiland werkzaam zijn. In deze gemeente heeft de Alliantie Almere 37 sociale huurappartementen en vijf vrije sector huurappartementen gerealiseerd, waarbij de appartementen in nauwe samenwerking met Woonpalet zijn verhuurd.

Gemeente Almere

De gemeente Almere heeft in 2009 de eerste aanzet gegeven voor een nieuwe woonvisie: 'Wonen in Almere 1.0', die de opvolger was van de woonvisie 'Almere gemaakt om in te wonen' uit de periode 2002-2006. In de tussentijd heeft Almere geen woonvisie gehad. Vrij snel na het uitkomen van de 1.0-versie is een 2.0-versie uitgebracht genaamd 'Op weg naar 2030'. Dit is een uitwerking van de meer zelfanalytische eerste versie. De woonvisie 'Op weg naar 2030' is één van de bouwstenen dat verder bestaat uit de Almere Principles, de Structuurvisie Almere 2.0, de Sociale Agenda en de Economische Agenda. De ambities en beleidsdoelstellingen die de gemeente Almere heeft opgesteld voor wonen, zijn gebundeld onder de naam Woonagenda, waarbij wordt ingegaan op een vijftal kernambities. Onderstaand is de uitwerking, zoals gegeven in de door de gemeente Almere opgestelde woonvisie 2.0, opgesomd.

Almere is een proeftuin van Cradle-to-Cradle bouwen

Almere 2.0 heeft de ambitie de duurzaamste stad van Nederland te worden. Dat betekent onder meer dat Almere zich tot het uiterste zal inspannen om de nieuwe stadsdelen klimaatneutraal op de kaart te zetten. Almere 2.0 wil daarvoor aansluiting zoeken bij de meest geavanceerde en innovatieve denkbeelden, concepten en uitvoerende instanties op het terrein van duurzame ontwikkeling.

Almere wordt een gedifferentieerde stad

Almere 2.0 streeft ernaar met behoud van de basiskwaliteiten de stad veelvormiger te maken door te onderscheiden woonmilieus. Zeker in de nieuwe stadsdelen moet zo een attractieve mix van hoog- en laagbouw, van groen en rood, van verdichting en verdunning, van suburbaniteit en stedelijkheid tot stand komen.

Wonen is toegankelijk en betaalbaar in Almere

Almere was vanaf het begin een emancipatiemachine. Een toegankelijke stad met betaalbare woningen, waarin mensen neerstreken die vooruit wilden. Die traditie moet de stad koesteren en dat betekent dat Almere 2.0 serieus werk blijft maken om voldoende sociale woningbouw te realiseren.

Almere is een zorgzame en leefbare stad

Almere 2.0 wil de vermaatschappelijking van de zorg voor kwetsbare groepen als psychiatrische patiënten, zorgbehoevende ouderen, drugsverslaafden, dak- en thuislozen en ontregelde jongeren van meet af aan een plaats geven in de ontwikkeling van nieuwe stadsdelen. De stad wil koploper zijn voor het realiseren van woonzorgvoorzieningen.

De eindgebruiker staat centraal

Mensen willen invloed hebben op hun woningen, hun woonomgeving en hun stad. Waar mogelijk willen ze hun eigen woningen (laten) bouwen, waarbij ze zelf de bepalende in plaats van de consumerende factor zijn. Almere 2.0 biedt de ruimte en de mogelijkheden om niet louter voor mensen te bouwen, maar het accent te verleggen naar het bouwen door burgers.

Naast de genoemde onderwerpen heeft de gemeente Almere de ambities aangevuld met een ambitie ten aanzien van het aantrekkelijker maken van de bestaande stad. Door middel van de woonvisie 2.0 wordt aandacht gegenereerd voor die kwetsbare Almeerse wijken die in een negatieve spiraal terecht dreigen te komen. Waar mogelijk worden bestaande plannen van een extra impuls voorzien. Verder ligt er een opgave in het creëren van een ecologische, sociaal en economisch duurzame stad, waarbij niet de logica van geld, het halen van omzet of het realiseren van aantallen voorop staat, maar de productie van kwaliteit.

Gemeente Zeewolde

In de woonvisie van de gemeente Zeewolde, die is opgesteld voor de periode 2005-2010, bestaat de kern uit het tegemoet komen aan de woonwensen van de inwoners. Dit moet worden bereikt door het creëren van voldoende keuzemogelijkheden op de woningmarkt te bieden in een schone en veilige leefomgeving. In de woonvisie is er specifieke aandacht voor de thema's keuzevrijheid, betaalbaarheid, wonen en zorg en leefbaarheid. Keuzevrijheid moet voornamelijk worden gerealiseerd door, bij uitbreiding van de woningvoorraad, een verscheidenheid aan woningtypen, plattegronden en prijsklassen te realiseren. In het kader van betaalbaarheid moet 25% van de totale woningvoorraad toegankelijk blijven voor de lagere inkomensgroepen en moet ook voor deze doelgroep de keuzevrijheid worden vergroot. Naast deze zaken is met name wonen en zorg een belangrijke opgave in de gemeente Zeewolde, waarbij woonservicezones, zorgwoningen en domotica als onderdelen worden genoemd. Daarnaast is het van belang aandacht te schenken aan de sociale component van wijkbeheer, ofwel leefbaarheid van de wijken. Algemeen gezien moeten de woonwensen van de inwoners in kaart worden gebracht door op structurele wijze contact te hebben met de belanghebbenden.

3.4.2 Opgaven in het werkgebied

De Alliantie Almere heeft regionale noch lokale prestatieafspraken geformuleerd. Onderstaand wordt een toelichting gegeven op het ontbreken van lokale prestatieafspraken.

Lokale opgaven

Gemeente Almere

De gemeente Almere heeft geen prestatieafspraken met de corporaties. Wel heeft de gemeente de woonvisie uit 2009 geconcretiseerd naar een woonagenda, waarbij de corporaties een inspraakmogelijkheid hebben gehad op het concept. De door de corporaties gemaakte opmerkingen zijn deels verwerkt. Waar deze niet verwerkt zijn, is geaccepteerd dat de gemeente Almere en de corporaties van mening verschillen. Ondanks aandringen van de Almeerse corporaties om prestatieafspraken op te stellen, heeft de verantwoordelijke wethouder aangegeven niet tot prestatieafspraken met de corporaties te willen komen. Ten aanzien van het concretiseren van een integrale visie op het wonen in Almere, zijn de corporaties van mening dat dit alleen mogelijk is als de gemeente hier samen met de corporaties afspraken over wil maken. Echter, dit is tot op heden nog niet gebeurd. Op een aantal onderdelen (woonruimteverdeling, voorkomen huisuitzettingen en aanpak wietplantages) zijn convenanten opgesteld en over de integrale wijkaanpak van de Wierden en Stedenwijk zijn afspraken gemaakt. In de documenten aangaande de integrale wijkaanpak staan de opgaven globaal weergegeven, waarna per onderdeel is aangegeven wie de trekker is. Echter, een SMART geformuleerde afsprakenkader is niet aanwezig.

Als gevolg van het ontbreken van prestatieafspraken en bestuurlijk overleg op het gebied van wonen tussen de gemeente Almere en de Almeerse corporaties, zijn de verschillende onderwerpen op het gebied van wonen in 2010 besproken in het Platform Wonen. In het Platform Wonen hebben de gemeente Almere, de corporaties, een groot aantal maatschappelijke organisaties en een vertegenwoordiging van de inwoners van Almere zitting. Drie à vier keer per jaar voeren deze partijen een open gesprek over wonen in Almere om invulling te geven aan de ambitie in de Woonvisie 2.0.

Gemeente Zeewolde

In de 'Ontwerp kadernota wonen' uit mei 2009 staat vermeld dat de samenwerking tussen de gemeente Zeewolde en Woonpalet reeds is verankerd in het Convenant Wonen. Dit convenant is in december 2007 door beide partijen ondertekend en bevat prestatieafspraken op het vlak van wonen. Het convenant vloeit voort uit de gemeentelijke woonvisie. De gemeente spreekt in de kadernota de wens uit ook met de andere sociaal maatschappelijke partners, zoals de Alliantie, afspraken te maken over het uitvoeren van het gewenste beleid. Het jaarverslag 2010 van de Alliantie geeft hierover aan dat de prestatieafspraken reeds in concept gereed zijn, maar tot op heden nog niet officieel zijn bekrachtigd.

3.4.3 Prestaties en beoordeling

De beoordeling van de maatschappelijke prestaties ten aanzien van de opgaven in het werkgebied, is gebaseerd op informatie uit de volgende documenten:

- Volkshuisvestingsverslagen;
- Gemeentelijke beleidsnota's 2007-2010;

De prestaties en opgaven zijn gedetailleerd weergegeven in bijlage 5. Omdat er in de gemeente Almere geen prestatieafspraken zijn opgesteld tussen de gemeente en de corporaties, zijn de opgaven ontleend aan de gemeentelijke beleidsnota's. Daarnaast hebben de afspraken die zijn gemaakt in het convenant woonruimteverdeling als kader gediend en zijn de afspraken uit de integrale wijk aanpak Stedenwijk en De Wierden opgenomen waarvan de Alliantie Almere trekker is. De prestaties in de gemeente Zeewolde zijn niet afgezet tegen de opgaven zoals door gemeente geschetst, enerzijds niet doordat de Alliantie pas sinds 2009 actief is in de gemeente en zodoende geen invloed heeft gehad op de afspraken en anderzijds niet omdat het bezit zo gering is in deze gemeente. In de beoordeling is zoveel mogelijk gebruik gemaakt van kwantitatieve methoden. Waar dit niet mogelijk was, is de beoordeling gemaakt aan de hand van kwalitatieve informatie uit de documentatie.

Tabel 3.3 Beoordeling Presteren naar Opgaven de Alliantie Almere

Prestatieveld	Beoordeling
Huisvesting van de primaire doelgroep	7,7
Kwaliteit woningen en woningbeheer	7,0
Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen	7,0
(Des)investeren in vastgoed	6,0
Kwaliteit van wijken en buurten	7,0
Gemiddeld	6,9

3.5 De Alliantie Amersfoort

3.5.1 Werkgebied

De Alliantie Amersfoort is werkzaam in een tweetal regio's, te weten regio Eemland en regio Vallei. In de regio Eemland heeft de corporatie bezit in de gemeenten Amersfoort, Eemnes, Leusden en Soest. Het bezit in de regio Vallei is gelegen in de gemeente Nijkerk. Voor de Alliantie Amersfoort

geldt ook dat de corporatie als toegelaten instelling mag werken in meer gemeenten, dan dat het nu doet. Het totale bezit van de Alliantie Amersfoort omvat circa 16.500 woningen, waarvan ruim 13.500 in Amersfoort. De woningen in de voormalige gemeente Maarn, nu Utrechtse Heuvelrug, zijn in 2006 overgedaan aan Woningbouwvereniging Amerongen.

De Alliantie Amersfoort is de grootste corporatie in de regio, waardoor zij zich verantwoordelijk voelt voor gemeentelijke, regionale en provinciale ontwikkelingen op het gebied van wonen, welzijn en zorg. De corporatie vervult een voortrekkersrol en probeert prestaties van verschillende corporaties in verband te brengen en er voor te zorgen dat de opgaven gezamenlijk worden opgepakt. Naast de Alliantie Amersfoort is een aantal andere corporaties actief in de voornoemde gemeenten: Stichting Eemland Wonen, Portaal, Woningstichting Leusden, Woningstichting Nijkerk, De Goede Woning en enkele landelijke corporaties. Om constant te kunnen inspelen op veranderingen in de omgeving, onderhoudt De Alliantie Amersfoort een sterk netwerk met gemeenten, woonconsumentenorganisaties en andere belanghebbenden op het terrein van wonen, welzijn en werkgelegenheid. De corporatie is van mening dat maatschappelijke verantwoordelijkheid alleen op een goede wijze kan worden ingevuld als de corporatie sterk lokaal is verankerd.

Gemeente Amersfoort

Het grootste deel van de woningvoorraad van de Alliantie Amersfoort is in de gemeente Amersfoort gelegen. De focus van de Alliantie Amersfoort ligt dan ook op de ontwikkeling in Amersfoort. Vanuit de strategie kijkt de corporatie naar de positie van de wijken. Heeft de Alliantie hier een dominante positie dan kan zij het verschil maken. De corporatie neemt hier de verantwoordelijkheid om te kijken welke investeringen de desbetreffende wijken nodig hebben.

In de Woonvisie 2006-2010 heeft de gemeente Amersfoort, samen met de Alliantie Amersfoort en Portaal Eemland, beleidsdoelen geformuleerd op het gebied van de volkshuisvesting. De missie van de woonvisie is 'ongedeelde stad'. Volgens de woonvisie is in de ongedeelde stad plaats voor iedereen: jong en oud, rijk en arm, groot en klein. Iedereen dient te beschikken over voldoende keuzemogelijkheden op de Amersfoortse woningmarkt in gedifferentieerde woonmilieus met een aantrekkelijke verscheidenheid aan woningtypen. Een belangrijk onderdeel daarvan is het in stand houden van voldoende kernvoorraad voor de lagere inkomens, starters en studenten. Daarnaast moet er meer aandacht komen voor de flexibiliteit van woningen, zeker ook als opvolging van de opgave die vergrijzing met zich meebrengt. Wat betreft investeringen wordt in het document gesteld dat het van belang is dat de investeringen in uitleggebeden gelijk opgaan met noodzakelijke investeringen in de bestaande stad. Daarbij moet in ogenschouw worden genomen dat in Vathorst 30% sociale woningbouw moet worden gerealiseerd. In de gemeente Amersfoort moeten hoogwaardige leefomgevingen worden gecreëerd met behulp van de aanwezigheid van groen, identiteit en herkenbaarheid en een hoogwaardige sociale en sociaalfysiske infrastructuur.

Behalve een Woonvisie heeft de gemeente Amersfoort voor 2006-2010 het collegeprogramma: 'Amersfoort: vitale stad, waar iedereen telt' opgesteld. In het collegeprogramma is de volgende ambitie geformuleerd: *Voor iedere inwoner van Amersfoort moet het prettig zijn om in onze stad te wonen.* In de periode 2006-2010 heeft Amersfoort aan de binnenstedelijke vernieuwing gewerkt, een proces dat gericht is op het verbeteren van buurten en wijken. Hierbij gaat het om de sociale samenhang, veiligheid, genoeg groen in de wijken en rondom de stad en goede voorzieningen voor jong en oud zijn cruciaal voor een goed woon- en leefmilieu. De gemeente zal extra inspanningen verrichten om voorzieningen in de wijk op peil te houden en te brengen, waarbij de leefbaarheid van de wijk steeds het uitgangspunt is

Tevens is prioriteit gegeven aan het terugdringen van het zogenaamde 'scheef wonen', met als doel de wachtlijsten te verkorten en de verschillende doelgroepen een woning te kunnen bieden. In

dat verband streeft de gemeente naar de realisering van 100 starterswoningen per jaar. Tevens moet daarbij de behoefte voor andere specifieke doelgroepen (zoals ouderen, gehandicapten) in beeld worden gebracht.

Gemeente Eemnes

In de gemeente Eemnes heeft de Alliantie een bezit van bijna 850 woningen. In 2007 heeft de gemeente samen met de lokale partijen de opgaven op het gebied van wonen geformuleerd in de Woonvisie 'Zorg voor Wonen'. De woonvisie heeft een looptijd tot 2015. Eén van de ambities uit de woonvisie is het verbeteren van de leefbaarheid en samenhang in de wijken. Hierbij wil de gemeente samenwerken met corporaties voor de realisatie van zorg- en ouderenwoningen, woonzorgzones en steunpunten of voorzieningen voor bijzondere doelgroepen. Uitgangspunt hierbij is de bewoners zo lang mogelijk in hun eigen woonomgeving te laten wonen. Eemnes vergrijst sterk en de realisatie van zorggeschikte woningen en de huisvesting van senioren en mensen met een zorgbehoefte zijn blijvende opgaven. De Alliantie berekent voor gemeente Eemnes een opgave van 118 zorggeschikte (driesterren) woningen. Voor alle nieuwe, gestapelde en kleine eengezinswoningen, zowel in huur- als koopsegment, worden afspraken gemaakt met de corporatie en projectontwikkelaars over aanpassingen om zorggeschikt te kunnen wonen. Tevens zijn afspraken vastgelegd omtrent het opplussen van de bestaande voorraad. De positie van jongeren is beperkt vanwege minimale mogelijkheden om passende huisvesting. Ondanks het feit dat er voornamelijk weinig gebruik is gemaakt van de startersregeling, wordt deze maatregel gecontinueerd. De voorraad betaalbare woningen moet toenemen, door bijvoorbeeld specifiek voor jongeren te bouwen. Daarnaast kunnen concepten als Koopgarant en Te Woon, uitkomst bieden bij de verkoop van huurwoningen om betaalbare koopwoningen aan starters.

De gemeente Eemnes maakt samen met de Alliantie en zorg- en welzijnsorganisaties afspraken om in de woonomgeving in samenspraak met de bewoners de woningkwaliteit en het (sociale) woonmilieu te verbeteren. Om Eemnes ook in de toekomst leefbaar te houden is het van belang dat Eemnes kan doorgroeien door nieuwbouw, de verdeling is hierbij 60% vrije sector en 40% sociaal.

Gemeente Leusden

De gemeente heeft gedurende de visitatieperiode geen Woonvisie opgesteld, desondanks wordt de samenwerking met de gemeente als prettig ervaren, zo blijkt uit interviews. In de gemeente Leusden heeft de Alliantie een bezit van circa 90 woningen en is hiermee een kleine speler. Wegens het ontbreken van opgaven en het kleine aantal woningen die de Alliantie Amersfoort heeft in deze gemeente, wordt Presteren naar Opgaven niet beoordeeld.

Gemeente Soest

In de gemeente Soest heeft de Alliantie een bezit van ongeveer 730 woningen. De gemeente heeft, in samenwerking met de drie in de gemeente werkzame corporaties, de woonvisie 2007-2015 opgesteld: 'Soest verbindt bestaand en nieuw' opgesteld. De basis voor de Woonvisie is goed wonen voor iedereen: wie in Soest wil blijven wonen, moet kunnen in- of doorstromen op de woningmarkt. Sommige doelgroepen behoeven extra aandacht, zoals starters, gezinnen met een smalle beurs, ouderen én Soesters met een zorgvraag. Door middel van Levensloopbestendig bouwen probeert de gemeente Soest doorstromingskansen te creëren. Alle nieuwbouw zal 'aanpasbaar' gebouwd worden waarvan minimaal 40% sociaal.

De gemeente maakt onderscheid tussen starters op de huurmarkt, starters op de koopmarkt en doorstromers. Voor starters op de koopmarkt is het aanbod goedkope eengezinskoopwoningen beperkt, waardoor zij moeizaam toetreden tot de markt. Oplossingen worden gezocht in verkoop van dure eengezinshuurwoningen en de bouw van goedkope eengezinswoningen ('verkoop onder

voorwaarden'/KoopGarant). De verkoop van huurwoningen in buurten met een eenzijdige woning-samenstelling is zinvol, in samenhang met kwaliteitsverbetering van de kernvoorraad.

Gemeente Nijkerk

De Alliantie heeft in de gemeente Nijkerk 604 woningen. In 2006 is in de gemeente Nijkerk de woonvisie 2005-2014: 'Wonen naar Wens' vastgesteld. De gemeente Nijkerk heeft te maken met een groei van de woningbehoefte als gevolg van de vergrijzing (toename van aandeel ouderen) en de gezinsverdunding. Daarbij heeft de gemeente een relatief jonge leeftijdsopbouw waardoor in de komende decennia nog sprake is van een natuurlijke aanwas. Voornamelijk onder starters blijft er vraag naar woningruimte. Om de huisvestingsmogelijkheden van starters te vergroten moet 20% van de nieuwbouw in het sociale koopsegment plaatsvinden. Ook zal bij de toewijzingsregels voor huur- en koopwoningen gelet worden op de positie van starters.

Senioren, lichamelijke en geestelijk gehandicapten kunnen door de vermaatschappelijking van de zorg steeds langer zelfstandig blijven wonen. Hierdoor is er een stijging in de vraag naar nultraps-woningen en zorggeschikte woningen, met name in de huursector. Om kwaliteit te bieden aan mensen die willen doorstromen, moeten er ook dure koopwoningen in de gemeente Nijkerk worden gerealiseerd.

Gemeente en corporaties zijn verantwoordelijk voor de huisvesting van de huishoudens met een laag inkomen, de zogenoemde aandachtsgroep van beleid. De aandachtsgroep zal naar verwachting in de komende jaren afnemen in Nijkerk. Een minimale omvang van 3.500 betaalbare huurwoningen (kernvoorraad) over vijf jaar wordt als uitgangspunt aangehouden. De gemeente vindt de verkoop van huurwoningen in deze kernen niet aanvaardbaar.

3.5.2 Opgaven in het werkgebied

De Alliantie Amersfoort heeft geen regionale prestatieafspraken geformuleerd en op lokaal niveau afspraken met de gemeente Amersfoort en, meer recenter, met de gemeenten Soest en Nijkerk. Voor de overige gemeenten zijn wel woonvisies opgesteld, echter dit heeft niet geleid tot het opstellen van specifieke prestatieafspraken. Onderstaand worden de gemaakte prestatieafspraken en processen rondom deze afspraken per gemeente weergegeven.

Lokale opgaven

Gemeente Amersfoort

De opgaven in de gemeente Amersfoort, zoals beschreven in de Woonvisie 2006-2010, zijn uitgewerkt in het Prestatiecontract 2006-2010. Dit contract bevat prestatieafspraken tussen de gemeente en de corporaties Portaal Eemland en de Alliantie Amersfoort.

Gemeente Eemnes

In de gemeente Eemnes zijn voor 2004 prestatieafspraken opgesteld met een looptijd van één jaar. Voor de visitatieperiode zijn geen actuele prestatieafspraken geformuleerd. Voor de beoordeling betreffende Presteren naar Opgaven worden de prestaties afgezet tegen de afspraken zoals deze zijn geformuleerd in de woonvisie.

Gemeente Soest

Met de gemeente Soest heeft de Alliantie Amersfoort begin 2010 prestatieafspraken ondertekend, met een looptijd van 2010-2014. Hierin zijn afspraken gemaakt over de omvang van de sociale voorraad in de gemeente, de investeringen in woningen en openbare ruimte en het verkopen van huurwoningen. De beoordeling vindt plaats op basis van de woonvisie voor jaren 2007-2009 en voor 2010 op basis van de gemaakte prestatieafspraken.

Gemeente Nijkerk

De uitgangspunten van de woonvisie zijn in 2008 vastgelegd in prestatieafspraken voor de periode 2008-2010, die in de eerste helft van 2009 zijn afgerond en ondertekend. Omdat de prestatieafspraken slechts één volledig jaar (2010) kunnen worden meegenomen in de visitatie, worden de prestaties in de overige jaren beoordeeld op basis van de uitgangspunten uit de woonvisie.

3.5.3 Prestaties en beoordeling

De beoordeling van de maatschappelijke prestaties ten aanzien van de opgaven in het werkgebied, is gebaseerd op informatie uit de volgende documenten:

- Kwartaalrapportages;
- Volkshuisvestingsverslagen.

In bijlage 5 is een gedetailleerde weergave te vinden van de prestaties en opgaven van de Alliantie Amersfoort. Als referentiekader zijn de prestatieafspraken en woonvisies, zoals weergegeven onder paragraaf 3.5.2, gebruikt. In de beoordeling is zoveel mogelijk gebruik gemaakt van kwantitatieve methoden. Waar dit niet mogelijk was, is de beoordeling gemaakt aan de hand van kwalitatieve informatie uit de documentatie. De uiteindelijke score is tot stand gekomen door de score per gemeente af te zetten tegen het percentage woningbezit van de corporatie in die gemeente.

Tabel 3.4 Beoordeling Presteren naar Opgaven de Alliantie Amersfoort

Prestatieveld	Beoordeling
Huisvesting van de primaire doelgroep	7,0
Kwaliteit woningen en woningbeheer	7,0
Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen	7,0
(Des)investeren in vastgoed	7,0
Kwaliteit van wijken en buurten	7,0
Overig	7,0
Gemiddeld	7,0

3.6 De Alliantie Gooi en Vechtstreek

3.6.1 Werkgebied

Het werkgebied van de Alliantie Gooi en Vechtstreek bestaat uit de gemeenten Blaricum, Bussum, Hilversum, Huizen, Wijdmeren en Weesp. Daarnaast is de corporatie als toegelaten instelling gemachtigd te werken in een aantal andere gemeenten, echter de corporatie heeft daar geen bezit. In de gemeenten waar de Alliantie Gooi en Vechtstreek werkzaam is, heeft de corporatie een bezit van ongeveer 14.000 woningen. De Alliantie Gooi en Vechtstreek is de grootste corporatie in de regio en heeft zowel kwalitatief als netwerktechnisch gezien een sterke positie. Naast De Alliantie Gooi en Vechtstreek zijn o.a. de volgende corporaties werkzaam in de regio: Dudok Wonen, Stichting Woningcorporaties Het Gooi en Omstreken. Van deze corporaties heeft de Alliantie Gooi en Vechtstreek de grootste bouwopgave voor de komende tien jaar en een aanzienlijk programma voor aanpassing en verbetering van de bestaande voorraad.

Regionale woonvisie Gooi en Vechtstreek

Uit de regionale woonvisie, die in opdracht van het gewestbestuur voor Gooi en Vechtstreek is ontwikkeld, blijkt dat de gemeenten in de Gooi en Vechtstreek te maken hebben met een grote woningvraag. Het is een aantrekkelijke regio om te wonen, maar de bouw mogelijkheden zijn beperkt. Hierdoor is de dynamiek in de woningmarkt gering. Op een vrijkomende woning in het sociale

domein reageren gemiddeld ruim 130 huishoudens. De vraagdruk zal naar verwachting het komende decennium onverminderd groot blijven, dit in tegenstelling tot de landelijke ontwikkeling.

Ouderen vormen het grootste deel van de doelgroep in deze regio en de vergrijzing zal de komende jaren doorgaan. In een vergrijzende regio als de Gooi en Vechtstreek is behoud van jongeren van vitaal belang. Dit is doorvertaald in de politieke programma's van alle gemeenten; hierin hebben naast ouderen ook jongeren een grote prioriteit in de woonopgaven. De sociale opgave is vooral gericht op de volgende drie doelgroepen: (lagere) middeninkomens en dan specifiek jongeren tot 30 jaar, (lagere) middeninkomens en dan specifiek jonge gezinnen/ volwassenen tussen 30 en 45 jaar en mensen, vaak ouderen, die wonen en zorg combineren.

Gemeente Hilversum

In de gemeente Hilversum heeft de Alliantie een bezit van circa 5.950 woningen. De gemeente Hilversum heeft haar doelstellingen op het gebied van volkshuisvesting voor de periode 2006-2010 verwoord in het collegeprogramma: 'Een ander spoor'. Op het gebied van volkshuisvesting komen onder andere de volgende thema's aan bod: bouwen van nieuwe woningen, het betaalbaar houden van bestaande woningen, het ontwikkelen van slimme koopconstructies, de inzet van kapitaal van corporaties voor wonen in Gooi en Vechtstreek en het vergroten van de betrokkenheid van woningcorporaties bij de leefomgeving en de sociale samenhang in de wijken. Het realiseren van meer betaalbare woningen krijgt bijzondere aandacht van de gemeente. Zij wil minimaal 37 % van de te bouwen woningen in het goedkope segment realiseren (grensbedragen: huur maximaal € 476 conform wet en koop maximaal € 200.000).

Bij herstructurering en renovatie probeert de gemeente de negatieve gevolgen te beperken voor mensen die naar hun eigen woning willen terugkeren en te maken krijgen met veel hogere huurlasten. Daarnaast moeten de bewoners bij stedelijke vernieuwingsprocessen op een zorgvuldige wijze betrokken worden. De gemeente kiest bij de planning voor een gefaseerde en gedifferentieerde aanpak om de sociale samenhang in de wijk zo goed mogelijk te bewaren.

De gemeente Hilversum heeft in samenwerking met de woningcorporatie de Woonvisie 2006-2009 geformuleerd, waarin zij hun strategische visie op de toekomst van wonen geven. De demografische ontwikkeling in het Gooi geeft aan dat de vergrijzing is begonnen, hoewel er verschillen binnen de regio zijn waar te nemen. Door in te spelen op de woonwensen van ouderen kan de doorstroming binnen de regio op gang komen. Tevens is de beschikbaarheid van woningen voor starters een aandachtspunt. De gemeente en corporaties moeten met hun bestaande woningvoorraad en de uitbreiding meer inspelen op de behoefte van mensen met lagere en middeninkomens.

In 2006 is voor de stedelijke vernieuwing in Hilversum Noord de visie: 'De toekomst van Noord' opgesteld. De stedelijke vernieuwing in Hilversum Noord richt zich op verbetering en op het voorkomen van eventuele problemen in de toekomst. De uitvoering van de stedelijke vernieuwing zal een periode van tien à vijftien jaar beslaan.

Behalve stedelijke vernieuwing investeren de corporaties ook in leefbaarheid, door deelname aan de volgende programma's:

- Toezicht door jongeren;
- Draaiboek spanningen in de wijk;
- Buurtconciërges;
- Begeleiding en hulp voor zowel de blijvende als de vertrekkende bewoners;
- Leefbaarheid tijdens werkzaamheden;
- Bewoners betrekken bij de plannen.

Voor de periode 2010-2014 heeft de gemeente Hilversum een nieuw collegeprogramma opgesteld; 'De bakens verzetten'. In het collegeprogramma is het beleid voor de periode 2010-2014 op hoofdlijnen weergegeven. Op het gebied van ruimtelijke ordening en stedenbouw kiest de gemeente voor kwaliteit en behoud van het mooie, groene karakter van Hilversum. Het college schenkt extra aandacht aan betaalbare huisvesting van jongeren, jonge gezinnen en ouderen. Nieuwbouw van levensloopbestendige en zorgwoningen voor ouderen is meer kostenefficiënt dan het aanpassen van de bestaande woningvoorraad en het stimuleren van de doorstroming. De bestaande voorraad komt zo weer ter beschikking voor de andere doelgroepen. Het bevorderen van de dynamiek op de woningmarkt ziet de gemeente als de grote uitdaging.

Gemeente Huizen

In de gemeente Huizen heeft de Alliantie een bezit van 5.884 woningen. In 2006 heeft de gemeente Huizen het collegeprogramma 2006-2010: 'Samenwerken aan Kwaliteit en Sociaal Beleid' geformuleerd. Gekozen is voor de drie pijlers: kwaliteit, sociaal en samen. Op het gebied van Volkshuisvesting wil de gemeente Huizen de kansen voor jongeren, ouderen en gehandicapten op de woningmarkt vergroten. Dit wil ze bewerkstelligen door een beleid te formuleren, dat gericht is op het bevorderen van de doorstroming en het bouwen voor deze doelgroepen.

Woningbouwcorporaties worden aangesproken op de inzet van hun maatschappelijk kapitaal voor betaalbare huisvesting van ouderen en jongeren.

Daarnaast wordt, in overleg met woningbouwcorporaties, een onderzoek verricht naar de mogelijkheden voor herontwikkeling/ herstructurering van de bestaande woningvoorraad. Nieuwbouwprojecten voor ouderen dienen te zijn voorzien van een certificaat woonkeur.

In 2008 heeft de gemeente Huizen 'Toekomstvisie gemeente Huizen tot 2020: Een levendig dorp aan het water' opgesteld, waarin de langetermijnvisie op de ontwikkeling van de gemeente Huizen is geformuleerd. De gemeente Huizen krijgt te maken met een vergrijzing en ontgroening, met gevolg dat in 2020 het aantal 65-plussers bijna 25% zal bedragen. Ook de samenstelling van typen huishoudens is aan verandering onderhevig. Het percentage 'alleenstaanden' zal in 2020 zijn toegenomen van 6% tot 40%, terwijl het aandeel 'gezinnen met kinderen' zal zijn gedaald van 30% tot 24%. De gemeente Huizen ligt ingeklemd tussen drie stedelijke gebieden: Amsterdam in het westen, Almere in het noorden en Hilversum/Utrecht in het zuiden. Deze ligging beperkt de groeimogelijkheden van Huizen. De gemeente Huizen hecht grote waarde aan een goed en gezond woon- en leefklimaat. Dit betekent goede en betaalbare woningen en een prettige woonomgeving en voldoende commerciële en publieke voorzieningen. Het is van belang dat de Huizer woningmarkt voor jonge mensen en gezinnen toegankelijk blijft. Het beleid zal zich moeten richten op een maximale doorstroming op de markt voor eengezinswoningen. Het realiseren van seniorenwoningen kan hieraan een belangrijke bijdrage leveren. De gemeente Huizen zet in op gedifferentieerd bouwen, gericht op doorstroming: appartementen voor (startende) jongeren en senioren en huur- en koopwoningen in het lage en middensegment.

De gemeente Huizen heeft voor 2010-2014 haar nieuwe ambities verwoord in het collegeprogramma: 'duurzaam, veilig en sociaal'. Ook in deze periode streeft de gemeente ernaar de kansen voor jongeren, ouderen en gehandicapten op de woningmarkt te vergroten. Tevens worden woningbouwcorporaties aangesproken op de inzet van hun maatschappelijk kapitaal voor betaalbare huisvesting van ouderen en jongeren. In samenwerking met woningcorporaties en projectontwikkelaars wordt er gezocht naar nieuwe woonvormen voor ouderen en naar oplossingen voor levensloopbestendig bouwen. Met woningbouwcorporaties zullen prestatieafspraken worden gemaakt waarbij ook wordt ingegaan op leefbaarheid.

De gemeente gaat, in overleg met de woningbouwcorporaties, maatregelen nemen die moeten bijdragen aan een grotere dynamiek op de woningmarkt. Hierbij wordt extra aandacht geschonken aan jongeren, jonge gezinnen en doorstromende ouderen, zodat deze groepen meer kans maken om voor (andere) woonruimte in aanmerking te komen.

Gemeente Blaricum

In de gemeente Blaricum heeft de Alliantie een bezit van 190 woningen. In het collegeprogramma 2006-2010 'Blaricum Beter!' schetst de gemeente Blaricum de kaders voor het te voeren beleid in de gemeente. In dit collegeprogramma streven de Raad en college naar het doel: het behoud van het mooie dorp Blaricum. Om dit te kunnen bereiken geeft het college wordt prioriteit gegeven aan de BEL-samenwerking (Blaricum, Eemnes en Laren). Op het gebied van Wonen wordt in het collegeprogramma aangegeven, dat in deze raadsperiode prestatieafspraken met de woningcorporaties zullen worden gemaakt (deze zijn niet aanwezig)

Begin 2010 heeft de gemeente Blaricum de Strategische visie Blaricum 2030: 'Blaricum, authentiek dorp in 't Gooi' gepubliceerd. Deze visie schetst een beeld van de ontwikkelingsrichting van Blaricum voor de komende twintig jaar. Blaricum is een geliefde gemeente om te wonen en de doorstroming van woningen is laag. Een groot deel van deze woningen is in de periode 1971-1990 gebouwd. Door beperkte toevoeging van nieuwbouwwoningen na 1990 is de woningvoorraad enigszins verouderd. Inwoners hechten zich sterk aan Blaricum, waar zij zijn komen wonen of zijn opgegroeid. Inwoners die willen verhuizen, willen meestal in de gemeente blijven wonen (80%). Een groot aantal 55-plussers wil verhuizen naar (huur) appartement met lift of naar een woning op de begaande grond. Hun huidige (eengezinswoning)woning is te groot of te bewerkelijk. Het aanbod voor 55-plussers is echter beperkt. In de koopsector is vraag naar goedkopere eengezinswoningen voor starters.

In 2008 is het woningbehoefteonderzoek (WBO) in de gemeente Blaricum geactualiseerd. In 2009 is de gemeente begonnen met het opstellen van de beleidskaders voor een woonbeleidsplan: de Lokale woonvisie. Op basis van de Lokale woonvisie zullen prestatieafspraken met de woningcorporaties worden gemaakt.

In 2010 heeft de gemeente Blaricum een nieuw collegeprogramma voor de periode 2010-2014 opgesteld; "Blaricum bouwt voort aan haar toekomst: een krachtig bestuur, financieel gezond en kwaliteitsbewust". Voor de komende jaren staat het behoud van het eigen karakter van het dorp Blaricum centraal. Het dorpse en kleinschalige gevoel, het groen en blauw, het sociale en vrije en het levendige en vitale karakter bieden kansen om creatief met de toekomst van het dorp om te gaan.

Gemeente Bussum

In de gemeente Bussum heeft de Alliantie een bezit van 922 woningen. Voor de periode 2006 t/m 2010 heeft de gemeente Bussum haar doelstellingen geformuleerd in het collegeprogramma; 'Betrokken, duidelijk, op maat!'. In dit collegeprogramma geeft de gemeente aan dat de marges voor groei klein zijn.

De gemeente zet zich in voor alle inwoners van Bussum. Voor groepen die moeite hebben aansluiting te vinden met de samenleving, spant de gemeente zich extra in. Ook is er extra aandacht voor de volkshuisvesting van jongeren en starters, de positie van veel ouderen, minderheden en mensen met een minimuminkomen.

In het coalitieprogramma 2011-2014 heeft de gemeente Bussum haar beleidsdoelen op het gebied van volkshuisvesting geformuleerd. De gemeente streeft naar het ontwikkelen van een evenwichti-

ge woningvoorraad die is afgestemd op de behoefte van de diverse doelgroepen zoals jongeren/starters, ouderen en mensen die wonen en werken wensen te combineren.

Gemeente Wijdmeren

In de gemeente Wijdmeren heeft de Alliantie een bezit van 380 woningen. De gemeente Wijdmeren heeft in 2005, in samenwerking met de woningcorporaties, de woonvisie 'Kiezen en regisseren' opgesteld. Hierin presenteert de gemeente haar visie op het wonen in de toekomst. De gemeente Wijdmeren stelt zich ten doel een passend woningaanbod te hebben, met name voor de inwoners van de gemeente. De kernen Loosdrecht en 's-Graveland zijn sterk vergrijsd en ook Breukeleveen zal snel vergrijzen. Niet alleen de eigen bevolking van de gemeente wordt ouder, maar ook veel 65+-ers zich van buiten de gemeente vestigen zich in Wijdmeren. De vergrijzing gaat gepaard met huishoudensverdunding. In 2005 bestaat ruim 60% van de huishoudens in Wijdmeren uit één of twee personen. Veel jongeren in de leeftijd van vijftien tot 30 jaar verlaten de gemeente, onder andere vanwege studie en werk. Maar ook omdat er onvoldoende geschikte woningen zijn voor deze doelgroep. In de gemeente Wijdmeren is er sprake van stagnatie op de woningmarkt en een onevenwichtige bouwproductie. De voorraad past onvoldoende bij de vraag: jongeren, ouderen en mensen met een zorgvraag komen hierdoor in de knel.

In de huursector is met name behoefte aan woningen voor senioren en starters. Daarnaast is er behoefte aan diverse typen zorgwoningen. De gemeente Wijdmeren wil de keuzemogelijkheden van haar inwoners op het gebied van het wonen vergroten. Daarvoor zijn de komende periode zowel kwantitatieve als kwalitatieve toevoegingen nodig.

Doelgroepen die extra aandacht behoeven zijn starters en ouderen. In het woningbouwprogramma moet op een evenwichtige manier aandacht worden besteed aan zowel de huur- als de koopsector. De gemeente Wijdmeren streeft een strategisch woningbouwprogramma na, waarbij nadrukkelijk rekening wordt gehouden met de toekomstige behoefte. Concreet betekent dit het toevoegen van woningen voor kleine huishoudens.

Ook wonen-welzijn-zorg staat hoog op de agenda. Mensen worden steeds ouder en blijven langer dan vroeger zelfstandig wonen. Dat vraagt een goed aanbod van geschikte woningen en welzijns- en zorgdiensten.

Voor de bestuursperiode 2006 – 2010 is door de gemeenteraad het collegeprogramma 'Realistisch en tastbaar' vastgesteld. Dit programma vormt de basis voor het bestuurlijk handelen van de gemeente, onder andere op het gebied van volkshuisvesting. In het collegeprogramma wordt de doelstelling genoemd dat 35% van de woningen sociale woningbouw moet zijn. Bij nieuwe bouwgrond-exploitaties wordt er van uitgegaan dat 35% van de te bouwen woningen bestemd is voor sociale woningbouw.

De opgaven voor 2010-2014 in de gemeente Wijdmeren zijn verwoord in een coalitieakkoord. De doelstelling bij woningbouw is, naast extra woningen, de doorstroming naar huur- en koopwoningen te bevorderen. Dit wil de gemeente bereiken door onder andere Huren op Maat in te voeren. Bij woningbouwprojecten dient dan ook rekening te worden gehouden met de bouw van woningen voor ouderen, starters en alleenstaanden. Bij grote nieuwbouw projecten wordt in Wijdmeren gestreefd naar 35% sociale woningbouw. Het bouwen van levensloopbestendige en drie-generatiewoningen wordt gestimuleerd.

Gemeente Weesp

In de gemeente Weesp heeft de Alliantie sinds 2010 slechts een bezit van dertien woningen. Gezien dit geringe aantal zijn de opgaven uit Weesp niet meegenomen in de beoordeling.

3.6.2 Opgaven in het werkgebied

De regionale opgaven in Gooi en Vechtstreek zijn weergegeven in de Woonvisie 'gewest Gooi en Vechtstreek'. In Gooi en Vechtstreek heeft de corporatie alleen concrete prestatieafspraken met de gemeente Huizen. De overige opgaven staan vermeld in woonvisies of moeten nog worden opgesteld aan de hand van de nog op te stellen regionale prestatieafspraken. Hieronder wordt een beschrijving gegeven van gemaakte prestatieafspraken of de processen rondom het maken van deze afspraken.

Regionale opgaven

De, in opdracht van het gewestbestuur Gooi en Vechtstreek ontwikkelde regionale woonvisie is opgesteld, waarbij de Alliantie Gooi en Vechtstreek een bijdrage heeft geleverd. Dit document vormt de basis voor het woonbeleid van de gemeenten in de regio. Er zijn werkgroepen en een stuurgroep ingesteld die de deelaspecten uitwerken, waaronder een nieuw woonruimteverdeelsysteem. De Alliantie Gooi en Vechtstreek neemt deel aan zowel de stuurgroep als de werkgroepen. Gekoppeld aan een nieuw woonruimteverdeelsysteem wordt gekeken naar nieuwe regionale prestatieafspraken.

Lokale opgaven

Gemeente Hilversum

De Alliantie Gooi en Vechtstreek is in overleg met de gemeente Hilversum om tot prestatieafspraken te komen. In het kader van de wijkaanpak in Hilversum Noord zijn in 2006 afspraken gemaakt over deelname van de verschillende partijen aan programma's, in het kader van onder andere leefbaarheid en bewonersbetrokkenheid. Daarnaast is een aantal concrete projecten benoemd.

Gemeente Huizen

De prestatieafspraken met de gemeente Huizen zijn in 2007 verlengd en hebben betrekking op de toewijzing aan de doelgroepen van beleid, de omvang van de kernvoorraad, de nieuwbouw voor jongeren en ouderen, het geschikt maken van de bestaande voorraad voor ouderen, leefbaarheid en energie en duurzaamheid. De voortgang van de afspraken wordt ieder kwartaal gemonitord en besproken in het ambtelijk overleg met de gemeente.

Gemeente Blaricum

Met de gemeente Blaricum zijn inmiddels concept prestatieafspraken gemaakt die bestuurlijk nog moeten worden goedgekeurd.

Gemeente Bussum

De gemeente Bussum wacht op de totstandkoming van regionale prestatieafspraken. De afspraken zullen onder meer worden gebaseerd op de regionale woonvisie.

Gemeente Wijdmeren

Met de gemeente Wijdmeren zijn geen prestatieafspraken gemaakt.

Gemeente Weesp

De gemeente Weesp wacht op de totstandkoming van regionale prestatieafspraken. De afspraken zullen onder meer worden gebaseerd op de regionale woonvisie.

3.6.3 Prestaties en beoordeling

De beoordeling van de maatschappelijke prestaties, ten aanzien van de opgaven in het werkgebied, is gebaseerd op informatie uit de volkshuisvestingsverslagen.

Zoals aangegeven heeft de Alliantie Gooi en Vechtstreek enkel met de gemeente Huizen prestatieafspraken. In deze gemeente hebben de gemaakte prestatieafspraken dan ook als beoordelingskader gediend. In de overige gemeenten waar de Alliantie Gooi en Vechtstreek werkzaam is, waren er geen prestatieafspraken. De beoordeling in deze gemeenten is tot stand gekomen door de wijk-aanpak Hilversum Noord en de lokale woonvisies als uitgangspunt te nemen. In de gemeente Weesp, waar geen woonvisies en geen prestatieafspraken zijn opgesteld, is het bezit dusdanig gering dat er geen beoordeling is gemaakt. Een gedetailleerde weergave van de prestaties en opgaven zijn terug te vinden in bijlage 5. In de beoordeling is zoveel mogelijk gebruik gemaakt van kwantitatieve methoden. Waar dit niet mogelijk was, is de beoordeling gemaakt aan de hand van kwalitatieve informatie uit de documentatie. Aan de hand van de verdeling van het woningbezit over de gemeenten zijn de uiteindelijke scores gewogen in de beoordelingstabel.

Tabel 3.5 Beoordeling Presteren naar Opgaven de Alliantie Gooi en Vechtstreek

Prestatieveld	Beoordeling
Huisvesting van de primaire doelgroep	7,0
Kwaliteit woningen en woningbeheer	7,0
Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen	6,5
(Des)investeren in vastgoed	7,0
Kwaliteit van wijken en buurten	6,0
Overig	7,0
Gemiddeld	6,8

4 Presteren volgens Belanghebbenden (PvB)

4.1 Inleiding

Het hoofdstuk Presteren volgens Belanghebbenden bevat de uitkomsten van de interviews die zijn gevoerd in het kader van de belanghebbendenbetrokkenheid bij de maatschappelijke visitatie van De Alliantie. De gesprekken hebben zowel persoonlijk (huurders en gemeenten) als telefonisch (overige belanghebbenden, maatschappelijke partners) plaatsgevonden. Daarnaast heeft een aantal gesprekken plaatsgevonden met belanghebbenden, die vooral te maken hebben met het concern de Alliantie. De overige belanghebbenden zijn op regionaal niveau naar de prestaties, ambities en opgaven gevraagd. Immers, deze belanghebbenden hebben voornamelijk op het niveau van de regiobedrijven met de Alliantie te maken. In de bijlage is weergegeven met welke belanghebbenden gesproken is in het kader van de maatschappelijke visitatie.

4.2 Betrokkenheid van belanghebbenden bij de maatschappelijke visitatie

In overleg met de Alliantie is er voor gekozen de belanghebbenden door middel van persoonlijke en telefonische interviews te betrekken bij de maatschappelijke visitatie. De persoonlijke interviews hebben plaatsgevonden met de huurdersvertegenwoordigingen en de (bestuurlijke) vertegenwoordigers van de verschillende gemeenten waarin de regiobedrijven van de Alliantie werkzaam zijn. Als aanvulling daarop zijn de overige belanghebbenden (ambtelijke vertegenwoordigers gemeenten, maatschappelijk middenveld, etc.) telefonisch geïnterviewd. Om de interviews zo goed mogelijk te laten verlopen hebben de belanghebbenden van te voren informatie omtrent de corporatie en de maatschappelijke visitatie ontvangen. Tijdens de interviews is de belanghebbenden gevraagd naar hun mening omtrent:

1. Beleidskader;
2. Prestaties;
3. Boodschap.

De beoordeling van de prestaties van de Alliantie op de vijf prestatievelden van de visitatiemethodiek is hierin het meest van belang. De beoordeling van het beleidskader en de boodschap aan de Alliantie zijn bedoeld als inkleuring van het oordeel van de belanghebbenden.

Ten aanzien van het beleidskader is de belanghebbenden gevraagd aan te geven wat zij van de ambities van de Alliantie vinden, hoe belangrijk zij het opstellen van prestatieafspraken vinden en of zij bepaalde ambities/ prestatieafspraken missen. Vervolgens is de belanghebbenden gevraagd een cijfermatig oordeel te geven van de prestaties van de Alliantie op de verschillende prestatievelden. Tot slot hebben de belanghebbenden de ruimte gekregen hun beoordeling in te kleuren en de Alliantie een boodschap mee te geven.

In onderstaande subparagrafen worden de meningen en oordelen van de belanghebbenden weergegeven. Het gaat hierbij om het oordeel van de belanghebbenden en niet om het oordeel van de visitatiecommissie.

4.3 De Alliantie - concern

In oktober 2011 zijn vier belanghebbenden middels telefonische interviews gevraagd een oordeel te geven over de Alliantie als concern: Bank Nederlandse Gemeenten, Woonbond, WSW en WWI. Met deze belanghebbenden is gesproken over de Alliantie als concern en is niet ingezoomd op één van de regiobedrijven. Het daadwerkelijk beoordelen van de prestaties op de vijf prestatievelden van de visitatiemethodiek is hierin beperkt aan de orde geweest, omdat deze belanghebbenden vooral zicht hebben op de besturing en beleidsontwikkeling van het concern en niet zo zeer op de prestaties die op lokaal niveau gerealiseerd worden.

Het beeld, dat bij deze belanghebbenden bestaat over de Alliantie, is er een van open en betrokken organisatie, die resultaatgericht is, er financieel goed voorstaat en een sectorspeler is. De Alliantie wordt gezien als een professioneel gestuurde organisatie, die vanuit een helder referentiekader beslissingen neemt.

De belanghebbenden gaan er tegen de achtergrond van de ambities en doelstellingen van de Alliantie vanuit, dat het huisvesten van de primaire doelgroep het grootste deel van de werkzaamheden en activiteiten van de corporatie zou moeten beslaan. De toegankelijke woningmarkt en de vitale wijken kunnen dan beschouwd worden als afgeleide doelen. Een aantal maal is opgemerkt, dat de corporaties in het algemeen niet te veel activiteiten moeten ondernemen die te ver afstaan van hun kerntaak. Daarnaast wordt opgemerkt, dat in de huidige marktomstandigheden, de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen (voor de primaire doelgroep) onder druk staan en dat het voldoen aan de doelstelling daardoor in de praktijk bemoeilijkt wordt.

De belanghebbenden geven aan, dat de Alliantie zich met de juiste dingen bezighoudt, als op macroniveau gekeken wordt. Discussies spelen wel over DAEB en niet-DAEB investeringen, het al dan niet investeren in maatschappelijk vastgoed en de ogenschijnlijk mindere focus op de primaire doelgroep. Aangegeven wordt, dat de Alliantie op een gezonde manier omgaat met de nieuwe regelgeving, als gevolg waarvan corporaties tegen hun financiële grenzen aan gaan lopen.

De informatievoorziening vanuit de Alliantie in de richting van de belanghebbenden is goed te noemen, waarbij partijen van de meest relevante zaken op de hoogte gehouden worden.

4.4 De Alliantie Amsterdam

4.4.1 Belanghebbenden

In oktober 2011 zijn de belanghebbenden middels persoonlijke en telefonische interviews gevraagd een oordeel te geven op het gebied van de hierboven genoemde onderdelen. De verschillende onderdelen zijn in meerdere vragen weergegeven, waarvan de uitwerking onderstaand is weergegeven. De bij de visitatie betrokken belanghebbenden hadden de volgende achtergronden:

- Gemeente Amsterdam (vijf belanghebbenden);
- Huurders (twee belanghebbenden, huurderskoepel, hierna te noemen huurders);
- Maatschappelijke partners (vier belanghebbenden).

4.4.2 Beleidskader

Alle belanghebbenden is gevraagd naar hun mening over het (beleids)kader waarbinnen de Alliantie (Amsterdam) werkt. Dit betekent enerzijds de interne ambities en doelstellingen en anderzijds de extern vastgelegde opgaven in het werkgebied.

De belanghebbenden herkennen over het algemeen de maatschappelijke doelstellingen van de Alliantie in de dagelijkse werkzaamheden en attitude van de corporatie. De belanghebbenden,

zowel huurders, gemeente en maatschappelijke partners, vinden de maatschappelijke doelstellingen die de Alliantie zich gesteld heeft, belangrijk met hier en daar een accentverschil. Zo voelen belanghebbenden, die vooral bezig zijn met de wijkaanpak, zich het meest aangesproken door de vitale wijken, terwijl anderen toch meer affiniteit hebben met het huisvesten van de primaire doelgroep. Investeren in energie en duurzaamheid is het minst expliciet in beeld bij de belanghebbenden; hier loopt de Alliantie niet in voorop.

Het investeren in vitale wijken wordt ook wel gezien als containerbegrip, en als een logisch gevolg van de overige doelstellingen. De Alliantie wordt gewaardeerd door haar zogenaamde samenlevingsaanpak, het combineren van de verschillende doelstellingen.

In het algemeen zijn de belanghebbenden van mening, dat de Alliantie, in tegenstelling tot een aantal collega-corporaties, zich voldoende inzet voor de opgaven in de stad en daar ook voldoende in investeert. Het mag duidelijk zijn, dat het op dit moment niet de meest gunstige marktomstandigheden zijn, waardoor ook de Alliantie op een aantal projecten pas op de plaats moet maken. Communicatie en verwachtingenmanagement zijn dan twee sleutelwoorden, vooral richting de huurders zou dit wat sterker ingezet kunnen worden.

Naast haar eigen ambities heeft de Alliantie zich geconformeerd aan de gemeentebrede afspraken die met alle, in Amsterdam werkzame, corporaties zijn gemaakt. Dit betekent dat de corporaties gezamenlijk de opgaven moeten realiseren, waarbij niet is vastgelegd welke corporatie welk deel voor haar rekening neemt. De afspraken gelden als referentiekader, waarbinnen projecten plaatsvinden en waarop partijen elkaar kunnen aanspreken. In het algemeen is de veronderstelling, dat de Alliantie haar deel van de opgaven serieus neemt en realiseert. Wel gaan er steeds vaker geluiden op om één-op-één afspraken met de corporaties te maken, teneinde de transparantie en prestaties duidelijker in beeld te hebben.

4.4.3 Prestaties

In de volgende tabel wordt de beoordeling van de belanghebbenden weergegeven, waarbij onderscheid gemaakt is tussen huurders en gemeente enerzijds en overige belanghebbenden anderzijds. Gezien het feit, dat de corporatie op beleidsgebied vooral te maken heeft met huurders en de gemeente, is er voor gekozen de beoordeling van deze groepen zwaarder te laten meewegen in het eindoordeel (60%). De overige belanghebbenden zijn veelal op deelgebieden verbonden met de corporatie en hebben daardoor minder zicht op het totale werkveld van de corporatie.

Tabel 4.1 Presteren volgens Belanghebbenden de Alliantie Amsterdam

Prestatieveld	Gemeente-huurders		Overige belanghebbenden		Totaal	
	Belang	Prestatie	Belang	Prestatie	Belang	Prestatie
Huisvesting van de primaire doelgroep	8,2	7,1	8,8	7,3	8,4	7,2
Kwaliteit woningen en woningbeheer	7,8	7,7	8,0	7,7	7,9	7,7
Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen	8,3	7,8	8,6	7,8	8,4	7,8
(Des)investeren in vastgoed	7,5	7,8	7,8	8,0	7,6	7,9
Kwaliteit van wijken en buurten	8,0	7,6	7,3	7,0	7,7	7,3
Gemiddeld	8,0	7,6	8,1	7,6	8,0	7,6

Enerzijds is de belanghebbenden gevraagd naar het belang dat zij aan prestaties hechten binnen de verschillende prestatievelden en anderzijds is gevraagd naar de beoordeling van de prestaties die de Alliantie op dat prestatieveld levert. Tussen de twee groepen belanghebbenden is er sprake van verschillend belang; met uitzondering van de kwaliteit van wijken, hechten de overige belanghebbenden meer belang aan de verschillende prestatievelden dan de gemeente en huurders. Wordt vervolgens gekeken naar de beoordeling van de prestaties, blijken de verschillen minimaal te zijn. De Alliantie Amsterdam scoort ruim voldoende tot goed wanneer de prestaties beoordeeld worden door de belanghebbenden.

Huisvesting van de primaire doelgroep

Ten aanzien van het bevorderen van het eigen woningbezit, wordt opgemerkt dat woningverkoop en beschikbaarheid van huurwoningen op gespannen voet staan met elkaar. De primaire doelgroep is veelal niet in staat een woning te kopen, waardoor het aanbod voor deze groep niet verbreed wordt. Dit heeft vervolgens negatieve effecten op de doorstroming. Een van de belanghebbenden merkt ook op, dat het bevorderen van het eigen woningbezit door verkoop van corporatiewoningen gezien moet worden in het licht van de vrijkomende investeringsmogelijkheden van de corporatie. Verkoop is daarmee een middel en geen doel op zich.

Kwaliteit van woningen en woningbeheer

De Alliantie heeft in vergelijking met de andere corporaties in de stad een kwalitatief goede woningvoorraad. De belanghebbenden hebben de indruk, dat de Alliantie goed omgaat met het behouden van de kwaliteit van haar woningbezit in de gemeente Amsterdam. Daar waar de Alliantie investeert in de bestaande voorraad, krijgen energie en duurzaamheid voldoende aandacht. In de nieuwe prestatieafspraken binnen de gemeente Amsterdam (Bouwen aan de Stad 2) is energie en duurzaamheid ook als thema opgenomen.

De kwaliteit van de dienstverlening wordt vooral door de huurders beoordeeld: zij zien hierin een stijgende lijn. Terugkijkend naar het verleden liet de kwaliteit van de dienstverlening nog wel te wensen over, maar richting de toekomst wekken de ingezette veranderingen voldoende vertrouwen.

Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen

De maatschappelijke partners zijn tevreden met de prestaties die de Alliantie levert ten aanzien van de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Ook de overige belanghebbenden spreken hierover hun waardering uit. Het blijkt, dat de Alliantie echt aandacht heeft voor het souterrain van de woningmarkt en daar ook meer in wil investeren dan collega-corporaties. Deels heeft dit te maken met de voortzetting van de traditie van een van de rechtsvoorgangers (De Dageraad).

(Des)investeren in vastgoed

De prestaties die de Alliantie levert op het gebied van nieuwbouw zijn goed te noemen. Daarnaast wordt ook opgemerkt, dat de afweging die de Alliantie maakt tussen sloop/nieuwbouw of renovatie vaak de juiste is. Sloop wordt gezien als laatste mogelijkheid. Daar waar het gaat om renovatie levert de Alliantie goede prestaties en gaat het soms zelfs verder dan de woningen. Als aandachtspunt geldt de communicatie richting de bewoners over plannen en planningen.

Voor veel belanghebbenden is het moeilijk in te schatten hoe de prestaties ten aanzien van maatschappelijk vastgoed beoordeeld moeten worden. In sommige stadsdelen ligt het realiseren en beheren van maatschappelijk vastgoed bij de gemeente en spelen de corporaties daar geen rol in.

Kwaliteit van wijken en buurten

Het belangrijkste bij de kwaliteit van wijken en buurten zijn de begrippen 'schoon, heel en veilig'. Dat zijn de zaken waar de corporatie zich op zou moeten richten. Een aantal belanghebbenden stelt de vraag hoever een corporatie moet gaan ten aanzien van de leefbaarheid.

Daar waar de Alliantie geïnvesteerd heeft in kleine leefbaarheidsprojecten zijn de resultaten het meest duurzaam gebleken.

4.4.4 Boodschap

Deze ronde is op basis van een aantal open vragen gehouden, waarin de belanghebbenden een algemeen beeld konden geven van de Alliantie Amsterdam.

Wat is op hoofdlijnen uw beeld van de Alliantie?

Vanuit de gemeentelijke belanghebbenden wordt de Alliantie getypeerd als een maatschappelijk betrokken, sociale, zakelijke en rustige corporatie. De organisatie is goed op orde en de samenwerking verloopt goed. Er is vooral ook waardering voor de blijvende inzet van middelen ten behoeve van de wijken in Amsterdam.

De huurders zien de Alliantie als een corporatie met een hart voor wonen; bij alle investeringen die ze plegen houden ze de primaire doelgroep voor ogen. De huurders zien ook een duidelijke positieve ontwikkeling wanneer naar de organisatie van de Alliantie Amsterdam gekeken wordt.

Vanuit de maatschappelijke partners wordt de Alliantie gezien als een betrouwbare partner, die werkt vanuit een organisatiebrede visie en maatschappelijke betrokkenheid.

Wordt u als belanghebbende voldoende geïnformeerd en betrokken?

De maatschappelijke partners vinden de informatievoorziening soms wat achterblijven, daar waar het gaat om ontplooiën van nieuwe initiatieven. Tegelijkertijd wordt opgemerkt, dat dit ook de verantwoordelijkheid van de maatschappelijke partners zelf is.

Samenwerking en informatievoorziening zijn aspecten die de Alliantie goed heeft geregeld met haar huurdersvertegenwoordiging, zowel lokaal als concernbreed.

Gemeentelijke belanghebbenden zijn van mening, dat de informatievoorziening van de Alliantie voldoende is. Via de reguliere overleggen die zij met de corporatie voeren is de informatieuitwisseling goed op orde.

Houdt de Alliantie zich naar u mening met de goede zaken bezig?

De belanghebbenden zijn unaniem van mening, dat de Alliantie zich bezighoudt met de juiste zaken. Een aantal mensen nuanceert het beeld door bijvoorbeeld aan te geven, dat zaken soms wat sneller opgepakt kunnen worden, dat er mogelijk nog kansen liggen voor de huisvesting van studenten, maar ook dat van een corporatie niet verwacht mag worden dat zij de troep van een ander opruimt. Vanuit de huurders wordt aangegeven, dat het VVE-beheer de nodige aandacht moet blijven krijgen binnen de Alliantie.

Kunt u de Alliantie vergelijken met een automerk en aangeven waarom?

Het blijkt niet voor alle belanghebbenden mogelijk de Alliantie met een automerk te vergelijken. Wanneer belanghebbenden het wel gedaan hebben, zijn het vooral de kenmerken die bij de auto's horen waar het om gaat. De merken variëren van Nissan, Peugeot tot Audi en Volvo. De kenmerken zijn telkens: degelijkheid, comfortabel, betrouwbaar, enigszins creatief en sportief.

Hebt u een boodschap voor de Alliantie?

Daar waar belanghebbenden een boodschap voor de Alliantie hebben verwoord, zijn ze onderstaand letterlijk weergegeven:

- Blijf doen waar je voor bestemd bent. De Alliantie is groot, maar wel toegankelijk, houd dat vast;
- Houd de samenwerkingsgerichtheid vast en het 'prettig en senang' zijn. Niet alleen schoon, heel en veilig, maar ook prettig;
- Doorzetten van de sociale dimensie is heel belangrijk, juist in deze moeilijke tijd. Het zou goed zijn als de Alliantie vanuit deze kernwaarde een bijdrage zou kunnen leveren aan de vernieuwing van het volkshuisvestingsbeleid;
- De Alliantie zou meer kunnen laten zien dat zij bijzondere aandacht heeft voor de lagere inkomens middels haar huurbeleid en in de toewijzing. Behoud de aandacht voor energie en duurzaamheid en de geleverde kwaliteit bij renovaties;
- Behoud de betrokkenheid, profileer je iets sterker naar buiten. De Alliantie zou meer haar naam kunnen neerzetten.
- Probeer aan de top te blijven door op de ingeslagen weg door te gaan en behoud de goede samenwerking;
- Blijf open staan voor vragen van partners, maar communiceer duidelijk wie waarvoor benaderbaar is;
- Vooral richten op de kerntaken en inventariseren hoe maatschappelijke partners kunnen bijdragen aan het invullen van de taken die niet direct tot de kerntaken van de corporatie behoren.

4.5 De Alliantie Almere

4.5.1 *Belanghebbenden*

In oktober 2011 zijn de belanghebbenden middels persoonlijke en telefonische interviews gevraagd een oordeel te geven op het gebied van de hierboven genoemde onderdelen. De verschillende onderdelen zijn in meerdere vragen weergegeven, waarvan de uitwerking onderstaand is weergegeven. De bij de visitatie betrokken belanghebbenden hadden de volgende achtergronden:

- Gemeente Almere (twee belanghebbenden);
- Huurders (een belanghebbende);
- Maatschappelijke partners en collega-corporaties (vier belanghebbenden).

4.5.2 *Beleidskader*

Alle belanghebbenden is gevraagd naar hun mening over het (beleids)kader waarbinnen de Alliantie (Almere) werkt. Dit betekent enerzijds de interne ambities en doelstellingen en anderzijds de extern vastgelegde opgaven in het werkgebied.

De doelen die de Alliantie zich heeft gesteld, zijn herkenbaar voor de belanghebbenden. De belangrijkste taak voor de corporatie is het realiseren van een toegankelijke woningmarkt voor lagere en middeninkomens, gevolgd door het huisvesten van de meest kwetsbaren in de samenleving. De doelstellingen zijn duidelijk geformuleerd en de activiteiten ook terug te zien in de dagelijkse praktijk. Alleen ten aanzien van energie en duurzaamheid vindt een aantal belanghebbenden de Alliantie niet uitgesproken; het is onvoldoende zichtbaar wat ze daar in doen.

Vanuit de gemeentelijke belanghebbenden wordt aangegeven, dat het vastleggen van de opgaven door middel van prestatieafspraken, niet belangrijk is. Het is wel belangrijk om tot een goed overleg te komen op deelonderwerpen, zoals huisvestingsverordening en toewijzing, nieuwbouw en integrale wijkaanpak. Op deze thema's worden steeds vaker afzonderlijke afspraken gemaakt. Vanuit de huurders wordt aangegeven, dat de voornaamste opgave van de corporaties in Almere het huisvesten van de lage inkomens is. De Alliantie zet zich hier voor in, niet alleen door het aanbieden van sociale huurwoningen, maar ook door de mogelijkheid te bieden de woning te kopen. Overigens worden er bij het verkoopbeleid van de Alliantie ook vraagtekens geplaatst, in het licht van de omvang van de sociale huurvoorraad binnen de gemeente.

4.5.3 Prestaties

In de volgende tabel wordt de beoordeling van de belanghebbenden weergegeven, waarbij onderscheid gemaakt is tussen huurders en gemeente enerzijds en overige belanghebbenden anderzijds. Gezien het feit, dat de corporatie op beleidsgebied vooral te maken heeft met huurders en de gemeente, is er voor gekozen de beoordeling van deze groepen zwaarder te laten meewegen in het eindoordeel (60%). De overige belanghebbenden zijn veelal op deelgebieden verbonden met de corporatie en hebben daardoor minder zicht op het totale werkveld van de corporatie.

Tabel 4.2 Presteren volgens Belanghebbenden de Alliantie Almere

Prestatieveld	Gemeente-huurders		Overige belanghebbenden		Totaal	
	Belang	Prestatie	Belang	Prestatie	Belang	Prestatie
Huisvesting van de primaire doelgroep	9,0	6,0	9,0	6,5	9,0	6,2
Kwaliteit woningen en woningbeheer	8,0	7,2	7,7	8,5	7,9	7,7
Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen	8,0	6,4	8,0	8,0	8,0	7,0
(Des)investeren in vastgoed	8,5	7,8	7,7	7,3	8,2	7,6
Kwaliteit van wijken en buurten	8,5	7,9	8,0	7,2	8,3	7,6
Gemiddeld	8,4	7,0	8,1	7,5	8,3	7,2

Enerzijds is de belanghebbenden gevraagd naar het belang dat zij aan prestaties hechten binnen de verschillende prestatievelden en anderzijds is gevraagd naar de beoordeling van de prestaties die de Alliantie op dat prestatieveld levert. De twee groepen belanghebbenden scoren qua belang nagenoeg gelijk, met uitzondering van het (des)investeren in vastgoed, hetgeen ook te maken heeft met de achtergrond van de belanghebbenden. Wanneer gekeken wordt naar de beoordeling van de prestaties, zijn er verschillen zichtbaar, vooral waar het gaat om kwaliteit van woningen en woningbeheer en huisvesting van bijzondere doelgroepen. Over het totaal genomen scoort de Alliantie Almere ruim voldoende.

Huisvesting van de primaire doelgroep

Ten aanzien van het huisvesten van de primaire doelgroep wordt meerdere malen opgemerkt, dat dit de kernactiviteit van de corporatie is. De beoordeling van de prestaties op dit vlak is niet zo hoog en heeft te maken met het feit, dat de wachttijden voor een sociale huurwoning in Almere lang zijn en dat het aanbod huurwoningen niet groot is. Ook hier wordt het verkoopbeleid van de Alliantie genoemd als aandachtspunt.

Kwaliteit van woningen en woningbeheer

Ten aanzien van de prestaties op het deelveld energie en duurzaamheid, merkt een aantal belanghebbenden op dat deze nog niet voldoende zichtbaar zijn. Voor het overige stellen de belanghebbenden vast, dat de woningen er goed bij staan.

Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen

Vanuit de maatschappelijke partners wordt aangegeven, dat er op projectniveau goed wordt samengewerkt met de Alliantie. De corporatie neemt haar deel in het huisvesten van de bijzondere doelgroepen, waarbij tevens wordt aangemerkt dat het aanbod voor deze groep door het verkoopbeleid van de Alliantie ook onder druk komt te staan.

(Des)investeren in vastgoed

Een van de belanghebbenden karakteriseert de Alliantie als een organisatie die werkt vanuit een maatschappelijke doelstelling en dan ook maatschappelijk (onrendabel) wil investeren, hoewel dat in deze tijden steeds lastiger wordt. De Alliantie steekt haar nek uit ook te investeren in maatschappelijk vastgoed. Het nieuw bouwen van sociale huurwoningen is lastig in Almere, omdat het bouwprogramma daar niet echt in voorziet. De gemeente Almere zet vooral in op het realiseren van koopwoningen.

Kwaliteit van wijken en buurten

Aangegeven wordt, dat de Alliantie zeer actief is in Almere Haven en daar ook haar nek voor uitsteekt. Het wordt gewaardeerd dat zij de rol van gebiedsregisseur op zich wil nemen. De Alliantie werkt aan het vitaal houden van de wijken, waarbij zij op een heel goede manier de rol van maatschappelijk vastgoed gebruikt en invult. Waar de corporatie een hele duidelijke visie heeft, inzet toont en met veel ideeën komt, presteert de Alliantie Almere nog wat minder zichtbaar op het omzetten van deze visie in praktische en haalbare projecten.

4.5.4 Boodschap

Deze ronde is op basis van een aantal open vragen gehouden, waarin de belanghebbenden een algemeen beeld konden geven van de Alliantie Almere.

Wat is op hoofdlijnen uw beeld van de Alliantie?

Vanuit de gemeentelijke belanghebbenden wordt de Alliantie als een corporatie gezien, die goed thuis is in Almere en waarmee men goed kan samenwerken, vooral op het gebied van integrale wijkaanpak. Maatschappelijke partners zien de Alliantie als professioneel, vernieuwend en innovatief, zoals bij het verhuren via Huur op Maat. De organisatie wordt wel eens als groot en log gezien, en het is niet altijd duidelijk hoe de Alliantie zich wil onderscheiden. De Alliantie heeft wel hart voor Almere, volgens de maatschappelijke partners.

Wordt u als belanghebbende voldoende geïnformeerd en betrokken?

De gemeentelijke belanghebbenden zouden op sommige aspecten wel meer geïnformeerd willen worden door de Alliantie, waarbij het vooral gaat om de plannen die de Alliantie in Almere heeft. Ten aanzien van de integrale wijkaanpak verloopt de informatievoorziening goed.

De huurders geven aan, dat de informatievoorziening en dienstverlening vanuit de Alliantie verbetering behoeven.

Maatschappelijke partners zijn in het algemeen tevreden over de mate van informatievoorziening en betrokkenheid.

Houdt de Alliantie zich naar u mening met de goede zaken bezig?

De Alliantie richt zich in Almere vooral op de bestaande wijken, hetgeen gewaardeerd wordt. Het zou ook goed zijn voor de corporatie zich op de nieuwbouw in uitleglocaties te richten. De huurders geven aan, dat de Alliantie zich in principe met de goede zaken bezighoudt. De communicatie met en richting de huurders is wel een aandachtspunt. Maatschappelijke partners vinden, voor zover zij dat kunnen beoordelen, ook dat de Alliantie zich met de goede dingen bezighoudt.

Kunt u de Alliantie vergelijken met een automeerk en aangeven waarom?

Voor zover de belanghebbenden de Alliantie konden vergelijken met een automeerk, varieerden de merken van Volkswagen Polo en Passat (met geblindeerde achterraam) tot Toyota Prius en Renault.

Als rode draad komen bij de belanghebbenden de volgende associaties naar boven: betrouwbaar, niet zo groot, niet zo uitgesproken, een echte middenklasser, niet zo snel, flexibel, ontspannen, zonder poeha, mag soms wat transparanter, betrokken.

Hebt u een boodschap voor de Alliantie?

Daar waar belanghebbenden een boodschap voor de Alliantie hebben verwoord, zijn ze onderstaand letterlijk weergegeven:

- De Alliantie moet zichtbaar blijven op het sociale aspect;
- Behoud het imago van een Almeerse corporatie, die er voor wil zorgen dat Almere een goede stad blijft. Het is een groot voordeel dat de besturing van de corporatie vanuit Almere plaatsvindt.
- Behoud de verantwoordelijkheid bij Almere Haven, niet alleen vanuit de woninggedachte, maar ook vanuit bijvoorbeeld het maatschappelijk vastgoed. Weet hierin ook andere organisaties mee te nemen: zoek de samenwerking op.
- Zorg dat je een echte volkshuisvester anno nu blijft. In de afgelopen jaren zat de corporatiesector in een flow dat alles kon, nu is er steeds meer sprake van soberheid en doelmatigheid. De Alliantie kan hierin een belangrijke opinieleider zijn, niet alleen in het kader van de Vernieuwde Stad, maar voor de gehele sector.
- Maak de bedoelingen richting de toekomst duidelijk. Investeer in de stad door te bouwen en dan met name in Almere Haven.
- Vertel het verhaal, waar sta je voor, laat zien hoe je werkt, welke keuzes maak je en waarom?
- Verduidelijk de rollen van het concern en de regiobedrijven en geef daarbij aan wat de synergie is.
- Werk meer samen met de andere corporaties en zorg voor afstemming in beleid (moet ook vanuit andere corporaties komen).

4.6 De Alliantie Amersfoort

4.6.1 Belanghebbenden

In oktober 2011 zijn de belanghebbenden middels persoonlijke en telefonische interviews gevraagd een oordeel te geven op het gebied van de hierboven genoemde onderdelen. De verschillende onderdelen zijn in meerdere vragen weergegeven, waarvan de uitwerking onderstaand is weergegeven. De bij de visitatie betrokken belanghebbenden hadden de volgende achtergronden:

- Gemeenten Nijkerk, Soest en Amersfoort (zes belanghebbenden);
- Huurders (één belanghebbende);

- Maatschappelijke partners en collega-corporaties (zeven belanghebbenden).

4.6.2 *Beleidskader*

Alle belanghebbenden is gevraagd naar hun mening over het (beleids)kader waarbinnen de Alliantie (Amersfoort) werkt. Dit betekent enerzijds de interne ambities en doelstellingen en anderzijds de extern vastgelegde opgaven in het werkgebied.

De maatschappelijke doelen die de Alliantie zich gesteld heeft, zijn herkenbaar en passen goed in de lokale en regionale woningmarkt. Binnen Amersfoort profileert de Alliantie zich vooral daar waar het gaat om de projecten binnen Amersfoort Vernieuwt. In Soest en Nijkerk (kern Hoevelaken) is de aanwezigheid van de Alliantie minder groot en zijn de inspanningen van de Alliantie op de maatschappelijke doelen minder zichtbaar. Een aantal maatschappelijke partners geeft aan, dat (wijk)economie een onderdeel is van de vitaliteit van wijken en buurten. Aangegeven wordt dat de Alliantie bezig is met het faciliteren en stimuleren van ondernemerschap in de wijk.

De opgaven in het marktgebied van de Alliantie Amersfoort zijn vooral in de gemeente Amersfoort gelegen, waarbij ze zijn vastgelegd in prestatieafspraken en convenanten. Amersfoort Vernieuwt neemt hierin een groot deel voor haar rekening, waarbij de grootste nadruk nu komt te liggen op de uitvoering van projecten. Er is ten opzichte van de start van Amersfoort Vernieuwt wel sprake van een andere marktsituatie, hetgeen de uitvoering van projecten (financieel) lastiger maakt. De Alliantie realiseert in de wijken binnen het programma van Amersfoort Vernieuwt verschillende woningen, waardoor het voor mensen mogelijk is binnen de eigen wijk een wooncarrière te hebben. Daarnaast biedt zij de garantie aan bewoners van sloopwoningen, dat zij na de sloop kunnen terugkeren in hun woonwijk. De Alliantie heeft hierin een hoog ambitieniveau en gaat daarmee verder dan hun corebusiness.

In de gemeente Nijkerk zijn er pas bij het aantreden van een nieuw college prestatieafspraken gemaakt, waaraan, alle in de gemeente werkzame, corporaties zich gecommitteerd hebben. De opgaven voor de Alliantie zijn niet zo groot in de gemeente Nijkerk, mede ook omdat de Alliantie zich richt op de kern Hoevelaken. Tot slot de gemeente Soest, waar eveneens prestatieafspraken zijn, maar de inzet van de Alliantie niet heel groot is.

Maatschappelijke partners merken op, dat regionale afstemming over de invulling van opgaven belangrijk is. Niet alleen corporaties en gemeenten moeten hierin een rol spelen, ook verschillende doelgroepen zouden daarin een rol kunnen spelen. Afspraken moeten vooral ook wederkerig zijn, waarbij inspanning verwacht kan worden van de verschillende partijen.

4.6.3 *Prestaties*

In de volgende tabel wordt de beoordeling van de belanghebbenden weergegeven, waarbij onderscheid gemaakt is tussen huurders en gemeente enerzijds en overige belanghebbenden anderzijds. Gezien het feit, dat de corporatie op beleidsgebied vooral te maken heeft met huurders en de gemeente, is er voor gekozen de beoordeling van deze groepen zwaarder te laten meewegen in het eindoordeel (60%). De overige belanghebbenden zijn veelal op deelgebieden verbonden met de corporatie en hebben daardoor minder zicht op het totale werkveld van de corporatie. Voor de Alliantie Amersfoort valt op, dat veel van de overige maatschappelijke belanghebbenden weinig of geen zicht hebben op de prestaties die de Alliantie levert, meer dan in andere regio's het geval is.

Tabel 4.3 Presteren volgens Belanghebbenden de Alliantie Amersfoort

Prestatieveld	Gemeente-huurlers		Overige belanghebbenden		Totaal	
	Belang	Prestatie	Belang	Prestatie	Belang	Prestatie
Huisvesting van de primaire doelgroep	8,6	6,7	8,4	6,5	8,5	6,6
Kwaliteit woningen en woningbeheer	8,4	7,1	8,2	6,0	8,3	6,7
Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen	8,1	7,2	8,0	8,0	8,1	7,5
(Des)investeren in vastgoed	7,6	7,2	7,2	7,0	7,4	7,1
Kwaliteit van wijken en buurten	8,3	7,5	8,4	6,8	8,3	7,2
Gemiddeld	8,2	7,1	8,0	6,9	8,1	7,0

Enerzijds is de belanghebbenden gevraagd naar het belang dat zij aan prestaties hechten binnen de verschillende prestatievelden en anderzijds is gevraagd naar de beoordeling van de prestaties die de Alliantie op dat prestatieveld levert. De twee groepen belanghebbenden scoren qua belang ongeveer gelijk. Wanneer gekeken wordt naar de beoordeling van de prestaties, zijn er verschillen zichtbaar, vooral waar het gaat om kwaliteit van woningen en woningbeheer, huisvesting van bijzondere doelgroepen en kwaliteit van wijken en buurten. Over het totaal genomen scoort de Alliantie Amersfoort ruim voldoende.

Huisvesting van de primaire doelgroep

Het huisvesten van de primaire doelgroep is een kerntaak van de corporatie en de Alliantie spant zich voldoende in om dit te bewerkstelligen. Dat neemt overigens niet weg, dat er in de gemeente Amersfoort bijvoorbeeld nog steeds een wachtlijst is voor een sociale huurwoning. Waardering wordt uitgesproken voor het experiment Huur op Maat, waardoor er voor alle huurders meer keuzevrijheid is gerealiseerd.

Kwaliteit van woningen en woningbeheer

Opgemerkt wordt, dat de Alliantie relatief veel oud bezit heeft, maar daar wel voldoende in investeert. De prestaties die de Alliantie levert op het gebied van energie en duurzaamheid zijn niet voor alle belanghebbenden zichtbaar.

De kwaliteit van dienstverlening richting de huurders kan altijd verbeterd worden; het sleutelwoord is goede communicatie.

Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen

In het algemeen voldoet de Alliantie met haar prestaties aan de opgaven op dit veld. Wel wordt opgemerkt, dat de nieuwbouwappartementen voor senioren qua prijsniveau te hoog zijn om de primaire doelgroep met een zorgindicatie huisvesting te kunnen bieden.

(Des)investeren in vastgoed

Vanuit een aantal gemeentelijke belanghebbenden wordt hierbij opgemerkt, dat de Alliantie meer zou kunnen investeren in maatschappelijk vastgoed; de huurders voegen hieraan toe dat het maatschappelijk vastgoed dan bedoeld moet zijn voor de primaire doelgroep. In het algemeen zijn gemeentelijke belanghebbenden wel tevreden over de investeringen die de Alliantie doet. De huurders maken zich zorgen over het verkoopbeleid van de Alliantie en de gevolgen van een tegenval-

lende koopmarkt voor de verkoopgelabelde huurwoningen. Het onderhoud aan deze woningen is minimaal en kan het woongenot van huurders negatief beïnvloeden. Een van de belanghebbenden merkt op, dat het essentieel is de dynamiek binnen het woningbestand op orde te houden, dus een goede balans te vinden tussen verkoop, sloop, renovatie en nieuwbouw.

Kwaliteit van wijken en buurten

Gemeentelijke belanghebbenden zijn over het algemeen goed te spreken over de prestaties die de Alliantie levert op dit prestatieveld. In de gemeente Nijkerk staat het wijk- en buurtgericht werken nog wat in de kinderschoenen en ligt er ook voor de Alliantie een taak weggelegd. In de huidige economische tijden is het voelbaar dat ook corporaties minder financiële middelen tot hun beschikking hebben om zich op allerlei terreinen in te zetten. Maatschappelijke partners vinden de inzet op leefbaarheid wel belangrijk en roept de Alliantie op ook in de toekomst mee te blijven denken op dit gebied.

4.6.4 Boodschap

Deze ronde is op basis van een aantal open vragen gehouden, waarin de belanghebbenden een algemeen beeld konden geven van de Alliantie Amersfoort.

Wat is op hoofdlijnen uw beeld van de Alliantie?

De belanghebbenden typeren de Alliantie als modern, actief en maatschappelijk betrokken. Daarnaast integer, degelijk en gericht op samenwerken. De onderlinge communicatie binnen de Alliantie is wat de huurders betreft een punt van aandacht.

Wordt u als belanghebbende voldoende geïnformeerd en betrokken?

Maatschappelijke partners vinden de informatievoorziening van de Alliantie op zich goed; de betrokkenheid zou soms wat aangescherpt kunnen worden. Dit heeft vooral te maken met de afspraken die (op voorhand) gemaakt worden met de gemeenten.

Communicatie en dan ook het tijdig communiceren zijn sleutelwoorden in de informatievoorziening.

Houdt de Alliantie zich naar u mening met de goede zaken bezig?

Huurders en gemeenten vinden dat de Alliantie zich in principe bezighoudt met de goede zaken. Kansen laat de Alliantie ook liggen in meer of mindere mate; hierbij kan gedacht worden aan het zichtbaar investeren in energie en duurzaamheid

Door de vestiging van de Hogeschool Utrecht in Amersfoort is er behoefte aan studentenhuisvesting in de gemeente. Dit zou een kans kunnen zijn voor de Alliantie. Verder zijn de maatschappelijke partners van mening, dat de Alliantie zich in principe bezighoudt met de goede zaken. Activiteiten om de vitaliteit van wijken te verhogen blijven vaak op het verlanglijstje staan van maatschappelijke partners, variërend van investeringen in buurthuizen tot het goed uitoefenen van de signaal-functie in de wijk.

Kunt u de Alliantie vergelijken met een automerk en aangeven waarom?

Belanghebbenden vergelijken, voor zover zij dat konden, de Alliantie met automerken als Skoda, Volkswagen, Opel, Toyota, Alfa Romeo, Volvo

De associatie die belanghebbenden hadden, waren traditioneel, solide maar goedkoop, bezig met upgradering, breed assortiment, degelijk en betrouwbaar, wel wat saai, comfortabel, soms maandagmorgenmodel, vernieuwend, prestaties vallen soms tegen.

Hebt u een boodschap voor de Alliantie?

Daar waar belanghebbenden een boodschap voor de Alliantie hebben verwoord, zijn ze onderstaand letterlijk weergegeven:

- Houdt de ambitie vast van Amersfoort Vernieuwt en betrek de gehele organisatie daarbij (zowel het regiobedrijf als het concern);
- De Alliantie kan iets proactiever omgaan met de informatievoorziening over doelen en prestaties;
- Veiligheid en leefbaarheid verdient in algemene zin meer aandacht;
- Blijf maatschappelijk zichtbaar en actief;
- Wees innovatiever en steek meer de nek uit voor vitale wijken;
- Investeer in de betrokkenheid van bewoners bij woning en wijk;
- Doe de dingen waar je goed in bent en doe de dingen die je moet doen goed;
- Stimuleer en faciliteer ondernemerschap nog beter;
- Bouw voor alle sectoren, zodat doorstroming bevorderd wordt. Het gaat om de dynamiek in het woningbestand;
- Behoud de passie om samen met gemeente en andere partijen activiteiten op te pakken;
- Houd deze koers vast!
- Buiten dat de corporatie zo door moet gaan, is het vooral van belang dat de werkzaamheden in de toekomst nog meer aansluiten bij de behoeften van de verschillende doelgroepen, dat er meer maatwerk wordt geleverd en er keuzes worden gemaakt in wat er voor wie nodig is.
- Doe meer rondom de huisvesting van de primaire doelgroep, de ambitie daarop mag steviger zijn;
- Schoenmaker blijf bij je leest!
- De Alliantie zal duidelijker (SMART) haar ambities voor Soest duidelijk moeten maken;

4.7 De Alliantie Gooi en Vechtstreek

4.7.1 *Belanghebbenden*

In oktober 2011 zijn de belanghebbenden middels persoonlijke en telefonische interviews gevraagd een oordeel te geven op het gebied van de hierboven genoemde onderdelen. De verschillende onderdelen zijn in meerdere vragen weergegeven, waarvan de uitwerking onderstaand is weergegeven. De bij de visitatie betrokken belanghebbenden hadden de volgende achtergronden:

- Gemeenten Huizen en Hilversum (zes belanghebbenden);
- Huurders (een belanghebbende);
- Maatschappelijke partners en collega-corporaties (zeven belanghebbenden).

4.7.2 *Beleidskader*

Alle belanghebbenden is gevraagd naar hun mening over het (beleids)kader waarbinnen de Alliantie (Gooi en Vechtstreek) werkt. Dit betekent enerzijds de interne ambities en doelstellingen en anderzijds de extern vastgelegde opgaven in het werkgebied.

De missie van de Alliantie past goed in de lokale en regionale woningmarkt, daar zijn de gemeentelijke belanghebbenden het over eens. Wel wordt opgemerkt, dat de Alliantie voorzichtiger is geworden in het uitvoeren van haar ambities. Deels is dit te wijten aan exogene oorzaken, zo wordt een aantal keer opgemerkt. Ook de huurders zien dit, maar geven tevens aan dat de Alliantie zich vasthoudt aan haar missie en daarin een juiste opstelling kiest. De missie en doelstellingen zijn eveneens herkenbaar voor de collega-corporaties en maatschappelijke partners en bestrijken eigenlijk het gehele werkveld van alle corporaties.

In het algemeen wordt opgemerkt, dat de druk op de woningmarkt in de regio Gooi en Vechtstreek groot is. Dit heeft zich geuit in het gebrek aan potentiële woningen voor starters en de sterke prijs-

stijging in de afgelopen jaren. De opgestelde regionale woonvisie gaat hier verder op in en onlangs is het hieruit voortvloeiende actieprogramma Wonen vastgesteld.

De gemaakte afspraken zijn veelal niet SMART geformuleerd, zodat niet duidelijk wordt wat van welke partij verwacht wordt. Naast de regionale afspraken zijn er weinig concrete afspraken op gemeentelijk niveau, hetgeen overigens de goede samenwerking tussen de gemeenten en de verschillende corporaties niet in de weg staat. Binnen de verschillende gemeenten in de regio Gooi en Vechtstreek wordt overigens wel belang gehecht aan goede afspraken met de corporaties, lokaal danwel regionaal. Gemeenten verwachten hierin ook een proactieve opstelling van de corporaties.

4.7.3 Prestaties

In de volgende tabel wordt de beoordeling van de belanghebbenden weergegeven, waarbij onderscheid gemaakt is tussen huurders en gemeente enerzijds en overige belanghebbenden anderzijds. Gezien het feit, dat de corporatie op beleidsgebied vooral te maken heeft met huurders en de gemeente, is er voor gekozen de beoordeling van deze groepen zwaarder te laten meewegen in het eindoordeel (60%). De overige belanghebbenden zijn veelal op deelgebieden verbonden met de corporatie en hebben daardoor minder zicht op het totale werkveld van de corporatie.

Tabel 4.4 Presteren volgens Belanghebbenden de Alliantie Gooi en Vechtstreek

Prestatieveld	Gemeente-huurders		Overige belanghebbenden		Totaal	
	Belang	Prestatie	Belang	Prestatie	Belang	Prestatie
Huisvesting van de primaire doelgroep	9,0	7,5	8,6	7,4	8,9	7,5
Kwaliteit woningen en woningbeheer	7,7	7,0	7,9	7,3	7,8	7,1
Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen	8,0	7,7	8,7	7,3	8,3	7,5
(Des)investeren in vastgoed	7,6	6,9	7,8	7,5	7,7	7,1
Kwaliteit van wijken en buurten	7,9	7,6	7,5	7,3	7,7	7,4
Gemiddeld	8,0	7,3	8,1	7,4	8,1	7,3

Enerzijds is de belanghebbenden gevraagd naar het belang dat zij aan prestaties hechten binnen de verschillende prestatievelden en anderzijds is gevraagd naar de beoordeling van de prestaties die de Alliantie op dat prestatieveld levert. De twee groepen belanghebbenden scoren qua belang anders, hetgeen ook te maken heeft met de achtergrond van de belanghebbenden. Zo werken veel maatschappelijke partners bijvoorbeeld met bijzondere doelgroepen, waardoor het belang voor dat prestatieveld hoog is. Wanneer gekeken wordt naar de beoordeling van de prestaties, zijn er eveneens verschillen zichtbaar, vooral waar het gaat om (des)investeren in vastgoed. Over het totaal genomen scoort de Alliantie ruim voldoende.

Huisvesting van de primaire doelgroep

Het huisvesten van de primaire doelgroep wordt als kerntaak van de corporatie beschouwd; deze kerntaak staat in de regio onder druk. Er bestaan zorgen over de omvang van de sociale voorraad op de middellange termijn, zeker wanneer het verkoopbeleid van de Alliantie in ogenschouw genomen wordt. Door woningen te verkopen en weinig woningen bij te bouwen (omdat er geen moge-

lijkheid toe is), zal de omvang van de voorraad afnemen. Niet alleen gemeentelijk gezien wordt hier zorg over geuit, maar ook vanuit de huurders. Een aantal belanghebbenden mist de expliciete doelstellingen en prestaties op het gebied van jongeren; impliciet wordt hier in de woonruimteverdeling iets mee gedaan, maar expliciet komt het niet terug. Dit heeft niet alleen te maken met huisvesting van jongeren, maar ook met voorzieningen voor jongeren in de wijken. Het aanbieden van woningen binnen Huren op Maat wordt positief gewaardeerd.

Kwaliteit van woningen en woningbeheer

Vanuit de gemeentelijke belanghebbenden wordt de kwaliteit van de woningen van de Alliantie als ruim voldoende beoordeeld; de voorraad staat er 'goed' bij. Op het gebied van energie en duurzaamheid merkt een aantal belanghebbenden op, dat daar nog een ontwikkeling nodig is. Het lijkt erop alsof dit thema in deze regio niet zo opportuun speelt. De huurdersvereniging meent dat de Alliantie creatief is met de inzet van haar middelen waar het gaat om het aanpakken van haar relatief sterk verouderde bezit. De inzet voor energie en duurzaamheid wordt minder goed beoordeeld door de huurders. Maatschappelijke partners hebben geen uitgesproken oordeel over de kwaliteit van de woningen en het woningbeheer.

Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen

De huisvesting van bijzondere doelgroepen is over het algemeen op orde en wordt positief beoordeeld door de gemeentelijke belanghebbenden en de huurders. De maatschappelijke partners, die veelal op projectniveau samenwerken met de Alliantie, vinden de inzet van de Alliantie op dit prestatieveld veelal ruim voldoende. Het aanbod voor deze bijzondere doelgroepen zou wat groter mogen zijn, zodat de wachttijden verminderd worden. De rol die de Alliantie gespeeld heeft bij de ontwikkeling van Lopes Dias in Hilversum, wordt door de maatschappelijke belanghebbenden zeer gewaardeerd en geprezen.

(Des)investeren in vastgoed

Vanuit de gemeentelijke belanghebbenden wordt aangegeven, dat er weinig mogelijkheden zijn voor nieuwbouw in deze regio. Het accent ligt in de regio op de bestaande voorraad. Een aantal belanghebbenden maakt zich zorgen over de verkoop van sociale huurwoningen, omdat daarmee het aanbod voor de primaire doelgroep verminderd wordt. Naast de gemeenten uiten ook de huurders deze zorgen.

De Alliantie wordt geprezen over de realisatie van de Woonzorgzone in Hilversum Noord. Op de lopende projecten worden goede prestaties gerealiseerd.

Kwaliteit van wijken en buurten

De inzet van de Alliantie in de wijken en buurten in de regio Gooi en Vechtstreek wordt door de belanghebbenden als ruim voldoende tot goed getypeerd. Een aantal belanghebbenden merkt op, dat leefbaarheidsproblemen niet zo opportuun zijn in deze regio en zij derhalve ook geen grote inzet van de corporaties verwachten. In de gemeente Hilversum hebben de corporaties wel gezamenlijk met de gemeente wijkvisies opgezet, waarin wordt ingegaan op sloop en nieuwbouw en het vitaal houden van de wijken. Binnen deze aandacht voor wijken en buurten, zou de Alliantie wellicht ook iets kunnen betekenen voor de jongeren in de gemeenten. Deze groep blijft, aldus een aantal belanghebbenden, vaak onderbelicht.

4.7.4 Boodschap

Deze ronde is op basis van een aantal open vragen gehouden waarin de belanghebbenden een algemeen beeld konden geven van de Alliantie Gooi en Vechtstreek.

Wat is op hoofdlijnen uw beeld van de Alliantie?

De gemeenten zien de Alliantie in Gooi en Vechtstreek als een corporatie, die minder proactief aan het worden is. Het idee bestaat dat er lokaal/regionaal en centraal verschillen bestaan ten aanzien van het lokaal/regionaal uit te voeren beleid of het doen van investeringen. De reorganisatie binnen de Alliantie gaat ook aan de huurders niet ongemerkt voorbij; er wordt een bepaalde mate van terughoudendheid geconstateerd.

Een aantal belanghebbenden merkt op, dat er verschil bestaat tussen het regiobedrijf de Alliantie en het ontwikkelingsbedrijf de Alliantie, die elk vanuit een ander uitgangspunt hun activiteiten ontplooiën. De overall visie op wat dan goed is voor een wijk of een gemeente lijkt dan van ondergeschikt belang te zijn.

Collega-corporaties werken prettig samen met de Alliantie en typeren de corporatie als degelijk en mainstream. De maatschappelijke partners van de Alliantie hebben een tweeledig beeld van de corporatie. Enerzijds wordt de Alliantie getypeerd als een degelijke en betrouwbare corporatie, waarmee het goed samenwerken is. Anderzijds wordt aangegeven, dat de Alliantie aan het zoeken is naar een balans tussen maatschappelijke doelstellingen en de financiële situatie. Hierdoor lijkt de betrokkenheid van de Alliantie in het werkveld af te nemen.

Wordt u als belanghebbende voldoende geïnformeerd en betrokken?

De gemeentelijke belanghebbenden worden voldoende geïnformeerd door de Alliantie Gooi en Vechtstreek; de corporatie heeft een open houding richting de gemeenten. De huurders worden goed en tijdig geïnformeerd door de Alliantie, hetgeen gewaardeerd wordt. De werkrelatie met de collega-corporaties is goed en daarmee de informatieuitwisseling ook. In aanleg is de informatievoorziening aan maatschappelijke partners goed op orde, maar een aantal partners zou wat breder geïnformeerd willen worden over beleidskeuzes en dergelijke.

Houdt de Alliantie zich naar u mening met de goede zaken bezig?

Vanuit de gemeenten wordt aangegeven, dat de Alliantie zich met de juiste zaken bezighoudt als naar de kerntaken van de corporatie gekeken wordt. Daarbuiten missen deze belanghebbenden de proactieve houding van de Alliantie, alsmede het aanbrengen van initiatieven. De huurders geven aan, dat de Alliantie zich in principe bezighoudt met de juiste zaken, met uitzondering van de ontwikkelingen op het gebied van energie en duurzaamheid.

De maatschappelijke partners geven aan, dat de Alliantie zich in principe bezighoudt met de juiste zaken, maar dat ze ook kansen laat liggen. Expliciet wordt de aandacht voor jongeren genoemd en het intensiveren van de relatie met maatschappelijke partners.

Kunt u de Alliantie vergelijken met een automerk en aangeven waarom?

De gemeentelijke belanghebbenden vergelijken de Alliantie met auto's als een Opel, Citroën, Fiat en Alfa Romeo. Kenmerken, die hierbij genoemd worden, zijn: een gewone middenklasser zonder onderscheidend vermogen, prachtige uitstraling maar wel gewoon praktisch, flitsend maar prestaties vallen tegen. Vanuit de huurders komen de kernwoorden 'betaalbaar en gedegen' naar voren. Collega-corporaties noemen een Volkswagen en Opel, waarbij degelijkheid en het niet opvallen de sleutelbegrippen zijn. Een Volkswagen, betrouwbaar en gedegen, wordt vooral genoemd door de maatschappelijke partners.

Hebt u een boodschap voor de Alliantie?

Daar waar belanghebbenden een boodschap voor de Alliantie hebben verwoord, zijn ze onderstaand letterlijk weergegeven:

- Maak duidelijk waarom sommige investeringen niet plaatsvinden in Huizen, maar wel in andere gemeenten;
- De communicatie van de Alliantie (intern en extern) verdient de nodige aandacht. Ga voor een goede, tijdige afstemming binnen de Alliantie en een heldere monitoring op de voortgang;
- Meer transparante informatieuitwisseling over de inzet van middelen;
- Wordt actiever en ruimhartiger en minder behoedzaam. Durf van de (centraal) vastgelegde paden af te wijken en eigen initiatieven te ontplooien;
- Doe meer aan het ontwikkelen van een lange termijn visie in het vastgoedbeheer;
- Verbeter de communicatie tussen de bedrijfsonderdelen (ontwikkeling en regiobedrijf);
- Er is momenteel een lastige periode gaande: financiële en economische crisis en ook bijstelling in beleid. Nieuwe oplossingen liggen niet zo maar voor het oprapen en doen een beroep op de creativiteit, ook voor de Alliantie.
- Houd vast aan de missie en ga daarmee stevig verder;
- De Alliantie kan door haar structuur het verschil maken in de Noordvleugel van de Randstad, waar zij een toegevoegde waarde heeft door de regionale verbindingen. Maak deze toegevoegde waarde voldoende zichtbaar.
- Ga zo door, maar probeer iets minder log te zijn, reageer sneller en zorg voor kortere lijnen;
- Iets meer structureel samenwerken op het gebied van leefbaarheid in de wijken met een accent op de jeugd;
- Stem beleid en gedrag beter op elkaar af en betracht daarin consistentie;
- Ga in gesprek over verdere ontwikkeling van het partnership, waarin beide partijen veel aan elkaar kunnen hebben en elkaar kunnen versterken;
- Ga zo door!
- Houdt oog voor de huisvesting van kwetsbare groepen;
- Zoek nog meer de samenwerking met maatschappelijke partners en gemeenten en bekijk daarbij goed wie wat het beste kan; intensiveer de samenwerking met andere corporaties.

4.8 Totaalbeeld presteren volgens belanghebbenden

Het totaalbeeld, dat ontstaat wanneer het presteren volgens belanghebbenden bekeken wordt, is ruim voldoende. Dit geldt overigens voor alle regio's waarbinnen de Alliantie actief is; er zijn wel kleine verschillen zichtbaar, maar overall is het beeld gelijk. Zo wordt in Amsterdam de blijvende inzet in de stad positief gewaardeerd, daar waar collega-corporaties dat in mindere mate waarmaken. In het algemeen worden wel opmerkingen gemaakt over de invloed van de economische crisis ook op de corporaties.

De ambities van de Alliantie zijn herkenbaar en over het algemeen ook zichtbaar in het dagelijks functioneren van de verschillende regiobedrijven. De prestaties op de, in 2009, toegevoegde ambitie rond energie en duurzaamheid zijn nog niet overal zichtbaar.

Met kernwoorden is de Alliantie door haar belanghebbenden als volgt getypeerd: degelijk, betrouwbaar, betrokken maar ook weinig onderscheidend en niet zo uitgesproken.

Het totaalcijfer voor Presteren volgens Belanghebbenden komt uit op een 7,3 waarbij de waarde-ringen per regiobedrijf naar rato van het bezit zijn meegenomen in de totaalbeoordeling:

Tabel 4.5 Presteren volgens Belanghebbenden de Alliantie

Prestatieveld	Amsterdam	Amersfoort	Almere	Gooi en Vechtstreek	Totaal
Huisvesting van de primaire doelgroep	7,2	6,6	6,2	7,5	7,0
Kwaliteit woningen en woningbeheer	7,7	6,7	7,7	7,1	7,3
Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen	7,8	7,5	7,0	7,5	7,6
(Des)investeren in vastgoed	7,9	7,1	7,6	7,1	7,5
Kwaliteit van wijken en buurten	7,3	7,2	7,6	7,4	7,3
Eindcijfer					7,3
Aandeel in eindcijfer	36,9%	27,8%	11,9%	23,4%	

5 Presteren naar Vermogen (PnV)

5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat de beoordeling van de vermogenspositie van De Alliantie en de wijze waarop dit vermogen wordt aangewend. Door middel van deze aanpak heeft Ecorys mede een beeld opgebouwd, ten aanzien van de mate waarin de corporatie 'in control' is op dit onderdeel. Het Presteren naar Vermogen bevat een beschrijving op concernniveau, omdat dit onderdeel bij uitstek op het niveau van De Alliantie wordt gestuurd. Presteren naar Vermogen is langs vier invalshoeken beoordeeld:

- Financiële continuïteit;
- Financieel beheer;
- Doelmatigheid;
- Vermogensinzet.

5.2 Financiële continuïteit

In deze paragraaf wordt weergegeven of de corporatie haar financiële continuïteit voldoende heeft gewaarborgd, waardoor zij langdurig in staat is haar maatschappelijke functie te continueren.

5.2.1 Vermogenspositie

Continuïteitsoordeel: Door middel van het continuïteitsoordeel worden de voorgenomen activiteiten in relatie gebracht met de vermogenspositie. De Alliantie heeft in 2011 een continuïteitsoordeel A1 gekregen: de uitvoering van de beleidsvoornemens van de corporatie leiden tot een voldoende inzet van het beschikbare vermogen voor de volkshuisvesting. In 2010 heeft de Alliantie een C-oordeel ontvangen en in voorgaande jaren een A-oordeel.

De Alliantie heeft naar aanleiding van het C-oordeel in 2010 een uitgebreide reactie opgesteld naar het CFV, waarin zij aangeeft primair te sturen op kasstromen, teneinde de financiële continuïteit van de Alliantie te waarborgen. Het C-oordeel van het CFV is vooral gebaseerd op het berekende vermogen en de daaruit voortvloeiende solvabiliteit, die boven de norm van het CFV uitkomt. De Alliantie heeft op basis van haar meerjarenprognose een herberekening gemaakt, waarin de effecten van het huurbeleid van de Alliantie (100% tenzij, en Huur op Maat) zijn doorgerekend alsmede de leefbaarheidsuitgaven. Op basis van deze berekening zou de Alliantie voldoen aan de normen voor een A-oordeel. Echter, het CFV geeft in een reactie aan geen aanleiding te zien haar eerdere oordeel te wijzigen. Wel zou het CFV dit meenemen in haar beoordeling over 2011 (in 2011 heeft de Alliantie een A1-oordeel).

Solvabiliteitsoordeel: Op basis van het volkshuisvestelijk vermogen ultimo 2009 en de berekende waarde van het risico ultimo 2009, krijgt de Alliantie een voldoende solvabiliteitsoordeel. Dit betekent dat de corporatie financieel gezien in staat is haar woningbezit blijvend te verhuren zonder gedwongen verkoop. Ook in voorgaande jaren is er telkens sprake van een positief solvabiliteitsoordeel.

5.2.2 Waardering

De Alliantie waardeert haar materiële vaste activa volgens de minimum waarderingsregel. De uitgangspunten van de reële waarde zijn deels afhankelijk van de interne beleidsvoornemens van de

Alliantie. Deze beleidsvoornemens komen ondermeer tot uitdrukking in het strategisch voorraadbeleid, waarbij eigen keuzes gemaakt worden, ten aanzien van verhuur of verkoop, levensduur, kwaliteits- en huurniveaus. Voor zover mogelijk hanteert de Alliantie binnen de sector gangbare uitgangspunten. Jaarlijks vindt toetsing plaats van de boekwaarde en reële waarde. De toetsing wordt berekend op het niveau van de individuele kasstroomgenererende eenheid en verantwoord op het niveau van het financieel complex.

De Alliantie geeft ook de bedrijfswaarde weer, die gevormd wordt door de contante waarde van de geprognosticeerde kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de investering. Daarbij wordt rekening gehouden met de voorgenomen bestemming en aard van het bezit, zoals geformuleerd in het strategisch voorraadbeheer en de complexbeleidsplannen. Onderscheid wordt gemaakt in woningen bestemd voor de verhuur, woningen bestemd voor de verkoop op korte en langere termijn en bedrijfsmatige/overige onroerende zaken.

5.2.3 Middelen

Het WSW schrijft in haar brief, d.d. 15 juni 2010, dat de operationele kasstromen in het tijdvak 2010 tot en met 2014 een positieve ontwikkeling laten zien. De Alliantie kan met behulp van de operationele kasstromen jaarlijks 2% van de leningenportefeuille genereren. Daarbij plaatst het WSW de opmerking dat de toegerekende loonkosten aan het gehele voorraadbeheerprogramma enigszins aan de hoge kant zijn.

Kredietwaardigheid: De Alliantie is in 2010 onveranderd kredietwaardig volgens de normering van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Op basis van de kasstromen worden voldoende middelen uit de exploitatie gegenereerd om aan de verplichtingen te kunnen voldoen.

Tabel 5.1 Verkoopprognose

	2011	2012	2013	2014
Aantal woningen	1.094	1.060	1.051	1.010
Opbrengsten *1.000	152.388	152.696	156.612	158.087

Bron: meerjarenprognose de Alliantie 2010-2014

De Alliantie geeft duidelijk in haar meerjarenprognose aan welke financiële middelen zij nodig heeft om de geplande uitgaven, investeringen en herfinancieringen te kunnen bekostigen.

5.2.4 Sturing op kasstromen

Vier jaar geleden was de Alliantie voorloper op het gebied van kasstroomsturing. In de vier jaar is er niets veranderd aan de visie: de Alliantie stuurt op desinvesteringkasstromen om de investeringen vanuit de operationele kasstromen te kunnen financieren. Deze visie is nu diep in de organisatie geworteld en leidt intern niet meer tot discussies. De afgelopen twee jaar is het goed doorgedrongen op managersniveau: "er kan niet meer uitgegeven worden dan er binnenkomt".

De uitdaging voor de (nabije) toekomst is het sturen op gerealiseerde/te realiseren prognoses. Alle regiobedrijven geven aan hoeveel woningen zij bijvoorbeeld willen verkopen volgend jaar en daarvan wordt 50% als uitgangspunt genomen als daadwerkelijk te realiseren. Dit betekent per saldo dat er een x bedrag zeker beschikbaar is voor investeringen (groen), waarbij de regiobedrijven focus moeten aanbrengen in hetgeen zij zeker dat jaar willen cq moeten realiseren. Vervolgens wordt een norm van 75% aangehouden om zogenaamde 'oranje' investeringen mogelijk te maken.

De Alliantie hanteert een rangorde binnen de projecten om zo actief bij te kunnen sturen op projecten en daarmee de kasstromen in evenwicht te houden. Alle projecten zijn nu gerangschikt in drie categorieën:

- Groen: gaan door;
- Oranje: daar liggen verplichtingen, gaan door, wellicht in gewijzigde vorm;
- Rood: voorlopig on hold.

Focus aanbrengen wordt dus steeds belangrijker en zal ook onderdeel vormen van het portfolio-beleid.

In het kader van de financiële continuïteit streeft de Alliantie naar sluitende kasstromen en additionele ruimte. In de meerjarenbegroting 2010-2014 geeft de Alliantie het volgende aan, ten aanzien van het 'sturen op kasstromen':

In de eerste jaren na onze fusie in 2010 stuurden we sterk op basis van financiële kaders: de financiën waren leidend, de investeringen volgend. Zonder onze financiële continuïteit uit het oog te verliezen, gaven we gehoor aan de politieke en maatschappelijke oproep om meer te investeren en waren vanaf 2005 onze noodzakelijke investeringen leidend en financiën volgend. Door de economische crisis en de gevolgen die deze heeft voor de Alliantie is het principe van financiële sturing weer terug. De Alliantie stuurt sterk op kasstromen, waarbij het uitgangspunt is dat onze operationele kasstroom positief is, wij financieel in staat zijn op eigen kracht onze opgave aan te kunnen –in termen van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting een A-corporatie- en dat wij zonder maatwerk toegang houden tot de kapitaalmarkt.

Investeringen in sociale huurwoningen hebben een relatief laag rendement, omdat de doelgroep geen marktconforme huur kan betalen. Investeringen 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 bouw volledig dienen te worden gefinancierd met de opbrengsten uit verkopen uit de bestaande vastgoedportefeuille. In de periode tot en met 2015 heeft de Alliantie een (des)investeringskasstroom van nagenoeg nihil.

Waar de groei van investeringen in de afgelopen jaren sterker is geweest dan de groei van de verkopen uit de bestaande voorraad, laat 2010 een ander beeld zien. Mede door verkoopstimulerende acties zijn de begrote verkoopopbrengsten gerealiseerd en blijven de investeringen, onder andere als gevolg van vertragingen, achter op de begroting. Doordat de kasstroomsturing leidend is in het financiële beleid van de Alliantie, zijn de consequenties hiervan tijdig en adequaat in beeld gebracht. Hierdoor zijn de netto kasstromen uit de verhuuractiviteiten niet lager geworden dan de financieringslasten van het bezit. Daarnaast is in 2010 de omvang van de verkoopvijver vergroot.

5.3 Financieel beheer

De paragraaf financieel beheer geeft inzicht in de realisatie van de financiële voornemens en het functioneren van treasury binnen de corporatie.

5.3.1 Planning en controle cyclus

In 2011 is als speerpunt geformuleerd, dat het maatschappelijk rendement van de corporatie inzichtelijk gemaakt moet worden. Dit doet de Alliantie samen met Portaal en Mitros. Voor de begroting van 2012 wordt gekeken of dit geïntegreerd vormgegeven kan worden.

Twee jaar geleden heeft de Alliantie afscheid genomen van de meerjarenbegroting over tien jaar, omdat die periode te lang was om reële inschattingen te kunnen maken met het gevolg dat je jezelf rijk kon rekenen op langere termijn. De portefeuillestrategie is hierin belangrijk, en wordt in 2011 geactualiseerd.

Investeringsbeslissingen worden voorgelegd aan de Vastgoedcommissie (binnen de Raad van Commissarissen) die het vervolgens in de reguliere Raad van Commissarissen vergaderingen brengt. De Raad van Commissarissen hecht aan integrale verantwoordelijkheid.

In de kwartaalrapportages wordt op alle onderdelen van het beleid de voortgang gemeten. Naast het verstrekken van informatie en het afleggen van verantwoording heeft de Alliantie eind 2010 besloten de kwartaalrapportages ook te gaan gebruiken als instrument om te gaan sturen en verantwoording te kunnen afleggen over de resultaten daarvan. De voorgestelde acties worden door de financieel directeur met de directeuren van de regiobedrijven besproken en ter validering bij de bestuurder van de Alliantie neergelegd.

Realisatie-index

Uit de onderstaande cijfers blijkt dat de Alliantie de geprognosticeerde nieuwbouw voor minder dan de helft ook daadwerkelijk realiseert. Dit cijfer ligt rond het landelijke gemiddelde. Wat betreft sloop presteert de Alliantie eveneens minder dan het landelijke gemiddelde van 44%. Op het gebied van verkoop van woningen ligt de daadwerkelijke realisatie veel dichterbij het geprognosticeerde aantal te verkopen woningen, namelijk 81%. Het WSW maakt in haar brief d.d. 15 juni 2010 de opmerking dat, als gevolg van het niet behalen van het geprognosticeerde aantal woningverkoop, een verschuiving van het faciliteringsvolume heeft plaatsgevonden van 2010 en 2011 naar 2009. Daarbij verzoekt het WSW onderbouwde aanpassingen in de dPi, voorzien van een bestuursverklaring, in de toekomst tijdig aan het fonds door te geven. Verder doet de minister in de oordeelsbrief het verzoek een nadere analyse uit te voeren op de mate waarin de planning en realisatie op elkaar aansluiten.

Tabel 5.2 Realisatie-index, 2007-2009

Realisatie-index	Corporatie	Landelijk
Nieuwbouw	49%	56%
Sloop	37%	44%
Verkopen	81%	59%

Bron: CiP (2010), De Alliantie, Centraal Fonds Volkshuisvesting

De voorspelkracht van de Alliantie is wat betreft de verkopen uit bezit goed op orde, en de realisatie is mede het gevolg van de (tijdige) bijsturing op dit punt. Voor de nieuwbouw en sloop (die deels met elkaar verband houden) geldt, dat de Alliantie hier ook mede afhankelijk is van exogene factoren en die moeilijk kan beïnvloeden.

5.3.2 Treasury

De Alliantie beschikt over een treasurystatuut en mede daarop gebaseerde treasuryjaarplannen. De primaire doelstelling van treasury is het zorgdragen voor de beschikbaarheid van voldoende financiële middelen, zodat de primaire processen van de Alliantie te allen tijde doorgang kunnen vinden. Met betrekking tot de leningenportefeuille volgen twee subdoelstellingen: efficiënte financiering (minimaliseren van de gemiddelde vermogenskostenvoet en scheiding van financiering en renterisicomanagement) en het beheersen van het renterisico.

De vertaling van de primaire doelstelling en de subdoelstellingen naar treasurybeleid van de Alliantie is gericht op vier onderdelen:

- Financiering van 'sociale' activiteiten;
- Financiering van 'commerciële' activiteiten;
- Kasstroomoptimalisatie;
- Beleggingen.

De financieringsbehoefte wordt bepaald door een saldering van operationele kasstromen, de (des)investeringskasstromen en de financieringskasstromen. De Alliantie is behoorlijk afhankelijk van verkoop (35%). De vraag hierbij is hoeveel financiering de Alliantie moet aantrekken om tegenvallende verkopen op te vangen. In het treasuryjaarplan van 2010 wordt het volgende scenario geschetst:

Stel dat de verkopen (zowel nieuwbouw en bestaand bezit) met 30% achterblijven bij de prognoses, dan betekent dat, dat er € 78 miljoen op een andere wijze moet worden aangetrokken. De faciliteringsruimte voor de komende drie jaar is € 393 miljoen. Dat is voldoende om in het jaar eventuele tegenvallers op te vangen. Daarnaast heeft de Alliantie ook nog de beschikking over een kredietfaciliteit van € 130 miljoen.

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 de opbrengsten.

Vanuit de financiële budgetsturing is acht jaar geleden begonnen met het ontwikkelen van het risicobeleid. Hiervoor zijn interne beheersingsmaatregelen uitgewerkt. Twee jaar geleden is ook het horizontaal toezicht van de fiscus gestart. Het is goed dat een externe partij kritisch tegen de interne controle aankijkt.

5.4 Doelmatigheid

De mate waarin de corporatie de geleverde prestaties op efficiënte wijze behaalt, weegt mee in het oordeel over het presteren naar vermogen. De door de corporatie gestelde doelstellingen, ten aanzien van doelmatigheid en de netto bedrijfslasten vormen daarvoor in het visitatie-referentiekader de relevante maat. Daarnaast kijken we naar de focus die de corporatie heeft op efficiëntie.

5.4.1 Doelstellingen

In het kader van de nieuwe organisatiestructuur, de Alliantie 3.0, is ook gekeken naar het thema doelmatigheid. Vanuit onderzoek van Berenschot met betrekking tot doelmatigheid komt naar voren dat de corporatiesector qua overhead op de tweede plaats staat (37%). Ten opzichte van andere sectoren scoort de corporatiesector daar dus slecht op. Binnen de corporatiesector doet de Alliantie het wat betreft overhead niet slecht, maar heeft de organisatie toch besloten iets aan haar doelmatigheid te doen. In de Alliantie 3.0 wordt ingezet op de vermindering van de overheadkosten, zonder dat dit de primaire doelgroep direct raakt. Als norm heeft de Alliantie gesteld dat zij 25% beter wil zijn dan het gemiddelde in de sector. Deze norm is teruggelegd bij de regio's, die dit zelf in hun dagelijkse praktijk moeten implementeren. Gebleken is dat de efficiëncyslag voor het oprapen ligt. Zo is in 2010 de inhuur van derden, die 25% van de personeelskosten bedroeg, teruggebracht naar 10%.

5.4.2 Netto bedrijfslasten

De Alliantie heeft significant lagere bedrijfslasten per verhuureenheid (vhe) dan de corporaties in de referentiegroep en licht hogere bedrijfslasten dan de gemiddelde corporatie in Nederland, zo blijkt uit de volgende tabel. Daarentegen zijn de personeelskosten per full time employment (fte) ruim hoger dan in beide referentiegroepen. De hoge personeelslasten per fte verdienen zich terug door-

dat de Alliantie meer verhuureenheden per fte in bezit heeft, wat zoveel wil zeggen dat er bij de Alliantie efficiënter wordt gewerkt dan bij de corporaties in de referentiegroepen. Wat betreft ontwikkeling van de bedrijfslasten valt op dat deze sneller zijn gestegen dan bij landelijke corporaties, maar duidelijk minder snel dan bij vergelijkbare corporaties. Ondanks de stijging presteert de corporatie, zoals eerder gesteld, nog steeds efficiënt.

Tabel 5.3 Netto bedrijfslasten en ontwikkeling netto bedrijfslasten, 2006-2009

	Corporatie	Referentie	Landelijk	Toename 2006-2009 in %		
				Corporatie	Referentie	Landelijk
Bedrijfslasten / vhe	1.422	1.549	1.396	22,5	29,4	19,5
Personeelskosten / fte	65.864	61.045	61.818			
Aantal vhe / fte	95	79	88			

Bron: CiP (2010), De Alliantie, Centraal Fonds Volkshuisvesting

De focus op het vergroten van de doelmatigheid blijkt tevens uit de brief van het WSW d.d. 15 juni 2010, waarin het fonds stelt dat het beleid van de Alliantie in 2009 zodanig is aangepast dat jaarlijks bezuinigd wordt op de operationele lasten en de interne bedrijfsvoering steeds scherper wordt neergezet.

5.5 Vermogensinzet

De vermogensinzet wordt beoordeeld met behulp van de volgende vraag: zet de corporatie haar vermogen maximaal in voor het leveren van maatschappelijke prestatie en heeft zij kennis van en inzicht in de beschikbare financiële middelen en mogelijkheden om deze te verruimen.

5.5.1 Visie op maatschappelijk rendement

In het operationeel plan van de Alliantie is 'maatschappelijk ondernemerschap' de rode draad. Een maatschappelijk ondernemer optimaliseert haar middelen ten behoeve van de te leveren maatschappelijke prestaties. In het operationeel plan van de Alliantie wordt duidelijk gemaakt dat het bij de Alliantie als maatschappelijke 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 geleverd.

De Alliantie maakt naast het sturen op 'maatschappelijk rendement' een duidelijk verschil tussen economische sturing, gericht op het creëren van waarde en financiële sturing, gericht op het creëren van cashflows. Met het aanbrengen van dit verschil wordt tevens een meer expliciet onderscheid gemaakt tussen 'vastgoedsturing' en 'financiële sturing'.

De weging tussen financieel en maatschappelijk rendement is moeilijk of niet in een model te vatten. Het is vooral de kracht van de bestuurder om daarin de juiste keuzes te maken. Als voorbeeld kan koopgarant genoemd worden, een instrument dat de Alliantie inzet om het eigen woningbezit voor de doelgroep te bevorderen, maar niet per definitie om het aantal verkopen te vergroten. De vraag is; hoeveel is de Alliantie bereid daar in te investeren (hoeveel rendement wil zij laten liggen)? Wat vindt de Alliantie gezien haar positie acceptabel? Dat zijn vragen die de Alliantie telkens moet beantwoorden in het licht van haar financiële positie.

In de zoektocht naar het inzichtelijk maken van het maatschappelijk rendement heeft de Alliantie het volgende gedaan. In het financiële beleid zijn kasstromen het uitgangspunt. Gekeken is naar de kasstromen als ware de Alliantie een commercieel bedrijf enerzijds en een sociaal bedrijf anderzijds. Het saldo tussen beide is gekoppeld aan de maatschappelijke doelen van 'Koers op 10'. De volgende stap is te onderzoeken of het mogelijk is daar dan op te gaan sturen.

Dat dit in de praktijk niet makkelijk is, blijkt uit de volgende illustratie. De Alliantie heeft samen met Ymere, Amvest en Vesteda een onderzoek uitgevoerd naar de onderhoudskosten. Hieruit blijkt, dat de Alliantie € 1.600 per vhe uitgeeft aan onderhoud, terwijl commerciële bedrijven slechts € 900 per vhe uitgeven aan onderhoud. Is het verschil van € 700 te verklaren vanuit een sociale invalshoek? Dat lijkt niet mogelijk, maar waarschijnlijk heeft het te maken met een investeringsdiscussie.

5.5.2 *Vergroten van vermogen*

De Alliantie heeft binnen haar financiële beleid, waar kasstroomsturing centraal staat, zicht op de mogelijkheden die de corporatie heeft haar vermogen te vergroten. Vanuit de treasury is er inzicht in de financieringsbehoefte. Binnen de Alliantie bestaat de mogelijkheid door de schaalvoordelen te werken met financiële matching, waarbij de opbrengsten uit investeringen binnen de ene regio ingezet kunnen worden voor de financiering van de opgaven in een andere regio.

Met betrekking tot de afhankelijkheid van verkoopopbrengsten voor het doen van investeringen worden scenario's doorgerekend, zodat inzicht ontstaat in de mogelijk additioneel aan te trekken gelden.

Ook met het huurbeleid (100% tenzij) heeft de corporatie een instrument in handen het vermogen te kunnen vergroten. Daarnaast kan opgemerkt worden, dat door het mede initiëren van Huren op Maat, waarbij huurniveaus gekoppeld zijn aan inkomens, vooral ook gekeken wordt naar het veruimen van de mogelijkheden voor de huurders.

Vanuit het WSW wordt aangegeven, dat ook de Alliantie met de nieuwe regelgeving tegen haar financiële grenzen aan zal lopen. Corporaties zijn niet in staat een rentestijging te financieren, waardoor er vooral aan de uitgavenkant ingegrepen zal worden. Aan de inkomstenkant wordt door huurbeleid geen grote vooruitgang geboekt, dus de ingrepen zullen vooral aan de uitgavenkant plaatsvinden. De Alliantie kijkt hier op een gezonde manier tegen aan en heeft hier voldoende zicht op, zodat de corporatie verantwoord haar geld kan blijven inzetten.

5.5.3 *Maximale inzet van vermogen*

In onderstaande subparagrafen worden de investeringen in de bestaande voorraad en nieuwbouw weergegeven, evenals de uitgaven aan leefbaarheid. Voorgaande geeft inzicht in de vermogensprestatie van de corporatie: waar geeft de corporatie haar geld aan uit? De Alliantie wordt vergeleken met zowel de referentiegroep, corporaties met een gemiddeld profiel, als met het gemiddelde in Nederland. Daarnaast wordt een toelichting gegeven op deze cijfers.

Investeringen in de bestaande voorraad

De uitgaven aan klachtenonderhoud zijn hoger, dan de uitgaven die de corporaties in de referentiegroep en landelijk gemiddeld hebben. Daar tegenover staan beduidend lagere uitgaven als het gaat om planmatig onderhoud. Opvallend is de daling, die zich in deze uitgaven heeft voorgedaan in 2009.

Ten aanzien van woningverbetering kan vastgesteld worden, dat de Alliantie per verbeterde woon-gelegenheid significant meer uitgeeft dan corporaties in de referentiegroep en zeker meer dan het landelijk gemiddelde aangeeft.

Tabel 5.4 Onderhoudskosten de Alliantie 2006-2009

Onderhoud	Totalen x € 1.000			In € vhe 2009		
	2006	2007	2008	Corporatie	Referentie	Landelijk
Klachtenonderhoud	246	226	305	403	376	325
Mutatieonderhoud	125	125	184	200	232	205
Planmatig onderhoud	778	985	873	562	830	915

Bron: CiP (2010), De Alliantie, Centraal Fonds Volkshuisvesting

Tabel 5.5 Woningverbetering de Alliantie 2006-2009

Woningverbetering	2006	2007	2008	Corporatie	Referentie	Landelijk
X € 1.000	12.940	71.817	61.513	48.670	31.851	15.948
Aantallen woningen	606	3.867	1.722	1.132		

Bron: CiP (2010), De Alliantie, Centraal Fonds Volkshuisvesting

Uit het jaarverslag 2010 wordt duidelijk hoe de Alliantie aankijkt tegen haar woningportefeuille:

Als woningcorporatie hebben we als doel onze klanten nu en in de toekomst op een goede wijze te huisvesten. Daarvoor sturen we op functionele, technische en kwalitatieve parameters binnen onze portefeuille die aansluiten bij de wens van onze klant. Wanneer woningen in onze portefeuille niet meer voldoen aan de gestelde eisen zal in eerste instantie onderzocht worden of we met een investering de woning weer op niveau kunnen brengen. Indien dit niet zo is, kan gekozen worden voor verkoop of voor het slopen en nieuw bouwen van woningen op locatie. Een alternatief hiervoor is vernieuwbouw, waarbij woningen door een grootschalige renovatie op nieuwbouwkwaliteit gebracht worden. Deze laatste twee opties worden dikwijls gekozen wanneer we waarde hechten aan de locatie. Het verkopen van woningen genereert financiële middelen om nieuwe, kwalitatief betere woningen aan onze portefeuille toe te voegen door het aankopen of zelf ontwikkelen van woningen.

Investerings in nieuwbouw

Door middel van de cijfers in de onderstaande tabel kan de dynamiek in de woningvoorraad worden weergegeven. De cijfers in de tabel zeggen iets over hoe actief de corporatie is. De Alliantie realiseerde van 2007-2009 nagenoeg evenveel nieuwbouwhuurwoningen als de referentiegroep en iets minder dan het landelijke gemiddelde. Daar staat tegenover dat er relatief meer huurwoningen werden verkocht.

Tabel 5.6 Nieuwbouw en mutaties in het bezit, 2007-2009 en 2010-2014 (jaargem. in % voorraad 2009)

	Realisatie 2007-2009			Prognose 2010-2014		
	Corporatie	Referentie	Landelijk	Corporatie	Referentie	Landelijk
Nieuwbouw huur	0,7	0,7	1,0	1,0	0,9	1,2
Sloop huur	0,2	0,8	0,7	1,1	0,9	0,7
Aankoop huur	0,8	1,0	1,1	0,1	0,4	0,3
Verkoop huur	1,6	1,2	1,1	1,8	1,0	0,8
Nieuwbouw koop	0,5	0,7	0,5	1,2	0,9	0,7

Bron: CiP (2010), De Alliantie, Centraal Fonds Volkshuisvesting

Wanneer naar de prognose gekeken wordt, blijkt dat de Alliantie zich meer gaat bezighouden met nieuwbouw, verkoop en sloop. Op een aantal aspecten is de Alliantie voornemens actiever te zijn dan de corporaties in de referentiegroep.

Uitgaven leefbaarheid

De uitgaven voor leefbaarheid zijn in de CFV-gegevens gesplitst in sociale en fysieke activiteiten. Het totaal aan leefbaarheidsuitgaven ligt tussen het niveau van de referentiegroep en het landelijk

gemiddelde in. De Alliantie geeft, ten opzichte van de referentiegroep, bijna de helft minder uit aan sociale activiteiten, terwijl de uitgaven voor fysieke activiteiten op een zelfde niveau liggen.

Tabel 5.7 Uitgaven leefbaarheid 2009

	Realisatie in € per woonegelegenheid 2009		
	Corporatie	Referentie	Landelijk
Sociale activiteiten	65	127	69
Fysieke activiteiten	74	71	54
Totaal	139	198	124

Bron: CiP (2010), De Alliantie, Centraal Fonds Volkshuisvesting

De Alliantie geeft zelf in haar jaarverslagen weer hoeveel er aan leefbaarheid wordt uitgegeven en aan welke projecten dat wordt uitgegeven.

De Alliantie wil een samenhangende, efficiënte en duidelijk geprofileerde maatschappelijke vastgoedonderneming zijn, die duurzaam (maatschappelijk) rendement creëert door, voor met name specifieke doelgroepen, actief te zijn op het gebied van vastgoed en projectontwikkeling, binnen de regio Amsterdam, Almere, Gooi & Vechtstreek en Amersfoort. Vanuit deze positie zijn wij gericht op het ontwikkelen van vitale wijken en het bevorderen van de leefbaarheid.

Vanaf 2009 worden de uitgaven op het niveau van de regiobedrijven weergegeven, waarbij het in 2009 gaat om de apparaatskosten met betrekking tot leefbaarheid en in 2010 om de investeringen in leefbaarheid.

Tabel 5.8 Uitgaven leefbaarheid de Alliantie per regiobedrijf 2010

Uitgaven x € 1.000	Amsterdam	Amersfoort	Almere	Gooi en Vechtstreek	Totaal
Individueel niveau	1.688	1.477	68	566	3.799
Wijkniveau	684	0	556	0	1.240
Totaal	2.372	1.477	624	566	5.039

Bron: jaarverslag de Alliantie 2010

De uitgaven voor leefbaarheid bevinden zich vooral op individueel niveau. Daar waar op wijkniveau geïnvesteerd wordt, gaat het bijvoorbeeld om duurzame gebiedsontwikkeling, schoonmaak van wijken/buurtten (met bewoners en kinderen), bijeenkomsten ter afronding stedelijke vernieuwing. De Alliantie heeft als uitgangspunt het verschil te willen maken in de wijken waar zij relatief veel bezit heeft; zo komen de inspanningen ten aanzien van leefbaarheid direct ten goede aan de bewoners van de huurwoningen van de Alliantie. In de jaarverslagen worden alle activiteiten die de Alliantie ontplooit op het gebied van leefbaarheid uitvoerig beschreven per regiobedrijf.

5.6 Presteren naar Vermogen: goed

Het beoordelingsschema uit de 4.0 versie van de visitatiemethodiek is als bijlage bijgevoegd. Ingevuld voor de Alliantie resulteert het volgende beeld.

Tabel 5.9 Presteren naar Vermogen

Meetpunt	De Alliantie	Beoordeling	Weging	Gewogen eindcijfer
<i>Financiële continuïteit</i>				
Vermogenspositie	De Alliantie heeft een A1-oordeel van het CFV en hanteert een beredeneerde vermogensdoelstelling.	7	20%	1,5
Middelen	De kredietwaardigheid van de Alliantie is positief, jaarlijks toont de corporatie met berekeningen aan dat zij voldoet aan de normen van het WSW.	7		
Sturing op kasstromen	De Alliantie was vier jaar geleden een voorloper op het gebied van kasstroomsturing. In de afgelopen periode is kasstroomsturing geheel geïntegreerd in de bedrijfsvoering van de Alliantie.	9		
<i>Financieel beheer</i>				
Planning- en controlcyclus	De planning- en controlcyclus is op orde en wordt continu verbeterd en aangepast aan nieuwe inzichten.	7	20%	1,4
Treasurymanagement	De Alliantie heeft een treasurystatuut, waarmee goed inzicht ontstaat in de financieringsmogelijkheden en de financieringsbehoefte.	7		
<i>Doelmatigheid</i>				
Doelmatigheid	Naast een positieve vergelijking wat betreft bedrijfslasten met andere corporaties, heeft de Alliantie binnen de organisatieontwikkeling doelstellingen opgenomen om de doelmatigheid te vergroten. De eerste resultaten hiervan zijn zichtbaar.	8	20%	1,6
<i>Vermogensinzet</i>				
Visie op maatschappelijk rendement	De Alliantie heeft een visie op maatschappelijk rendement en is bezig deze visie uit te werken in een manier om ook te kunnen gaan sturen op maatschappelijk rendement.	8	40%	3,1
Vergroten van vermogen	De Alliantie heeft de mogelijkheden tot verruiming van haar vermogen in beeld gebracht.	7		
Maximale inzet vermogen	De Alliantie geeft beredeneerd en verantwoord weer op welke wijze zij haar vermogen zo maximaal mogelijk inzet.	8		
Presteren naar Vermogen				7,6

Wanneer naar het referentiekader van presteren naar vermogen gekeken wordt, kan geconcludeerd worden dat de Alliantie hier ruim voldoende tot goed op scoort. Het instrumentarium rondom financiën en financiële sturing is goed op orde. De organisatieontwikkeling die de Alliantie doormaakt in het kader van de Alliantie 3.0 heeft ook direct weerslag op de doelstellingen die financieel

gezien gesteld worden. De aangescherpte doelstellingen ten aanzien van doelmatigheid en de eerste resultaten die daarop geboekt zijn, zijn daar goede voorbeelden van.

De corporatie heeft goed zicht op haar financiële mogelijkheden en stuurt actief op kasstromen. Vier jaar geleden was de Alliantie hierin een voorloper, nu is deze financiële sturing sterk geworteld in de organisatie. De Alliantie zoekt steeds naar mogelijkheden om de maximale inzet van haar vermogen te kunnen beredeneren en daarmee goed te kunnen verantwoorden. De activiteiten die ontplooid worden om het maatschappelijk rendement zo inzichtelijk te maken, zodat het ook als sturingselement kan fungeren, zijn daar een goede illustratie van. De Alliantie blijft hierin een voorloper in de sector.

6 Governance

In de maatschappelijke visitatie is de governance een apart te beoordelen veld, waarbij een drietal onderdelen worden beoordeeld:

- Besturing;
- Het interne toezicht;
- Externe legitimatie.

De visitatiecommissie heeft het oordeel over governance gebaseerd op de wijze waarop De Alliantie omgaat met de Governance Code en op de rol en invulling van het interne toezicht. Daartoe zijn agenda's en verslagen van vergaderingen bestudeerd en interviews gehouden met de directeur-bestuurder en leden van de Raad van Commissarissen.

6.1 Besturing

Dit onderdeel wordt beoordeeld in het licht van de strategievorming en het sturen op prestaties. Het gaat hierbij specifiek om de onderdelen 'Plan', 'Check' en 'Act' in de cyclus. Het onderdeel 'Do' is in de voorgaande hoofdstukken toegelicht.

6.1.1 Plan

De Alliantie is opgebouwd uit een overkoepelend concern en vier lokaal/regionaal opererende regiobedrijven. Gedurende de visitatieperiode is er sprake van een Alliantiebreed ondernemingsplan (achtereenvolgens 'Strategisch Plan' en 'Koers op 10'), die elk op verschillende wijzen hun invulling hebben gevonden in de regiobedrijven.

De strategische ambities, die op concernniveau geformuleerd zijn, zijn niet altijd op eenzelfde wijze terug te vinden wanneer naar de beleidsstukken op het niveau van de regiobedrijven gekeken wordt.

In de eerste jaren van de visitatieperiode (2007-2008) heeft de Alliantie een operationeel plan opgesteld, dat meer is dan een directe doorvertaling van het koersplan (2004), het strategisch plan (2005) of een optelsom van de ondernemingsplannen van de regiobedrijven. Het plan is ook geen activiteitenlijst. Met het operationeel plan wordt invulling gegeven aan de organisatie en systemen om maatschappelijke prestaties te kunnen leveren: per maatschappelijk doel is aangegeven wat er in de vier regio's gedaan zal worden.

In het operationeel plan wordt gesproken over twee beleidscycli: een lange en een korte:

In de lange beleidscyclus is de output slechts een tussenproduct voor het te leveren maatschappelijk rendement. Output wordt geleverd door input in combinatie met beleid. Voor het sturen van de organisatie is het nodig om ook op de output doelen te stellen en resultaten te meten. De weg van output naar outcome is beschreven als 'the theory of change', waarin de veronderstellingen over de relatie tussen output en outcome zijn verwoord. De theory of change is geen vooraf bepaalde weg met vaste uitkomst. De doorwerking van het handelen op de maatschappij moet constant worden geanalyseerd, onderzocht en bepaald. Daarom zijn ook de maatschappelijke doelen vertaald naar prestatieindicatoren ten behoeve van het meten van de outcome. Op basis van deze indicatoren kunnen vervolgens weer normen worden gesteld. Met het stellen van een norm wordt een meetbare doelstelling afgegeven. Daarnaast is er een korte, meer intern gerichte beleidscyclus, die loopt van input naar output. Daarbinnen kan worden afgelezen welke middelen de Alliantie inzet, of zij er zorgvuldig mee omgaat en of er efficiënt gewerkt wordt.

Voor 'Koers op 10' (2009) is niet afgesproken dat dit wordt uitgewerkt in operationele plannen per regiobedrijf. De lokale uitwerking van 'Koers op 10' heeft vooral zijn beslag gekregen in jaarplannen, begrotingsboekjes etc. die moeilijk met elkaar te vergelijken zijn. De regiobedrijven hebben hier op geheel eigen wijze invulling aan gegeven.

In 2011 is dit aanleiding geweest voor besluitvorming rondom 'opbouw Alliantie strategienota en Regiojaarplannen'. Geconstateerd is, dat niet ieder regiobedrijf op dezelfde wijze plannen en rapportages maakt, waarvan ook de inhoud en/of de frequentie kan verschillen. Dit hoeft niet altijd een probleem te zijn, maar het komt regelmatig voor dat dit leidt tot verwarring, onduidelijkheid en soms dubbel werk. Besloten is het beleid als volgt vorm te geven:

- Alliantiebrede Strategienota (Koers op 10)
 - Bevat de visie, missie, kernwaarden, verkenning en analyse, en strategische keuzes;
 - Bevat de vertaling van die strategische keuzes op hoofdlijnen door de regiobedrijven voor de komende jaren, rekening houdend met de regionale woningmarkt/ontwikkelingen;
 - Looptijd wordt gekoppeld aan de looptijd van de MJB-cyclus met als aanvullende voorwaarde een looptijd van minimaal drie jaar.
- Regiojaarplannen
 - Bevatten geen eigen visie en missie;
 - Looptijd één jaar;
 - De werkplannen/afdelingsplannen worden aansluitend op de Regiojaarplannen gemaakt (mogelijkheid in één document te verwoorden).

Gedurende de visitatieperiode kan geconcludeerd worden, dat de strategisch geformuleerde ambities op concernniveau niet altijd in gelijke mate en eenduidig zijn vertaald naar regioniveau. Per regiobedrijf is eigenlijk sprake van een eigen beleidscyclus. De visitatiecommissie heeft geconstateerd dat daar in de loop van 2010 en 2011 stappen in gezet zijn, teneinde te komen tot een eenduidige beleidscyclus.

6.1.2 Check

Twee jaar geleden heeft de Alliantie afscheid genomen van de meerjarenbegroting over tien jaar, omdat die periode te lang was om reële inschattingen te kunnen maken met het gevolg dat je jezelf rijk kon rekenen op langere termijn. De portefeuillestrategie is hierin belangrijk en wordt in 2011 geactualiseerd.

Koers op 10 bevat een aantal strategische doelen, waarvan in de kwartaalrapportages vermeld wordt hoe de inspanningen daarop verlopen. Aangegeven wordt of het verwachte jaarresultaat gerealiseerd wordt of niet; afwijkingen ten opzichte van de norm worden aangegeven. Vervolgens wordt uitgebreid aangegeven waarom bepaalde resultaten al dan niet gerealiseerd zijn.

De voortgang op de ambities worden tevens besproken met de Raad van Commissarissen. Volgens de Raad van Commissarissen is het 'Plan' deel van de cyclus goed op orde en vindt de discussie vooral plaats over het 'Check' en 'Act' deel. De Raad geeft aan, dat het af en toe lastig is de relatie inzichtelijk te krijgen tussen:

- Vastgoedsturing;
- Maatschappelijk rendement;
- Kasstroomsturing.

Het inzichtelijk maken van het maatschappelijk rendement is een van de zaken waar de Alliantie mee bezig is. De weging tussen financieel en maatschappelijk rendement is moeilijk danwel niet in een model te vatten, maar wordt voor een corporatie steeds belangrijker. Telkens zal de vraag

gesteld worden hoeveel de corporatie, gezien haar positie bereid is te investeren. Met andere woorden; welk financieel rendement wil zij laten liggen, ten gunste van het maatschappelijk rendement. De Raad van Commissarissen vindt het inzichtelijk maken van het maatschappelijk rendement belangrijk en zoekt naar mogelijkheden dit ook als sturingsinstrument in te kunnen zetten.

6.1.3 Act

Om de kasstromen in evenwicht te houden stuurt de Alliantie actief bij op projecten. Alle projecten zijn nu gerangschikt in drie categorieën:

- Groen: gaan door;
- Oranje: daar liggen verplichtingen, gaan door, wellicht in gewijzigde vorm;
- Rood: voorlopig on hold.

De Alliantie is hiermee steeds beter in staat gebleken de activiteiten bij te sturen naar aanleiding van interne en externe factoren.

6.2 Het interne toezicht

Het interne toezicht wordt langs een drietal onderdelen gezien: functioneren van de Raad van Commissarissen, toetsingskader en Governance Code.

6.2.1 Functioneren van de Raad van Commissarissen

Open cultuur

Uit de verslagen van de Raad van Commissarissen blijkt een open cultuur, waarbij zowel het werkapparaat als de Raad elkaar –kritisch- kunnen bevragen. De informatievoorziening en de verantwoording van het financieel beleid en de strategische keuzes van de kant van de Alliantie richting de Raad van Commissarissen is goed. Gezien het feit dat de Alliantie een sterke bestuurder en dito directie heeft, is het voor de Raad niet altijd makkelijk echt betrokken te zijn bij strategische beleidsvorming. De Raad heeft de wens neergelegd (2010) vooraf meer betrokken te willen worden bij de keuzes en sturing op strategisch terrein en is in samenspraak met de bestuurder op zoek naar een nieuw evenwicht hierin.

Zelfreflectie

Gedurende de visitatieperiode heeft de Raad van Commissarissen drie maal een zelfevaluatie uitgevoerd onder leiding van haar eigen voorzitter. De zelfevaluatie had betrekking op het functioneren van de Raad als totaal, de individuele commissarissen alsmede de vastgoed- en auditcommissie. Voor de evaluatie volgt de Raad van Commissarissen een vast stramien:

- De Raad als Toezichthouder;
- De Raad als adviseur en kwaliteit van de verantwoording;
- De Raad als team en de positie van de individuele leden;
- De Raad als werkgever, inclusief de remuneratiecommissie;
- De strategie van de Alliantie.

In de jaarverslagen legt de Raad van Commissarissen verantwoording af over de uitgevoerde zelfevaluatie. De Raad van Commissarissen heeft in 2010 besloten haar eigen functioneren aan het einde van elke bijeenkomst te bespreken, in afwezigheid van de bestuurder van de Alliantie, ten einde haar gewenste effectiviteit als geheel nader te willen vergroten.

Op basis van de evaluatie is de Raad zich in 2010 meer gaan bezighouden met de uitwerking van het toetsingskader, ten aanzien van de maatschappelijke doelstellingen van de Alliantie. In 2011 is als speerpunt geformuleerd dat het maatschappelijk rendement van de corporatie inzichtelijk ge-

maakt moet worden. Dit doet de Alliantie samen met Portaal en Mitros. Voor de begroting van 2012 wordt gekeken of dit geïntegreerd vormgegeven kan worden.

Rolopvatting als toezichthouder, werkgever en klankbord

De Raad van Commissarissen heeft tot taak toezicht uit te oefenen op het beleid van de bestuurder van de Alliantie, op integriteit, op de werking van de interne controle- en risicobeheersingssystemen en –procedures, op de algemene gang van zaken binnen de Alliantie en de met haar verbonden ondernemingen en het terzijde staan van de bestuurder met advies.

Jaarlijks spreekt een vertegenwoordiging van de Raad van Commissarissen met de Ondernemingsraad van de Alliantie, waarbij actuele zaken alsmede de relatie van de Ondernemingsraad met het Bestuur en de Raad besproken worden.

Teneinde haar rol als toezichthouder goed te kunnen uitoefenen, heeft de Raad van Commissarissen een tweetal commissies benoemd:

- **Auditcommissie**

De Raad van Commissarissen is van mening dat de vereiste ervaring in financiële, bedrijfskundige en operationele controleaspecten binnen de auditcommissie adequaat gewaarborgd is. De taaksopdracht van de auditcommissie is erop toe te zien dat de Alliantie passende procedures en controlesystemen onderhoudt ter beheersing van de financiële en operationele risico's waaraan zij is blootgesteld, en het controleren van de integriteit van de financiële rapportage.

- **Vastgoedadviescommissie**

De vastgoedadviescommissie adviseert de Raad van Commissarissen bij voorgenomen investeringen en op beleidsmatig terrein, binnen dit vakgebied. De vastgoedadviescommissie adviseert op het terrein van de vastgoedstrategie en de strategie van de Alliantie Ontwikkeling. Daarnaast bewaakt de adviescommissie ontwikkeling van de vastgoedportefeuille, de (her)ontwikkelingsportefeuille en de grondposities, mede aan de hand van de kwartaalrapportages.

Binnen de Raad van Commissarissen wordt daarnaast een Governancecommissie opgericht, die zich gaat bezighouden met de verschuivende verhoudingen tussen bestuur en toezicht.

De Raad van Commissarissen heeft in het verleden een raamwerk opgesteld aan de hand waarvan de bestuurder van de Alliantie wordt beoordeeld. De Raad van Commissarissen gaat uit van het zoveel mogelijk meetbaar maken van prestaties. De beoordelingscriteria van de bestuurder zijn afgeleid van het beleid van de Alliantie, waarbij de te realiseren prestaties de weerslag vormen van het hoge ambitieniveau van de Alliantie.

De omvang van de bezoldiging en vergoedingen van de bestuurder van de Alliantie is afgestemd op het advies van de commissie Izeboud. Per 1 juli 2010 trad de zogenoemde sectorbrede beloningscode in werking (vastgesteld door het directeurencontact en de VTW), gebaseerd op het advies van de Commissie Beloning Bestuurders Woningcorporaties. De remuneratie van de bestuurder van de Alliantie stijgt uit boven het maximum van deze code, hetgeen door de remuneratiecommissie besproken is met de bestuurder conform de code. Afgesproken is de honorering van de bestuurder te bevriezen op het niveau van 2010.

De Raad is kritisch over het verandertempo van de organisatie, maar ook over het ontwikkeltempo van de Raad zelf. De Raad is zoekend naar nieuwe verhoudingen en gaat steeds meer als een team functioneren.

Om zicht te hebben op wat er lokaal en regionaal speelt, vergadert de Raad van Commissarissen ook bij de regiobedrijven. Hierdoor hebben zij de mogelijkheid een kijkje te nemen in de regiobedrij-

ven. Deze informatie kan de Raad vervolgens meenemen in de rol, die ze op centraal niveau speelt als toezichhouder van de Alliantie.

Samenstelling

Volgens de statuten van stichting de Alliantie bestaat de Raad van Commissarissen uit maximaal zeven personen die voor een periode van vier jaar worden benoemd en die voor twee volgende zittingstermijnen van vier jaar kunnen worden herbenoemd.

Alle leden van de Raad van Commissarissen zijn onafhankelijk van de Alliantie. Er bestaan geen overlappingsen met andere bestuursfuncties. Geen van de commissarissen is of was in het verleden in dienst van Stichting de Alliantie en/of haar rechtsvoorgangers, onderhoudt een directe of indirecte band met toeleveranciers of afnemers van Stichting de Alliantie. Geen van de commissarissen verleent andere diensten, dan die welke voortvloeien uit zijn lidmaatschap van de Raad van Commissarissen of onderhoudt banden met Stichting de Alliantie hetzij direct, hetzij indirect, buiten zijn commissariaat.

Het reglement van de Raad van Commissarissen bevat bepalingen inzake mogelijke tegenstrijdige belangen. In het verslagjaar hebben geen transacties plaatsgevonden waarbij sprake was van mogelijke tegenstrijdige belangen. Stichting de Alliantie heeft als beleid geen leningen of garanties te verstrekken aan haar Commissarissen.

In het reglement van de Raad van Commissarissen is een profiel opgenomen waarin de gewenste deskundigheid en achtergrond van de Commissarissen wordt geschetst. Hiervan is gebruik gemaakt gedurende het selectieproces van alle kandidaten voor het lidmaatschap van de Raad van Commissarissen. Verscheidene van de Commissarissen kunnen als financieel economische en vastgoeddeskundigen worden beschouwd. Tevens zijn er enkele Commissarissen met een volkshuisvestelijke en/of sociaal maatschappelijke achtergrond.

Verder hebben de commissarissen affiniteit met de missie en doelstellingen van de Alliantie, diverse persoonlijke kwaliteiten en zijn ze beschikbaar voor vergaderingen en advies.

6.2.2 Toetsingskader

De periodieke verslaggeving vindt plaats op basis van een kwartaalcyclus en is gebaseerd op het bewaken van de financiële en volkshuisvestelijke koers van de Alliantie. De rapportages worden met de leden van de auditcommissie cq de vastgoedcommissie besproken, voordat deze aan de Raad van Commissarissen wordt gerapporteerd.

In de kwartaalrapportages wordt aandacht besteed aan:

- Realisatie maatschappelijke doelen en projecten en speerpunten van beleid;
- Analyse begroting, prognose en gerealiseerd financieel resultaat;
- Analyse ontwikkeling op terrein Personeel en Organisatie;
- Analyse ontwikkeling vastgoedportefeuille;
- Analyse ontwikkeling leningen- en beleggingenportefeuille en kasstromen;
- Ontwikkelingen risicoprofiel en toelichting jaarresultaat van deelnemingen en verbindingen;
- Risk management grondposities;
- Toelichting op investeringen, begroot versus realisatie en prognose;
- Toelichting realisatie beleid per bedrijfs onderdeel van de Alliantie.

Met de in 2011 in haar kwartaalrapportages meetbaar maken van de SMART geformuleerde uitgangspunten van de strategie, heeft de interne organisatie van de Alliantie, alsook de Raad van Commissarissen en haar belanghebbenden, een betere mogelijkheid om de effecten van de gerealiseerde strategie en beleidsvoornemens binnen het werkgebied te monitoren en hierover eventueel

de bestuurder te adviseren. Dit in 2010 verkregen additionele inzicht stimuleert naast transparantie tevens de (be)stuuringsmogelijkheden van de Alliantie, bij het realiseren van haar doelstellingen en de effectiviteit van het toezicht door de Raad van Commissarissen.

De Raad van Commissarissen hecht aan integrale verantwoordelijkheid van de Raad, waarbij de voorbereiding plaatsvindt in de verschillende commissies die binnen de Raad actief zijn. Zeker in deze tijd is het van belang, dat majeure beslissingen integraal door de Raad besproken worden. De impact van grote investeringen is niet altijd even duidelijk. De vastgoedcommissie wordt bijvoorbeeld inhoudelijk wel bijgestaan door een extern deskundige, maar er wordt nog niet altijd een goed beeld gegeven van de positie van de corporatie in een vastgoedontwikkeling en het doel dat je als corporatie met een dergelijke ontwikkeling nastreeft (of zou moeten streven).

6.2.3 Governance Code

De Raad van Commissarissen heeft vastgesteld, dat de Governance Code onderschreven en toegepast wordt. Op een aantal punten wijkt de Alliantie af van de Code, hetgeen zij in haar jaarverslag verantwoordt volgens het 'pas toe of leg uit' principe. Het gaat om de volgende afwijkingen:

- Benoeming van het Bestuur van de Alliantie voor een (her)benoemingsperiode van maximaal vier jaar. De huidige bestuurder van de Alliantie is benoemd voor de invoering van de Governance Code en de Alliantie is derhalve gebonden aan de arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd;
- Het Bestuur en de Raad van Commissarissen zijn, op een enkele uitzondering na, vrijwel altijd voltallig aanwezig geweest bij diverse overleggen, zoals die gevoerd worden door vertegenwoordigers van de Alliantie met haar belanghebbenden.

6.3 Externe legitimatie

De Alliantie heeft een belanghoudersparticipatiemodel vorm gegeven (2009), waarin verschillende belanghoudersgroepen zijn ingedeeld in vier categorieën (primaire, secundaire, tertiaire en quartaire). De mate van invloed die de belanghouder heeft op het beleid van de Alliantie en de impact van het beleid op de belanghouder, bepaalt tot welke categorie een belanghouder behoort. Naarmate de impact toeneemt, neemt ook de mate van invloed toe, op grond van de participatieladder. Deze loopt als volgt op: informeren, consulteren (raadplegen), adviseren, coproduceren en produceren.

	1. Primaire	2. Secundaire	3. Tertiaire	4. Quartaire
1. Produceren				
2. Coproduceren	✓			
3. Adviseren	✓	✓		
4. Consulteren	✓	✓	✓	
5. Informeren	✓	✓	✓	✓

In 2010 was extra aandacht voor de borging van de bijeenkomsten en overleggen met de belanghouders. De bijeenkomsten en belangrijkste overleggen worden vastgelegd in de kwartaalrapportages en het jaarverslag. In elk regiobedrijf worden jaarlijks belanghoudersbijeenkomsten georgani-

seerd en op lokaal/regionaal niveau worden regelmatig overleggen gevoerd met de primaire belanghouders, waarbij wederzijdse belangen worden uitgewisseld.

In de verschillende regio's maakt de Alliantie afspraken 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. De Alliantie ondersteunt, faciliteert en stimuleert in alle vier de werkgebieden huurdersverenigingen en bewonerscommissies. Het betreft de volgende huurdersverenigingen:

- Huurdersplatform Palladion (Amsterdam);
- Vereniging Huurdersbelangen (VHB) (Amersfoort);
- Huurdersbelangenvereniging (HBV) (Almere);
- Huurdersvereniging Atrium (HVA) (Gooi en Vechtstreek).

Deze lokale huurdersverenigingen overleggen met de directie van de regiobedrijven over lokale beleidskwesties. De wijze waarop dat gebeurt, is in samenwerkingsovereenkomsten vastgelegd. De vier huurdersverenigingen hebben zich op Alliantieniveau verenigd in AAHA². Het bestuur van AAHA overlegt met de bestuurder van de Alliantie over Alliantiebrede beleidskwesties. De overlegstructuur en de onderwerpen waarover AAHA wordt geconsulteerd, zijn vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst.

6.4 Presteren ten aanzien van Governance: ruim voldoende

Het beoordelingschema uit de 4.0 versie van de visitatiemethodiek is als bijlage bijgevoegd. Ingevoerd voor de Alliantie resulteert het volgende beeld.

Tabel 6.1 Presteren ten aanzien van Governance

Meetpunt	De Alliantie	Beoordeling	Weging	Gewogen eindcijfer
<i>Besturing</i>				
Plan: professioneel plan-ningsproces	Gedurende de visitatieperiode heeft de visitatiecommissie geconstateerd dat de beleidscyclus steeds beter op orde komt. De verschillen in uitwerking op regionaal niveau zijn met ingang van 2011 gelijk getrokken.	6	33%	2,2
Check: periodieke monitoring	De periodieke monitoring vindt uitgebreid plaats in de kwartaalrapportages en in de jaarverslagen. De voortgang op de ambities in het beleidsplan staat daarin centraal.	7		
Act: actieve bijsturing	De kasstroomsturing staat centraal en heeft aanleiding gegeven op een andere wijze naar projecten te kijken. Projecten zijn hierbij ingedeeld naar hardheid, en daar waar nodig cq mogelijk vindt bijsturing plaats. Dit wordt tevens besproken in de verschillende commissies van de Raad van Commissarissen.	7		

² De naam AAHA is samengesteld uit de beginletters van de belangrijkste steden/gemeenten waarin de Alliantie actief is (Amsterdam, Amersfoort, Hilversum/Huizen en Almere).

Meetpunt	De Alliantie	Beoor- deling	Weging	Gewogen Eindcijfer
<i>Intern Toezicht</i>				
Functioneren RvC	De Raad van Commissarissen is betrokken bij de Alliantie, waarbij zij als toezichthouder optreedt. Naast een ontwikkeling van de organisatie heeft de Raad ook een ontwikkeling doorgemaakt, waarin zij gezocht heeft naar een nieuw evenwicht tussen bestuur en toezicht.	7	33%	2,3
Toetsingskader	Als toetsingskader gebruikt de Raad van Commissarissen de kwartaalrapportages, die ook besproken worden in de vastgoed- en audit-commissie van de Raad. Er wordt steeds gewerkt aan het verbreden van het toetsingskader, zodat besluiten weloverwogen genomen kunnen worden.	7		
Governance Code	De Alliantie past de Governance Code toe en legt op een tweetal punten uit waarom zij afwijkt van de Code.	7		
<i>Externe legitimatie</i>				
Beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden	Via een participatiemodel heeft de Alliantie vastgelegd wie haar belanghebbenden zijn en hoe zij die betreft bij haar activiteiten. Op verschillende manieren vindt het overleg met belanghebbenden plaats, zowel bilateraal als multilateraal. Het overleg vindt centraal en decentraal plaats, waarbij de lokale verankering belangrijk is voor de contacten met de belanghebbenden.	8	33%	2,6
Presteren naar Governance				7,1

Het presteren op het gebied van Governance is ruim voldoende bij de Alliantie. De basisprincipes van governance zijn geregeld en vastgelegd. De visitatiecommissie ziet hierin een ontwikkeling, die gelijk loopt met de ontwikkeling van de organisatie. Het toetsingskader en bijsturingmogelijkheden vormen hier een belangrijk onderdeel in.

De wijze waarop belanghebbenden bij de Alliantie betrokken worden, is helder weergegeven in een participatiemodel, hetgeen ook in de praktijk uitgevoerd wordt. Op verschillende wijzen is contact met de belanghebbenden, zowel op centraal als regioniveau.

Bijlagen

Bijlage 1: Normenkader visitatiemethodiek 4.0

Presteren naar Ambities

Meetpunt	Ijkpunt voor 7	Toelichting
De feitelijke prestaties in de afgelopen vier jaar dragen aantoonbaar bij aan de realisatie van de eigen ambities en doelen.	De feitelijke prestaties in de afgelopen vier jaar komen meetbaar en toetsbaar overeen met de gestelde ambities en doelen op de omschreven prestatievelden.	

Presteren naar Opgaven

Meetpunt	Ijkpunt voor 7	Toelichting
De feitelijke prestaties in de afgelopen vier jaar (op onderstaande prestatievelden) worden beoordeeld in het licht van de externe opgaven.	De feitelijke prestaties in de afgelopen vier jaar komen meetbaar en toetsbaar overeen met de gestelde externe opgaven.	Onder opgaven worden verstaan: alle formele en/of vastgestelde externe opgaven (zoals vastgelegd in prestatieafspraken met of beleidsdocumenten van gemeente(n), zorg- en welzijnsinstellingen, huurdersorganisaties, politie enzovoort).

Presteren volgens Belanghebbenden

Meetpunt	Ijkpunt voor 7	Toelichting
De feitelijke prestaties in de afgelopen vier jaar (op prestatievelden) worden beoordeeld door de belanghebbenden.	Tevredenheid van belanghebbenden (in rapportcijfers).	Het is de bedoeling dat alle relevante belanghebbenden van de corporatie hun mening over de prestaties (op de zes prestatievelden) in rapportcijfers weergeven. Getracht wordt een oordeel te laten geven over de afgelopen vier jaren, waarbij het accent in veel gevallen zal liggen op de huidige situatie en het afgelopen jaar. Het is niet noodzakelijk dat alle belanghebbenden op alle prestatievelden een beoordeling geven. Indien gewenst kan de visitatiecommissie naar eigen inzicht het gemiddelde cijfer op een prestatieveld wegen. Relevante belanghebbenden zijn in ieder geval: de gemeente, huurders, bewonersverenigingen en zorg- en welzijnsinstellingen. Het verkrijgen van het oordeel van de belanghebbenden kan per schriftelijke enquête, mondeling of groepsinterview. Indien er zeer recente tevredenheidsonderzoeken beschikbaar zijn, is het aan de commissie om te beoordelen of het zinvol is om deze in de beoordeling mee te nemen.

Meetpunt	IJKpunt voor 7	Toelichting
Financiële continuïteit		
4.1.1. De corporatie heeft een voldoende vermogenspositie	De corporatie heeft: <ul style="list-style-type: none"> • een continuïteitsoordeel A • een beredeneerde vermogensdoelstelling op basis van de bedrijfswaarde. 	Voor de beoordeling of een corporatie in staat is om haar maatschappelijke functie van woningcorporatie op langere termijn te continueren, wordt gebruikgemaakt van de meest recente Oordeelbrief van de minister met daarin het continuïteits- en solvabiliteitsoordeel van het CFV. Daarnaast mag verwacht worden dat een corporatie haar vermogen berekent op basis van bedrijfswaarde en daarvoor ook doelstellingen formuleert. Bronnen hiervoor zijn managementdocumenten, het jaarverslag en accountantsrapportages.
4.1.2. De corporatie heeft voldoende middelen	De corporatie heeft een positief kredietwaardigheidsoordeel gekregen van het WSW en heeft inzichtelijk gemaakt welke middelen (deposito's, kredietlijnen en/of faciliteeringsvolume) beschikbaar zijn om geplande uitgaven, investeringen en herfinancieringen te kunnen betalen.	Het WSW bepaalt jaarlijks in hoeverre de corporatie kredietwaardig is. Daarnaast zal de corporatie zelf inzichtelijk moeten maken hoe zij de geplande uitgaven, investeringen en herfinancieringen kan betalen, al dan niet gebruikmakend van het faciliteringsvolume van het WSW.
4.1.3. De corporatie stuurt op alle kasstromen	De corporatie heeft scenario's beschikbaar waaruit de effecten van beleidskeuzes blijken. De corporaties kan de visitatiecommissie hiermee inzicht geven in de wijze van sturing op het mogelijk verloop van: Operationele kasstromen: <ul style="list-style-type: none"> • De corporatie heeft een positief exploitatieresultaat. • De corporatie heeft een rentedekkingsgraad van minimaal 1,3. • De corporatie hanteert een direct rendementseis. Portfoliokasstromen: <ul style="list-style-type: none"> • De corporatie hanteert een IRRrendementseis voor te realiseren investeringen, gedifferentieerd naar type vastgoed. • De corporatie waardeert de portefeuille tegen bedrijfswaarde, minimaal tien jaar vooruit. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. De corporatie analyseert jaarlijks haar risico's met behulp van scenario's die de financiële effecten op het vermogen weergeven. Dit zijn scenario's voor minimaal de komende vijf jaar waarin de omgevingsrisico's (Europa, BTW enzovoort) op de vermogenspositie en de kasstromen in kaart zijn gebracht voor: <ul style="list-style-type: none"> • de reguliere activiteiten c.q. diensten van • algemeen economisch belang (DAEB)*; • de niet-DAEB-activiteiten; • grondposities (en overige nog niet in exploitatie genomen bezittingen/posities); • de verbindingen. 2. Sturing op kasstromen betekent dat gekeken moet worden naar de samenhang tussen de volgende drie kasstromen:

Financiële continuïteit - vervolg		
	<p>Financieringskasstromen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De corporatie hanteert een investerings-/financieringsratio. • De corporatie heeft een maximale loan to value (op basis van de WOZ) van 50%. 	<p>Operationele kasstromen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gekeken wordt naar het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening ofwel uit puur alleen de exploitatie. • Vanuit deze exploitatie bestaand bezit of operationele kasstroom betaalt de corporatie haar rente; uitgedrukt in een verhoudingsgetal is dat de rentedekkingsgraad. De minimale eis is 1,2, maar gezien de vele toekomstige risico's bestempelt de accountant steeds vaker minimaal 1,3 als safe. • Direct rendement is de operationele kasstroom uitgedrukt in een percentage van de bedrijfswaarde. <p>Portfoliokasstromen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De Internal Rate of Return (IRR)** is een rendementsberekening voor te realiseren investeringen die gedifferentieerd wordt naar type vastgoed. • De portefeuille wordt gewaardeerd tegen bedrijfswaarde en niet tegen historische kostprijs. Voor een goed beeld kijkt men minimaal tien jaar vooruit. <p>Financieringskasstromen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De investerings-/financieringsratio geeft de mate aan waarin investeringen worden gefinancierd met extern vermogen. • Het maximale vermogen dat de corporatie kan lenen bij het WSW, is 50 procent van de WOZ-waarde van haar portefeuille.
Financieel beheer		
4.2.1. De corporatie heeft haar financiële planning en controle-cyclus op orde	<ul style="list-style-type: none"> • De corporatie maakt een transparante vertaling van de ambities en opgaven (inclusief SVB, desinvesteringen enzovoort) in meerjarenramingen van minimaal vijf jaar. • De eerstejaarschijf bedrijfswaarde en de begroting sluiten op elkaar aan (begrote activiteiten zijn transparant verwerkt in de bedrijfswaarde). • Er is, indien noodzakelijk, een zichtbare en door de raad van commissarissen goedgekeurde bijsturing. 	<ul style="list-style-type: none"> • Het strategisch voorraadbeleid (SVB), de (des)investeringen en alle andere ambities en opgaven worden zo herkenbaar en traceerbaar mogelijk vertaald naar financiële meerjarenramingen. • De berekening van de bedrijfswaarde in het eerste jaar van de raming (eerstejaarschijf) sluit zo goed mogelijk aan op de begrote activiteiten. • Sturen aan de hand van kwartaalrapportages is zinvoller naarmate deze sneller beschikbaar komen na afloop van het kwartaal. Aan de hand van gesprekken en managementdocumenten is dit traject herleidbaar.

Financieel beheer - vervolg		
	<ul style="list-style-type: none"> • Het monitoring- en rapportagesysteem is zodanig dat de rapportages binnen één maand na afloop van het kwartaal beschikbaar zijn en binnen twee maanden besproken met de raad van commissarissen. • Er is een positief accountantsoordeel inzake de kwaliteit van de interne financieel beheer. • De planning is realistisch, waardoor begroting en de realisatie in belangrijke mate op elkaar aansluiten. 	
4.2.2. De corporatie heeft haar treasury naar professionele maatstaven op orde	<ul style="list-style-type: none"> • De corporatie heeft de kasstromen voor de komende tien jaren in beeld en de daaruit voortvloeiende investeringsbehoefte. • De financieringsbehoefte is niet groter dan de som van de beschikbare middelen, waaronder het faciliteringsvolume van het WSW. • Er is een actueel, door de raad van commissarissen goedgekeurd, treasurystatuut waarin ook spelregels zijn opgenomen voor financiële instrumenten. • Er is een treasuryjaarplan. 	
Doelmatigheid		
4.3.1. De corporatie heeft een visie op en criteria voor de doelmatigheid in haar organisatie.	<ol style="list-style-type: none"> 1. De corporatie heeft doelstellingen geformuleerd voor het vergroten van de efficiëntie in de organisatie en streeft deze aantoonbaar na. 2. De corporatie onderneemt actie, indien er afwijkingen ontstaan ten opzichte van de geformuleerde (efficiëntie)doelstellingen. 3. De volgende CiP-indicatoren zijn gelijk aan of lager dan de referentiegroepen, dan wel de corporatie kan de visitatiecommissie aannemelijk maken waarom de scores afwijken: <ul style="list-style-type: none"> • Netto bedrijfslasten per vhe. • Ontwikkeling netto bedrijfslasten in de afgelopen vier jaar. • Aantal vhe per fte. • Personeelskosten per fte. 	<p>Op basis van managementdocumenten en de Corporatie in Perspectief (CiP)-rapportage kan een beeld worden verkregen van de mate van efficiency van de corporatie in relatie tot:</p> <ul style="list-style-type: none"> • haar eigen doelstellingen; • referentiegroepen. <p>Gekeken wordt naar de absolute hoogte, de ontwikkeling van de indicatoren en de motivatie met betrekking tot afwijkingen en de wijze van bijsturing.</p>

Vermogensinzet		
4.4.1. De corporatie zet haar vermogen beargumenteerd in	De corporatie heeft een goed onderbouwde visie op de inzet van haar middelen naar maatschappelijk rendement.	De corporatie kan de visie onderbouwen door bijvoorbeeld gebruik te maken van technieken, zoals de transparantiemethodiek of maatschappelijke kostenbatenanalyses, waarmee een afweging gemaakt kan worden met betrekking tot het maatschappelijke rendement bij de inzet van haar middelen. Hierdoor kan de corporatie komen tot expliciete, beleidsmatige keuzes voor onrendabele investeringen (zoals op het gebied van wijkontwikkeling, huuraanpassing, veiligheid enzovoort), omdat men daar maatschappelijk rendement mee beoogt.
4.4.2. De corporatie heeft de mogelijkheden onderzocht om het vermogen te verruimen	De corporatie heeft een visie op en berekende doelstellingen met betrekking tot de wijze waarop ze haar vermogen kan vergroten	Mogelijkheden om het vermogen te verruimen kan de corporatie zoeken in: <ul style="list-style-type: none"> • extra financieringsruimte; • beschikbare risicobuffers of reserves; • extra verdienpotenties door huurharmonisatie, verkoop, inkoop, efficiency werkapparaat, samenwerking, alternatieve financieringen, optimaliseren inkomsten uit verkopen, rendement projectontwikkeling enzovoort.
4.4.3. De corporatie zet haar vermogen maximaal in voor maatschappelijke prestaties	De corporatie heeft berekende plannen voor de gewenste inzet van haar vermogen voor maatschappelijke prestatie.	Als er sprake is van overmaat, dient een corporatie plannen te maken voor de inzet van middelen. Indien er een ondermaat aan middelen is geconstateerd (B-oordeel), dient een corporatie plannen te maken voor de verruiming van de investeringscapaciteit. De corporatie kan ook berekenen waarom zij vindt dat er sprake is van een evenwicht.

Meetpunt Besturing - plan	IJKpunt voor 7	Toelichting
<p>5.1.1 De corporatie hanteert een goed en professioneel planningsproces (incl. risicomana- gement).</p>	<p>De corporatie:</p> <ul style="list-style-type: none"> • beschikt over een managementdo- cument waarin alle opgaven, voort- vloeiend uit (samenwerkings) af- spraken met derden, zijn beschre- ven; • betreft actief de belanghebbenden bij de strategievorming. Jaarlijks worden er een of meer belangheb- bendenbijeenkomsten gehouden waarin input voor de plannen wordt opgehaald en de realisatie van plannen wordt teruggekoppeld; • laat regelmatig klanttevredenheids- onderzoeken uitvoeren en verwerkt de resultaten in haar beleid; • heeft haar beleidscyclus omschre- ven en/of maakt deze zichtbaar door een managementinformatie- systeem waarin de vertaling van de missie/visie en de invloed van rele- vante omgevingsvariabelen en risi- co's naar jaarlijkse strategische plannen is opgenomen en de daar- van afgeleide meetbare doelen en activiteiten per jaar, kwartaal en/of maand (afhankelijk van de noodza- kelijke sturing); • brengt op gestructureerde wijze omgevings- en operationele risico's in kaart; • werkt vanuit een door de raad van commissarissen en bestuur goed- gekeurde en gedeelde visie; • laat de planningen ook toetsen door resp. bespreken met de raad van commissarissen. 	<p>Het betreft hier niet alleen de opgaven, zoals vastgelegd in de prestatieafspraken, maar ook alle andere afspraken en over- eenkomsten met relevante belanghebben- den.</p> <p>Actief betrekken betekent, behalve jaarlijks de resultaten terugkoppelen, vooral ook het voorafgaand aan het opstellen van de plannen input ophalen bij de relevante belanghebbenden.</p> <p>Van belang is dat de raad van commissarissen ook betrokken is bij de visie en plan- vorming.</p> <p>Dit alles blijkt uit beschikbare management- documenten, verslagen van bijeenkomsten met belanghebbenden en van de raad van commissarissen en van het bestuur, even- als gesprekken met betrokkenen.</p>

Besturing - check		
5.1.2. De corporatie kan de voorgenomen prestaties (zowel naar opgaven als bedrijfsvoering) periodiek monitoren	De corporatie beschikt over een managementinformatiesysteem dat aansluit op de gedeelde visie, het strategisch plan en het jaarplan en dat de voortgang van de plannen periodiek inzichtelijk maakt. De corporatie heeft de voorgenomen prestaties vertaald naar meetbare eenheden (die aansluiten bij de doelen) en kan zowel alle opgaven als de efficiency in de bedrijfsvoering op reguliere basis volgen/meten. De periode van monitoren vertoont daarbij een relatie met de mate van risico's voor de corporatie.	Bij de vertaling van de plannen van strategisch naar tactisch en operationeel gaat het erom dat dit zodanig SMART gebeurt dat de behaalde resultaten op de operationele doelstellingen ook weer herleid kunnen worden tot de tactische en strategische doelen. Getracht wordt inzicht te verkrijgen in de consistente en duidelijke manier waarop de organisatie haar doelen en prestaties weergeeft en dus kan monitoren.
5.1.3. De corporatie verantwoordt het presteren (inclusief de afwijkingen) jaarlijks in een openbare publicatie.	De voorgenomen én gerealiseerde prestaties staan in samenhang vermeld in het goed leesbare, transparante jaarverslag, waarbij ook de afwijkingen worden toegelicht/ verantwoord.	
Besturing - act		
5.1.4. De corporatie stuurt actief bij indien zich afwijkingen ten opzichte van het plan voordoen of stelt berekend de plannen bij.	<ul style="list-style-type: none"> • De corporatie kan overtuigend aantonen dat, indien zij afwijkingen heeft geconstateerd, er bijsturing heeft plaats gevonden. Dit geldt voor zowel de meerjarenstrategie als de jaarlijkse plannen. • Bij onvoldoende presteren wordt een verbeterprogramma opgesteld en actief gecommuniceerd met betrokken belanghebbenden. • Belanghebbenden die worden geraakt door het achterblijven van de prestaties of ingrijpende bijstellingen worden adequaat geïnformeerd. • De genomen besluiten worden regelmatig door bestuurder en raad van commissarissen gemonitord en over afwijkingen legt het bestuur verantwoording af. 	

Intern toezicht – functioneren RvC		
5.2.1. Open cultuur	<p>Uit de verslagen van de vergaderingen van de raad van commissarissen en uit de gesprekken blijkt dat er sprake is van een open cultuur waarin afwijkende meningen gehoord worden.</p> <p>Kritische vragen en verschillen van mening kunnen op tafel komen.</p>	<p>Een goed functionerende raad van commissarissen kent een cultuur waar ieder lid zich veilig voelt en zich kwetsbaar durft op te stellen. Hierdoor kunnen kritische vragen gesteld worden en eventueel verschillen van mening op tafel komen en grondig besproken. Dit leidt tot een betere besluitvorming. (bron: VTW)</p>
5.2.2. Zelfreflectie	<p>Jaarlijks vindt er een zelfevaluatie plaats en één keer per twee jaar gebeurt dat onder begeleiding van een externe.</p> <p>De raad van commissarissen is actief betrokken bij het onderwerp integriteit.</p> <p>Jaarlijks is integriteit en belangenverstrengeling onderwerp van gesprek tussen de raad van commissarissen en bestuur, blijkend uit agenda en verslaglegging.</p>	<p>De raad van commissarissen geeft blijk van kritische zelfreflectie over het eigen functioneren. Dit wordt gecheckt door de visitatiecommissie aan de hand van documenten en gesprekken met betrokkenen.</p>
5.2.3. Rolopvatting als toezichthouder, werkgever en klankbord	<p>Uit de verslagen van de vergaderingen van de raad van commissarissen en uit de gesprekken blijkt dat de raad van commissarissen zich goed bewust is van haar rollen. Waarbij zij zich primair ziet als toezichthouder en werkgever van de bestuurder.</p>	<p>De raad van commissarissen is primair toezichthouder en treedt op als werkgever van de bestuurder. De raad van commissarissen geeft invulling aan de adviesrol die past bij de kenmerken van de corporatie en de bestuurder, met dien verstande dat er geen sprake kan zijn van een functie als adviseur in letterlijke zin maar meer een functie als klankbord voor de bestuurder.</p>
	<p>Toezicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Er is een effectieve toezichtrelatie tussen de raad van commissarissen en de bestuurder. • De raad van commissarissen is in staat tot zelfstandige informatiegaring. <p>Werkgever:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De raad van commissarissen beoordeelt periodiek of de competenties van de bestuurder passend zijn bij de opgave van de corporatie. 	<p>De raad van commissarissen houdt de rollen scherp in de gaten en bewaart voldoende afstand.</p> <p>De raad van commissarissen is kwalitatief voldoende toegerust om evenwichtig toezicht te houden op het bestuur.</p> <p>De relatie tussen de raad van commissarissen en bestuurder is voldoende zakelijk en professioneel om elkaar aan te spreken.</p> <p>De raad van commissarissen heeft zelfstandig toegang tot de OR, het managementteam en de controller om geïnformeerd te worden ten behoeve van haar toezichtfunctie.</p> <p>De raad van commissarissen beoordeelt periodiek of de kwaliteiten van de bestuurder passen bij het ontwikkelingsstadium van de corporatie en spreekt prestatienormen af met de bestuurder.</p>

Intern toezicht – functioneren RvC - vervolg		
<p>5.2.4. Samenstelling van de raad van commissarissen</p>	<p>De raad van commissarissen werft actief nieuwe leden buiten de eigen kring (bijvoorbeeld door het plaatsen van advertenties of door het inschakelen van een W&S-bureau). De raad van commissarissen heeft hiervoor een profielschets vastgelegd die past bij de aard en de activiteiten van de corporatie.</p> <p>De daadwerkelijke samenstelling van de raad van commissarissen voldoet aan de profielschets.</p>	<p>De samenstelling van de raad van commissarissen wordt bepaald aan de hand van een algemeen profiel, waarin de kennisgebieden/deskundigheden die in ieder geval in de raad aanwezig moeten zijn volgens de Code, worden benoemd. Daarnaast worden noodzakelijke kennis- en ervaringsgebieden afgeleid van de missie en het taakveld van de corporatie. Voor een goed functionerende raad van commissarissen als team is het ook wenselijk dat een raad van commissarissen is samengesteld uit personen met diverse achtergronden (sekse, leeftijd, beroepsgroepen, etnische afkomst, persoonlijke stijl) (bron: VTW).</p>
Intern toezicht - toetsingskader		
<p>5.2.5. De raad van commissarissen hanteert een actueel toetsingskader (onder andere gericht op risicomanagement)</p>	<p>De raad van commissarissen kan inzicht geven in het gehanteerde toetsingskader.</p> <p>Dit kader is beschreven en wordt daadwerkelijk gehanteerd.</p> <p>Dit toetsingskader past bij de visie en strategie van de corporatie.</p> <p>Uit de agenda en verslagen van de raad van commissarissen blijkt dat regelmatig expliciete risicoanalyses met betrekking tot verbindingen, grote investeringen en/of projectontwikkeling worden besproken en getoetst aan het vastgestelde toetsingskader.</p>	<p>Het toetsingskader omvat alle eisen, criteria, minimale ijkpunten waaraan de raad van commissarissen alle (jaar)plannen, investeringsbeslissingen, verbindingen enzovoort toetst. Beschreven is wat de raad toetst en op basis waarvan (criteria, minimale ijkpunten).</p> <p>Dit toetsingskader heeft een duidelijke relatie met de missie, visie van de corporatie en de afspraken met belanghebbenden. Het toetsingskader wordt periodiek geactualiseerd op basis van grote externe veranderingen (Europa, recessie enzovoort).</p> <p>De raad van commissarissen laat systematisch risico's in kaart brengen met betrekking tot verbindingen, grote investeringen en projectontwikkeling en bespreekt/ beoordeelt deze en toetst aan het vastgestelde kader.</p> <p>Het toetsingskader omvat in principe de volgende onderdelen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Strategische visie/ondernemingsplan ● Strategisch voorraadbeleid ● Meerjareninvesteringsplan ● Jaarplan en (meerjaren)begroting ● Treasury en financieringsstatuut ● Risicobeheersingssysteem ● Belanghebbendendefinities en omgang/afspraken ● Prestatieafspraken met gemeente(n)

Intern toezicht – Governance Code		
<p>5.2.6. De corporatie past de Governance Code toe en legt uit waar en waarom zij daarvan afwijkt</p>	<p>De corporatie heeft, blijkend uit de invulling van de (VTW-) checklist van de Governance Code en de visitatiegesprekken, de Governance Code volledig toegepast c.q. in relevante gevallen uitgelegd waarom daarvan is afgeweken.</p> <p>Afwijkingen van de Code worden toegelicht in het jaarverslag en op de website.</p> <p>De corporatie hanteert eveneens de honoreringscode voor de raad van commissarissen en de beloningscode voor bestuurders.</p>	<p>De beoordeling van de Governance Code gaat over de mate waarin de Code wordt toegepast en de motivatie waarmee afwijkingen worden gemotiveerd.</p> <p>Aan de corporatie wordt gevraagd een checklist die is geordend op basis van de Governance Code, naar eer en geweten in te vullen. De checklist is in deze handleiding opgenomen. De commissie oordeelt op basis van de checklist en de gesprekken hierover.</p>
Externe legitimatie		
<p>5.3.1. Beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden</p>	<p>Er wordt voldaan aan de vereisten die de Governancecode stelt aan de beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden, namelijk:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Er is een belanghebbendenregister op de website. (V.1.2) • Er is minimaal eenmaal per jaar overleg met belanghebbenden, door bestuur vastgesteld en door de raad van commissarissen goedgekeurd. (V.2.1)* • Belanghebbenden zijn in de gelegenheid advies uit te brengen over de vastgestelde jaarrekening, het jaarverslag, de strategie en het beleid. (V.2.2) • Bestuur en raad van commissarissen zijn voltallig aanwezig bij belanghebbendenoverleg. (V.2.3) • Het bestuur maakt een verslag van het belanghebbendenoverleg en plaatst dit binnen drie maanden op de website. (V.2.4) • Het visitatierapport wordt besproken in het belanghebbendenoverleg op basis van het standpunt van bestuur en de raad van commissarissen. (V.3.3) • Er wordt invulling gegeven aan het overleg tussen verhuurders en huurder, zoals vastgelegd in de Overlegwet 	<p>De visitatiecommissie beoordeelt op basis van documenten én gesprekken de wijze waarop de corporatie omgaat met haar belanghebbenden: in welke mate wordt aan hen verantwoording afgelegd, met hen overlegd, is er sprake van een dialoog of eenrichtingverkeer en kunnen de belanghebbenden het beleid ook daadwerkelijk beïnvloeden?</p> <p>Dit wordt beoordeeld op twee punten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wordt voldaan aan de vereisten die de Governancecode stelt aan belanghebbendenmanagement? • Vindt er huurdersoverleg plaats conform de Overlegwet en worden bewoners betrokken bij beleid en beheer?

Bijlage 2. Bronnenlijst

Bronnen

Blok	Documenten
Algemeen beeld	Publicatie CFV: Corporatie in Perspectief (2010) - op site CFV
A. Missie, visie, leiderschap doelstellingen	Meerjarenbeleidsplannen Jaarverslagen 2007, 2008, 2009, 2010 Volkshuisvestingsverslagen, 2007, 2008, 2009, 2010 Toezichtsrol - statuten, mandateringsregeling, inzicht in discussies met RvC/RvT (notulen vergaderingen) Beleidsnotities over specifieke onderwerpen (zoals wonen en zorg, voorraadbeleid, leefbaarheid, etc.)
B. Maatschappelijke opgaven	Woonvisie Prestatieafspraken Convenanten, contracten Eigen documenten waarin doelstellingen verwoord zijn (ook op deelterreinen zoals zorg, maatschappelijke opvang, milieu etc.) Documenten over maatschappelijk rendement of dividend Eigen woningmarktonderzoeken Strategisch voorraadbeleid
C. Maatschappelijke omgeving	Huurders, leden, gemeenten, andere belanghebbenden (corporaties, marktpartijen, zorgpartners, maatschappelijke partners) Stakeholderregister Structurering/formalisering van contacten Verslagen, onderzoeken (KWH, USP etc.) Prestatieafspraken, convenanten e.d.
D. Vermogen en efficiëntie	Jaarrekeningen 2007, 2008, 2009, 2010 Meerjarenbegrotingen/Financiële meerjarenramingen Verslagen/brieven accountant Managementletters Brieven CFV Eigen stukken betreffende financiële sturing en efficiency
E. Prestaties	Documentatie over monitoring van prestaties, tegen de achtergrond van eigen doelen en ambities + prestatiecontracten Brieven minister VROM inzake prestaties en toezicht

Bijlage 3. Betrokken personen

Geïnterviewde personen De Alliantie

Naam	Functie
Concern	
De heer Schuyt	Bestuurder
De heer Pureveen	Directeur financiën
De heer Van Barneveld	Directeur Ontwikkeling
De heer V.d. Bosch	Directeur Vastgoed
Raad van Commissarissen	
De heer Elsen	Lid, Remuneratiecommissie
De heer V.d. Heijden	Lid, Auditcommissie
Amersfoort	
De heer Koolstra	Directeur
De heer Nauta	Manager Strategie
Amsterdam	
Mevrouw Wilbers	Directeur
Mevrouw Lossez	Manager Wonen
De heer Bath	Manager Vastgoed
Almere	
De heer Pel	Directeur
Gooi en Vechtstreek	
Mevrouw V.d. Burgt	Directeur
Mevrouw Veldhuis	Directieadviseur

Geïnterviewde belanghebbenden

Naam	Functie
Concern	
Bank Nederlandse Gemeenten	De heer Van Eijkelenburg
Woonbond	De heer Agterkamp
WWI	De heer Van Giessen
WSW	De heer V.d. Post
AAHA	Mevrouw Kloppenburg
Almere	
Gemeente Almere	Mevrouw Steunenbergh (wethouder)
Gemeente Almere	De heer Mulder
Huurdersvereniging	De heer Koelman
Goede Stede	De heer Deutekom
Ymere	De heer Datema
Stichting de Schoor	De heer Jetten
Zorggroep Almere	De heer Stienen
Gooi en Vechtstreek	
Gemeente Hilversum	De heer Rensen (wethouder)
Gemeente Hilversum	De heer Simon
Gemeente Hilversum	Mevrouw Huiskers
Gemeente Huizen	Mevrouw Tyhaar (wethouder)
Gemeente Huizen	De heer De Vries
Gemeente Huizen	De heer Veerman
Huurdersvereniging	De heer Swets
Dudok Wonen	De heer Bobbe
Woningcorporatie Gooi en Vechtstreek	De heer Flemminks Smid
Hilverzorg	De heer V.d. Zande
Versa Welzijn	De heer Otjes
Sherpa	De heer Hartong
RIBW	De heer Van Onno
Stichting Philadelphia	De heer V.d. Ham
Amersfoort	
Gemeente Amersfoort	De heer Boeve (wethouder)
Gemeente Amersfoort	De heer Kamphorst
Gemeente Amersfoort	De heer Paap
Gemeente Amersfoort	Mevrouw Zwier
Gemeente Soest	De heer Witte (wethouder)
Gemeente Soest	De heer De Jong
Gemeente Nijkerk	De heer Windhouwer (wethouder)
Huurdersvertegenwoordiging (VHB)	De heer De Man
Bureau Regionale Veiligheid	De heer Geerds
Amerpoort	De heer Caspers
REO	De heer Van Ek
Kamer van Koophandel	De heer Voortman
Matchpoint	Mevrouw Kampman
Stichting Welzijn Amersfoort	De heer Van Dijk
Theater de Flint	De heer Wamelink

Naam	Functie
Amsterdam	
Gemeente Amsterdam, stadsdeel Nieuw West	Mevrouw Bos
Gemeente Amsterdam, stadsdeel Nieuw West	De heer De Wilt
Gemeente Amsterdam, stadsdeel Oost	De heer Reuten
Gemeente Amsterdam, stadsdeel Zuid	De heer De Vries
Gemeente Amsterdam, stadsdeel Zuid	Mevrouw Braak
Gemeente Amsterdam, dienst WSZ	De heer Klandermans
Huurdersvertegenwoordiging Palladion	Mevrouw Kloppenburg
Huurdersvertegenwoordiging Palladion	De heer Van Adrichem
Arkin GGZ	De heer Zegeerius
Cordaan	Mevrouw Straks
Spirit	Mevrouw Groeneveld
HVO Querido	De heer Blaas

Bijlage 4: Uitwerking Presteren naar Ambities

Presteren naar Ambities – de Alliantie Amsterdam

Huisvesting primaire doelgroep		
Prestaties	Ambities	Oordeel
<p>Samenstelling vastgoed</p> <p><i>Gemeente Amsterdam:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - 21.405 wooneenheden - 3.360 overige verhuureenheden • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - 21.018 wooneenheden - 3.381 overige verhuureenheden • 2009: <ul style="list-style-type: none"> - 21.093 wooneenheden - 3.884 overige verhuureenheden • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - 21.030 wooneenheden - 4.215 overige verhuureenheden 	<p>Samenstelling vastgoed</p> <p><i>Gemeente Amsterdam:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007-2008: <ul style="list-style-type: none"> - Geen ambities geformuleerd • 2009-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Toename ruime woningen tot: 55-60% in 2018 - Woningen 1940-1970 neemt af tot: 20-25% in 2018 - % grondgebonden neemt toe tot: 40-50% in 2018 	-
<p>Woningbezit naar huurprijscategorieën</p> <p><i>Gemeente Amsterdam:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - goedkoop, 7.822 - betaalbaar, 9.989 - bereikbaar, 1.431 - duur, 1.191 - geliberaliseerd, 378 • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - goedkoop, 7.708 - betaalbaar, 10.176 - bereikbaar, 1.454 - duur, 1.220 - geliberaliseerd, 460 • 2009: <ul style="list-style-type: none"> - goedkoop, 6.929 - betaalbaar, 10.441 - bereikbaar, 1.514 - duur, 1.401 - geliberaliseerd, 880 • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - goedkoop, 5.515 - betaalbaar, 9.923 - bereikbaar, 1.908 - duur, 2.159 - geliberaliseerd, 1.117 	<p>Woningbezit naar huurprijscategorieën</p> <p><i>Gemeente Amsterdam:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007-2008: <ul style="list-style-type: none"> - Toegankelijk houden/maken van de woningmarkt voor lagere- en midden-inkomensgroepen - Realiseren van een gedifferentieerde woningsamenstelling • 2009-2010: <ul style="list-style-type: none"> - % middelduur neemt toe tot 10-15% in 2018 	7

Huisvesting primaire doelgroep - vervolg		
Prestaties	Ambities	Oordeel
<p>Gem. huurprijs (31-12), ontwikkeling, % maximaal redelijk</p> <p><i>Gemeente Amsterdam:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - € 379,52 per maand - 5,0% verhoging - 80,6% maximaal redelijk • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - € 394,49 per maand - 3,9% verhoging - 82,0% maximaal redelijk • 2009: <ul style="list-style-type: none"> - € 314,97 per maand - 5,2% verhoging - 82,19% maximaal redelijk • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - € 433,30 per maand - 4,4% verhoging - 84,7% maximaal redelijk 	<p>Gem. huurprijs (31-12), ontwikkeling, % maximaal redelijk</p> <p><i>Gemeente Amsterdam:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007-2008: <ul style="list-style-type: none"> - Reële prijs/kwaliteitverhouding zonder betaalbaarheid voor lagere en middeninkomens uit het oog te verliezen • 2009-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Geen ambities geformuleerd 	6
<p>Woningtoewijzingen</p> <p><i>Gemeente Amsterdam:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - goedkoop, 118 - betaalbaar, 446 - duur, 352 • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - goedkoop, 97 - betaalbaar, 481 - duur, 181 • 2009: <ul style="list-style-type: none"> - primaire doelgroep: 59% - laag secundair inkomen: 19% • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - primaire doelgroep: 60% - laag secundair inkomen: 14% 	<p>Woningtoewijzingen</p> <p><i>Gemeente Amsterdam:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007-2008: <ul style="list-style-type: none"> - Geen ambities geformuleerd • 2009-2010: <ul style="list-style-type: none"> - toewijzing primaire doelgroep en laag secundair inkomen: 85% (primaire doelgroep 65%) 	6
<p>Bevorderen eigen woningbezit</p> <p><i>Regiobedrijf Amsterdam:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: de Alliantie Amsterdam start in 2008 een pilot met de verkoop van woningen met Koopgarant • 2008: er kan nog altijd geen gebruik worden gemaakt van Koopgarant; er loopt nog een discussie met de belastingdienst, in verband met de combinatie Koopgarant en gemeentelijke erfpacht • 2009/2010: idem; Starterslening voor zittende huurders 	<p>Bevorderen eigen woningbezit</p> <p><i>Regiobedrijf Amsterdam:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007-2008: <ul style="list-style-type: none"> - Koopgarant invoeren • 2009-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Geen ambities geformuleerd 	7

Huisvesting primaire doelgroep - vervolg		
Prestaties	Ambities	Oordeel
Verkoopprijs als % van de marktwaarde <i>Gemeente Amsterdam:</i> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - 100%, 266 woningen - 100%-90%, 83 woningen - < 90%, 1 woning • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - 100%, 278 woningen - 100%-90%, 22 woningen • 2009: <ul style="list-style-type: none"> - 100%, 256 woningen - 100%-90%, 37 woningen • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - 100%, 297 woningen - 100%-90%, 9 woningen - < 90%, 1 woning 	Verkoopprijs als % van de marktwaarde <i>Gemeente Amsterdam:</i> <ul style="list-style-type: none"> • 2007-2008: <ul style="list-style-type: none"> - Geen ambities geformuleerd • 2009-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Geen ambities geformuleerd 	-

Kwaliteit woningen en woningbeheer		
Prestaties	Ambities	Oordeel
Onderhoud (x miljoen) <i>Regiobedrijf Amsterdam:</i> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - planmatig onderhoud: € 19,0 - mutatieonderhoud: € 2,6 - klachtenonderhoud: € 8,0 • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - planmatig onderhoud: € 14,0 - mutatieonderhoud: € 2,9 - klachtenonderhoud: € 8,2 • 2009: <ul style="list-style-type: none"> - planmatig onderhoud: € 8,6 - mutatieonderhoud: € 3,0 - klachtenonderhoud: € 8,7 • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - planmatig onderhoud: € 12,8 - mutatieonderhoud: € 3,1 - klachtenonderhoud: € 9,9 	Onderhoud (x miljoen) <i>Regiobedrijf Amsterdam:</i> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - € 18,0 - € 2,1 - € 8,3 • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - € 13,0 - € 2,7 - € 8,8 • 2007-2008: <ul style="list-style-type: none"> - Doelmatig onderhoud en tevreden klanten • 2009: <ul style="list-style-type: none"> - € 13,5 - € 2,3 - € 6,9 • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - € 14,9 - € 2,2 - € 8,7 	6

Kwaliteit woningen en woningbeheer - vervolg		
Prestaties	Ambities	Oordeel
<p>Verbetering en renovatie (x miljoen)</p> <p><i>Regiobedrijf Amsterdam:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: € 36,5 • 2008: € 29,5 • 2009: € 45,0 • 2010: € 47,8 	<p>Verbetering en renovatie (x miljoen)</p> <p><i>Regiobedrijf Amsterdam:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: € 51,4 • 2008: € 32,0 • 2009: € 45,9 • 2010: € 51,8 • 2009-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Goede huisvesting in wijken waar mensen op een prettige manier samenleven 	5
<p>Kwaliteit van dienstverlening</p> <p><i>Regiobedrijf Amsterdam / concern:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - klachten bij coördinator: 69 - behandelde klachten: 1 • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - klachten bij coördinator: 65 - behandelde klachten: 1 - klanttevredenheidsonderzoeken Mijn Mening en Woonbench (6,7) • 2009: <ul style="list-style-type: none"> - Klachten bij coördinator: 51 - behandelde klachten: 3 - klanttevredenheidsonderzoeken Mijn Mening en Woonbench - Klanttevredenheid: huren woning (6,8), reparatieverzoek/PIO (7,0), opzeggen woning (7,2) • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - Klachten bij coördinator: 32 - behandelde klachten: 0 - klanttevredenheidsonderzoeken Mijn Mening en Woonbench (6,9) - Klanttevredenheid: huren woning (7,0), reparatieverzoek/PIO (7,2), opzeggen woning (6,6) 	<p>Kwaliteit van dienstverlening</p> <p><i>Regiobedrijf Amsterdam / concern:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007-2008: <ul style="list-style-type: none"> - De klant kennen en op de klantwens inspelen • 2009-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Klanttevredenheid door meten Mijn Mening: > 7,0 - Klanttevredenheid door meten Woonbench > 7,0 - Stijging rapportcijfer met 0,1 punt per jaar 	7

Kwaliteit woningen en woningbeheer - vervolg		
Prestaties	Ambities	Oordeel
<p>Energie en duurzaamheid</p> <p><i>Regiobedrijf Amsterdam / concern:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: in samenwerking met Greenchoice, krijgen bewoners al enige jaren duurzame energie aangeboden voor minder dan de prijs van 'grijze' energie • 2008: bij elke woningmutatie wordt een energielabel afgegeven, alle woningen zijn van een energielabel voorzien • 2009: zowel bij onderhoudswerkzaamheden aan woningen als bij woningverbetering en renovatie zijn in 2009 maatregelen genomen die de CO2-uitstoot terugdringen; nieuwbouwwoningen die 10% energiezuiniger zijn dan in bouwbesluit • 2010: idem; 674 nieuwbouwwoningen opgeleverd met Label A+ en hoger; duurzame energie opwekking met zonnepanelen; energiebesparende zonneboilers; CO2 reductie 2008-2010 6,1% 	<p>Energie en duurzaamheid</p> <p><i>Regiobedrijf Amsterdam / concern:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007-2008: <ul style="list-style-type: none"> - Invoeren van energielabels voor alle woningen • 2009-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Energielabels minimaal 2 labels naar groen in 2018 - Energiereductie 25% in periode 2009-2018 	7

Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen		
Prestaties	Ambities	Oordeel
<p>Woningen voor bijzondere doelgroepen</p> <p><i>Regiobedrijf Amsterdam:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: 201 • 2008: 175 • 2009: 215 • 2010: 250 	<p>Woningen voor bijzondere doelgroepen</p> <p><i>Regiobedrijf Amsterdam:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007-2008: <ul style="list-style-type: none"> - Verzorgen van voldoende maatschappelijke huisvesting • 2009-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Geen ambities geformuleerd 	7
<p>Eenheden voor bijzondere doelgroepen</p> <p><i>Regiobedrijf Amsterdam:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: 7 • 2008: 225 • 2009: 220 • 2010: 240 	<p>Eenheden voor bijzondere doelgroepen</p> <p><i>Regiobedrijf Amsterdam:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007-2008: <ul style="list-style-type: none"> - Huisvesting bieden aan kwetsbare mensen • 2009-2010: <ul style="list-style-type: none"> - In periode 2009-2012 minimaal 300 eenheden toevoegen 	8
<p>Toegankelijke woningen</p> <p><i>Regiobedrijf Amsterdam:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: 4.739 • 2008: 6.284 • 2009: 6.477 • 2010: 6.719 	<p>Toegankelijke woningen</p> <p><i>Regiobedrijf Amsterdam:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007-2008: <ul style="list-style-type: none"> - Geen ambities geformuleerd • 2009-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Geen ambities geformuleerd 	-

Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen - vervolg		
Prestaties	Ambities	Oordeel
Woningen ouderen en gehandicapten <i>Regiobedrijf Amsterdam:</i> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: 1.551 • 2008: 1.550 • 2009: 1.634 • 2010: 1.678 	Woningen ouderen en gehandicapten <i>Regiobedrijf Amsterdam:</i> <ul style="list-style-type: none"> • 2007-2008: <ul style="list-style-type: none"> - Geen ambities geformuleerd • 2009-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Geen ambities geformuleerd 	-
Overig bijzondere doelgroepen <i>Regiobedrijf Amsterdam:</i> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: - • 2008: - • 2009: - • 2010: de Alliantie heeft in Amsterdam een pand verhuurd aan HVO voor Wonen-Werken-Leren voor jongeren 	Overig bijzondere doelgroepen <i>Regiobedrijf Amsterdam:</i> <ul style="list-style-type: none"> • 2007-2008: <ul style="list-style-type: none"> - Geen ambities geformuleerd • 2009-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Inventarisatiebehoefte van maatschappelijke organisaties en instellingen in het werkgebied 	-

(Des)investeren in vastgoed		
Prestaties	Ambities	Oordeel
Nieuwbouw huurwoningen <i>Regiobedrijf Amsterdam:</i> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: 288 • 2008: 125 • 2009: 242 • 2010: 433 	Nieuwbouw huurwoningen <i>Regiobedrijf Amsterdam:</i> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: 286 • 2008: 383 • 2009: 577 • 2010: 462 • 2009-2010: stijging vernieuwingspercentage: minimaal 2,5% in 2012 	5
Nieuwbouw koopwoningen <i>Regiobedrijf Amsterdam:</i> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: 120 • 2008: 82 • 2009: 317 • 2010: 468 	Nieuwbouw koopwoningen <i>Regiobedrijf Amsterdam:</i> <ul style="list-style-type: none"> • 2007-2010: geen ambities geformuleerd (loopt via ontwikkeling) 	-
Onttrekkingen voorraad <i>Gemeente Amsterdam:</i> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - 350 verkoop - 28 samenvoeging/splitsing - 120 overgezet Woningfonds B.V. - 154 sloop - 5 overig • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - 300 verkoop - 56 samenvoeging/splitsing - 376 herverkaveling - 46 sloop • 2009: <ul style="list-style-type: none"> - 293 verkoop - 44 samenvoeging/splitsing 	Onttrekkingen voorraad <i>Gemeente Amsterdam, verkoop:</i> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: 344 • 2008: 350 • 2009: 350 • 2010: 350 	6

(Des)investeren in vastgoed - vervolg		
Prestaties	Ambities	Oordeel
<ul style="list-style-type: none"> • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - 307 verkoop - 75 samenvoeging/splitsing - 2 herverkaveling - 110 sloop - -2 overig 		

Kwaliteit van wijken en buurten		
Prestaties	Ambities	Oordeel
<p>Leefbaarheidsprojecten</p> <p><i>Gemeente Amsterdam:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: groot scala aan projecten waaronder convenanten, schoonmaakacties, wijkcoördinatoren in stadsdelen Noord, Oud-West, Lootsbuurt, Overtoomse Veld, Oud-Zuid, Zuid-oost, Zeeburg, Westelijke Tuinsteden, Bos en Lommer • 2008: idem en verdere uitbreiding van leefbaarheidsprojecten • 2009: idem en verdere uitbreiding van leefbaarheidsprojecten • 2010: idem maar lichte daling in aantal leefbaarheidsprojecten, deelname er-op-af, woonfraudeteam, leefbaarheidscijfer voor de wijken gemiddeld met 0,2 gestegen t.o.v. 2008 tot 6,5, slechts 2 wijken iets verslechterd 	<p>Leefbaarheidsprojecten</p> <p><i>Gemeente Amsterdam:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007-2008: <ul style="list-style-type: none"> - Verbeteren van de vitaliteit van buurten en wijken • 2009-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Oordeel bewoners over leefbaarheid: > 7 - Oordeel bewoners in prioriteitswijken ieder jaar beter 	7
<p>Leefbaarheidsuitgaven (x miljoen)</p> <p><i>Regiobedrijf Amsterdam:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: € 3,4 • 2008: € 3,3 • 2009: € 2,6 • 2010: € 2,4 	<p>Leefbaarheidsuitgaven (x miljoen)</p> <p><i>Regiobedrijf Amsterdam:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: € 3,1 • 2008: € 3,3 • 2009: € 2,0 • 2010: € 2,7 	8

Overig		
Prestaties	Ambities	Oordeel
<p>Participatie belanghebbenden <i>Regiobedrijf Amsterdam / concern:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: o.a. maatschappelijke visitatie, oordeel goed; overleg met gemeente, 10 bijeenkomsten (participatie herstructurering, portfolioanalyse, meerjarenbegroting), KWH participatielabel • 2008: overleg met gemeente, heidesessie, 8 bijeenkomsten (meerjarenbegroting, enquête huurders), bewonersparticipatie Slotermeer • 2009: overleg met gemeente en maatschappelijk partners, heidesessie Palladion, bijeenkomsten Palladion (kredietcrisis en temporisering, uitbreiding verkoopviver), bewonersparticipatie Klantenarena, Staalmanpleinbuurt en Slotermeer Noord; bewonerscommissies 2x per jaar leefbaarheid en onderhoud en cijfer 7 voor samenwerking, reputatiemonitor score 70,2 • 2010: overleg met gemeente en maatschappelijk partners, heidesessie Palladion, bijeenkomsten Palladion (kredietcrisis en temporisering, uitbreiding verkoopviver), bewonersparticipatie Staalmanpleinbuur, Jacob Geel en Klantenpanel Mijn Woning; bewonerscommissies 2x per jaar leefbaarheid en onderhoud, reputatiemonitor score 70,6 	<p>Participatie belanghebbenden <i>Regiobedrijf Amsterdam / concern:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007-2008 <ul style="list-style-type: none"> - Doeltreffender werken door in te spelen op de wensen van de klant - Doeltreffender werken door het verkrijgen van draagvlak bij de belanghebbenden - Samen met anderen wijkgericht werken aan goede huisvesting en prettig samenleven - Klant- en stakeholdergericht werken • 2009-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Herkenning en erkenning van belanghebbenden voor hetgeen de corporatie doet, VHV 1 x per jaar en visitierapport 1x per 4 jaar - Rapportcijfer belanghouders: > 7 - Reputatiemonitor score minimaal 70 in 2010 	<p>8</p>

Presteren naar Ambities – de Alliantie Almere

Huisvesting primaire doelgroep		
Prestaties	Ambities	Oordeel
<p>Samenstelling bezit</p> <p><i>Gemeente Almere:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - 6.491 wooneenheden - 12 overige verhuureenheden • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - 6.500 wooneenheden - 228 overige verhuureenheden • 2009: <ul style="list-style-type: none"> - 6.666 wooneenheden - 393 overige verhuureenheden • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - 6.668 wooneenheden - 700 overige verhuureenheden 	<p>Samenstelling bezit</p> <p><i>Gemeente Almere:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007-2008: <ul style="list-style-type: none"> - Marktaandeel op de huurmarkt in Almere tussen 20% en 25% • 2009-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Toename ruime woningen tot: 55-60% in 2018 - Woningen 1940-1970 neemt af tot: 20-25% in 2018 - % grondgebonden neemt toe tot: 40-50% in 2018 	7
<p><i>Gemeente Zeewolde:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2009: <ul style="list-style-type: none"> - 39 wooneenheden - 19 overige verhuureenheden • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - 81 wooneenheden - 19 overige verhuureenheden 	<p><i>Gemeente Zeewolde:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2009-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Toename ruime woningen tot: 55-60% in 2018 - Woningen 1940-1970 neemt af tot: 20-25% in 2018 - % grondgebonden neemt toe tot: 40-50% in 2018 	
<p>Woningbezit naar huurprijscategorieën</p> <p><i>Gemeente Almere:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - goedkoop, 680 - betaalbaar, 4.602 - bereikbaar, 738 - duur, 434 - geliberaliseerd, 37 • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - goedkoop, 734 - betaalbaar, 4.394 - bereikbaar, 913 - duur, 496 - geliberaliseerd, 30 • 2009: <ul style="list-style-type: none"> - goedkoop, 725 - betaalbaar, 4.306 - bereikbaar, 907 - duur, 568 - geliberaliseerd, 160 • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - 2010: goedkoop, 472 - betaalbaar, 3.971 - bereikbaar, 1.185 - duur, 708 - geliberaliseerd, 283 	<p>Woningbezit naar huurprijscategorieën</p> <p><i>Gemeente Almere:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007-2008: <ul style="list-style-type: none"> - Minimaal 75% en maximaal 80% van de voorraad onder de grens van € 509 per maand houden - Speciale aandacht voor jongerenhuisvesting, waarvoor minimaal 3% en maximaal 5% een prijs heeft van € 332 • 2009-2010: <ul style="list-style-type: none"> - % middelduur neemt toe tot 10-15% in 2018 	6

Huisvesting primaire doelgroep - vervolg		
Prestaties	Ambities	Oordeel
<p><i>Gemeente Zeewolde:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2009: <ul style="list-style-type: none"> - bereikbaar, 31 - geliberaliseerd, 8 • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - betaalbaar, 18 - bereikbaar, 50 - geliberaliseerd, 13 	<p><i>Gemeente Zeewolde:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2009-2010: <ul style="list-style-type: none"> - % middelduur neemt toe tot 10-15% in 2018 	
<p>Gem. huurprijs (31-12), ontwikkeling en % maximaal redelijk</p> <p><i>Gemeente Almere:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - € 441,92 per maand - 1,7% verhoging - 74,1% maximaal redelijk • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - € 448,41 per maand - 1,5% verhoging - 74,1% maximaal redelijk • 2009: <ul style="list-style-type: none"> - € 467,80 per maand - 4,3% verhoging - 75,39% maximaal redelijk • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - € 478,45 per maand - 2,3% verhoging - 77,43% maximaal redelijk 	<p>Gem. huurprijs (31-12), ontwikkeling en % maximaal redelijk</p> <p><i>Gemeente Almere:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007-2008: <ul style="list-style-type: none"> - Geen ambities geformuleerd • 2009-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Geen ambities geformuleerd 	-
<p><i>Gemeente Zeewolde:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2009: <ul style="list-style-type: none"> - € 575,26 per maand - n/a - 65,91% maximaal redelijk • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - € 518,18 per maand - -9,9% huurverhoging - 69,16% maximaal redelijk 	<p><i>Gemeente Zeewolde:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2009-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Geen ambities geformuleerd 	-
<p>Woningtoewijzingen</p> <p><i>Regiobedrijf Almere:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: zie gemeente Almere (volgende blz) • 2008: zie gemeente Almere (volgende blz) • 2009: <ul style="list-style-type: none"> - primaire doelgroep: 58% - laag secundair inkomen: 29% - vrijwel alle woningen via Woningnet • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - primaire doelgroep: 63% - laag secundair inkomen: 22% - vrijwel alle woningen worden via Woningnet aangeboden 	<p>Woningtoewijzingen</p> <p><i>Regiobedrijf Almere:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007-2008: <ul style="list-style-type: none"> - Geen ambities geformuleerd • 2009-2010: <ul style="list-style-type: none"> - toewijzing primaire doelgroep en laag secundair inkomen: 85% 	7

Huisvesting primaire doelgroep - vervolg		
Prestaties	Ambities	Oordeel
<p><i>Gemeente Almere:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - goedkoop, 92 - betaalbaar, 299 - duur, 58 • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - goedkoop, 123 - betaalbaar, 362 - duur, 77 • 2009: zie Regiobedrijf Almere • 2010: zie Regiobedrijf Almere 	<p><i>Gemeente Almere:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007-2008: <ul style="list-style-type: none"> - Geen ambities geformuleerd • 2009-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Geen ambities geformuleerd 	
<p><i>Gemeente Zeewolde:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2009: zie Regiobedrijf Almere • 2010: zie Regiobedrijf Almere 	<p><i>Gemeente Zeewolde:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2009-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Geen ambities geformuleerd 	
<p>Bevorderen eigen woningbezit</p> <p><i>Regiobedrijf Almere:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: - • 2008: - • 2009: Koopgarant; Starterslening voor zittende huurders • 2010: Koopgarant; Starterslening voor zittende huurders 	<p>Bevorderen eigen woningbezit</p> <p><i>Regiobedrijf Almere</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007-2008: <ul style="list-style-type: none"> - Geen ambities geformuleerd • 2009-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Geen ambities geformuleerd 	-
<p>Verkoopprijs als % van de marktwaarde</p> <p><i>Gemeente Almere:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - 100%, 2 woningen - 100%-90%, 58 woningen - < 90%, 0 woningen • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - 100%, 10 woningen - 100%-90%, 40 woningen • 2009: <ul style="list-style-type: none"> - 100%, 15 woningen - 100%-90%, 1 woning - Koopgarant, 85 • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - 100%, 22 woningen - 100%-90%, 1 woning - Koopgarant, 144 	<p>Verkoopprijs als % van de marktwaarde</p> <p><i>Gemeente Almere:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007-2008: <ul style="list-style-type: none"> - Geen ambities geformuleerd • 2009-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Geen ambities geformuleerd 	-
<p><i>Gemeente Zeewolde:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2009: Geen woningen verkocht • 2010: Geen woningen verkocht 	<p><i>Gemeente Zeewolde:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2009-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Geen ambities geformuleerd 	

Kwaliteit woningen en woningbeheer		
Prestaties	Ambities	Oordeel
<p>Onderhoud (x miljoen) <i>Regiobedrijf Almere:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - Planmatig onderhoud: € 5,9 - Mutatieonderhoud: € 1,1 - Klachtenonderhoud: € 1,6 • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - Planmatig onderhoud: € 7,3 - Mutatieonderhoud: € 1,2 - Klachtenonderhoud: € 1,9 • 2009: <ul style="list-style-type: none"> - Planmatig onderhoud: € 6,0 - Mutatieonderhoud: € 4,8 - Klachtenonderhoud: € 5,6 • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - Planmatig onderhoud: € 7,8 - Mutatieonderhoud: € 1,2 - Klachtenonderhoud: € 2,2 	<p>Onderhoud (x miljoen) <i>Regiobedrijf Almere:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - € 8,7 - € 1,0 - € 2,0 • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - € 4,8 - € 1,1 - € 2,1 • 2009: <ul style="list-style-type: none"> - € 8,2 - € 4,2 - € 5,3 • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - € 5,3 - € 1,1 - € 2,1 	7
<p>Verbetering en renovatie (x miljoen) <i>Regiobedrijf Almere:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: € 5,4 • 2008: € 5,6 • 2009: € 11,2 • 2010: € 6,4 	<p>Verbetering en renovatie (x miljoen) <i>Regiobedrijf Almere:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: € 8,5 • 2008: € 5,6 • 2009: € 15,6 • 2010: € 8,3 	5
<p>Kwaliteit van dienstverlening <i>Regiobedrijf Almere / concern:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: de binnengekomen klachten zijn door de organisatie afgehandeld, • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - klachten bij coördinator: 11 - behandelde klachten: 0 - klanttevredenheidsonderzoeken Mijn Mening en Woonbench (6,7) • 2009: <ul style="list-style-type: none"> - Klachten bij coördinator: 1 - behandelde klachten: 0 - klanttevredenheidsonderzoeken Mijn Mening en Woonbench - Klanttevredenheid: huren woning (6,8), reparatieverzoek/PIO (7,0), opzeggen woning (7,2) • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - Klachten bij coördinator: 14 - behandelde klachten: 1 - klanttevredenheidsonderzoeken Mijn Mening en Woonbench (6,9) - Klanttevredenheid: huren woning (7,0), reparatieverzoek/PIO (7,2), opzeggen woning (6,6) 	<p>Kwaliteit van dienstverlening <i>Regiobedrijf Almere / concern:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007-2008: <ul style="list-style-type: none"> - Geen ambities geformuleerd • 2009-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Klanttevredenheid door meten Mijn Mening: > 7,0 - Klanttevredenheid door meten Woonbench > 7,0 - Stijging rapportcijfer met 0,1 punt per jaar 	7

Kwaliteit woningen en woningbeheer - vervolg		
Prestaties	Ambities	Oordeel
<p>Energie en duurzaamheid</p> <p><i>Regiobedrijf Almere / concern:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: in samenwerking met Greenchoice, krijgen bewoners al enige jaren duurzame energie aangeboden voor minder dan de prijs van 'grijze' energie • 2008: bij elke woningmutatie wordt een energielabel afgegeven • 2009: zowel bij onderhoudswerkzaamheden aan woningen als bij woningverbetering en renovatie zijn in 2009 maatregelen genomen die de CO2-uitstoot terugdringen; nieuwbouwwoningen die 10 % energiezuiniger zijn dan in bouwbesluit 2010: idem; 674 nieuwbouwwoningen opgeleverd met Label A+ en hoger; duurzame energie opwekking met zonnepanelen; energiebesparende zonneboilers; CO2 reductie 2008-2010 6,1% 	<p>Energie en duurzaamheid</p> <p><i>Regiobedrijf Almere / concern:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007-2008: <ul style="list-style-type: none"> - In het onderhoud vervangen van enkel glas door dubbel glas • 2009-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Energielabels minimaal 2 labels naar groen in 2018 - Energiereductie 25% in periode 2009-2018 	-

Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen		
Prestaties	Ambities	Oordeel
<p>Woningen voor bijzondere doelgroepen</p> <p><i>Regiobedrijf Almere:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: 10 • 2008: 87 • 2009: 275 • 2010: 294 	<p>Woningen voor bijzondere doelgroepen</p> <p><i>Regiobedrijf Almere:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007-2008: <ul style="list-style-type: none"> - Jaarlijks kan 10% van de vrijkomende woningen worden bestemd aan specifieke doelgroepen - Minimaal 3% van het bezit permanent beschikbaar hebben voor specifieke doelgroepen • 2009-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Geen ambities geformuleerd 	8
<p>Eenheden voor bijzondere doelgroepen</p> <p><i>Regiobedrijf Almere:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: 61 • 2008: 78 • 2009: 75 • 2010: 75 	<p>Eenheden voor bijzondere doelgroepen</p> <p><i>Regiobedrijf Almere / concern:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007-2008: <ul style="list-style-type: none"> - Geen ambities geformuleerd • 2009-2010: <ul style="list-style-type: none"> - In periode 2009-2012 minimaal 300 eenheden toevoegen 	4
<p>Toegankelijke woningen</p> <p><i>Regiobedrijf Almere:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: 956 • 2008: 958 • 2009: 997 • 2010: 1.681 	<p>Toegankelijke woningen</p> <p><i>Regiobedrijf Almere:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007-2008: <ul style="list-style-type: none"> - Geen ambities geformuleerd • 2009-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Geen ambities geformuleerd 	-

Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen - vervolg		
Prestaties	Ambities	Oordeel
Woningen ouderen en gehandicapten <i>Regiobedrijf Almere:</i> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: 956 • 2008: 958 • 2009: 997 • 2010: 865 	Woningen ouderen en gehandicapten <i>Regiobedrijf Almere:</i> <ul style="list-style-type: none"> • 2007-2008: <ul style="list-style-type: none"> - Geen ambities geformuleerd • 2009-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Geen ambities geformuleerd 	-
Overig bijzondere doelgroepen <i>Regiobedrijf Almere:</i> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: wonen, werken en begeleiden van autisten • 2008: idem; er is een inloophuis dat de thuisbasis vormt voor activiteiten gericht op sociale stijging, integratie en sociale cohesie • 2009: idem; de sociale dienst is in overleg met de Alliantie Almere gestart met een reïntegratieproject voor langdurig werklozen • 2010: idem 	Overig bijzondere doelgroepen <i>Regiobedrijf Almere:</i> <ul style="list-style-type: none"> • 2007-2008: <ul style="list-style-type: none"> - Creatie van inloophuizen • 2009-2010: inventarisatiebehoefte van maatschappelijke organisaties en instellingen in het werkgebied 	7

(Des)investeren in vastgoed		
Prestaties	Ambities	Oordeel
Nieuwbouw huurwoningen <i>Regiobedrijf Almere:</i> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: 95 • 2008: 74 • 2009: 206 • 2010: 173 	Nieuwbouw huurwoningen <i>Regiobedrijf Almere:</i> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: 151 • 2008: 112 • 2007-2008: <ul style="list-style-type: none"> - Regelmatige en substantiële toevoeging van nieuwe woningen - Jaarlijks minimaal 100 en maximaal 150 nieuwe woningen toevoegen - In de nieuwbouw veel aandacht voor sociale huurwoningen en waar mogelijk aangevuld met goedkope koopwoningen • 2009: 356 • 2010: 40 • 2009-2010: Stijging vernieuwingspercentage: minimaal 2,5% in 2012 	6

(Des)investeren in vastgoed - vervolg		
Prestaties	Ambities	Oordeel
<p>Nieuwbouw koopwoningen</p> <p><i>Regiobedrijf Almere:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: 123 • 2008: 0 • 2009: 41 • 2010: 94 	<p>Nieuwbouw koopwoningen</p> <p><i>Regiobedrijf Almere:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: 100 • 2008: 22 • 2007-2008: <ul style="list-style-type: none"> - Regelmatige en substantiële toevoeging van nieuwe woningen - Jaarlijks minimaal 100 en maximaal 150 nieuwe woningen toevoegen - Marktaandeel op de koopmarkt in Almere tussen 5% en 10% • 2009: 95 • 2010: 9 	5
<p>Onttrekkingen voorraad</p> <p><i>Gemeente Almere:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - 60 verkoop • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - 50 verkoop - 9 samenvoeging/splitsing • 2009: <ul style="list-style-type: none"> - 101 verkoop • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - 167 verkoop - 12 samenvoeging/splitsing - -1 overig 	<p>Onttrekkingen voorraad</p> <p><i>Gemeente Almere, verkopen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: 60 • 2008: 60 • 2009: 150 • 2010: 150 	7
<p><i>Gemeente Zeewolde:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2009: <ul style="list-style-type: none"> - 0 onttrekkingen • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - 0 onttrekkingen 	<p><i>Gemeente Zeewolde:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2009-2010: Verkopen bestaand bezit naar 2% in 2012 	

Kwaliteit van wijken en buurten		
Prestaties	Ambities	Oordeel
<p>Leefbaarheidsprojecten</p> <p><i>Gemeente Almere:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: meerdere leefbaarheidsprojecten zoals inloophuis, kunst beheerde speeltuin en kunstbus in Almere, Almere Haven en Almere stad, wijkvisies opgesteld, veel activiteiten in het kader integrale wijkaanpak Stedenwijk en De Wierden inclusief activiteiten waarvoor in eerste instantie een andere trekker was aangewezen • 2008: idem en uitbreiding van leefbaarheidsprojecten • 2009: idem en renovatie dierenweide, ruimtevisie De Wierden • 2010: idem en leefbaarheidsprojecten in Almere Buiten, 35 huissuitzettingen 	<p>Leefbaarheidsprojecten</p> <p><i>Gemeente Almere / concern:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007-2008: <ul style="list-style-type: none"> - Naast het fysiek de wijk nemen, wordt ook het aspect van leefbaarheid op steeds meer manieren belangrijk. Wanneer andere partijen dit niet oppakken dan neemt de Alliantie het initiatief en de financiering op zich - Ontwikkeling van wijkvisies en strategisch voorraadbeleid in de wijken van Almere Haven - Bieden van speelmogelijkheden • 2009-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Oordeel bewoners over leefbaarheid: > 7 - Oordeel bewoners in prioriteitswijken ieder jaar beter 	7
<p><i>Gemeente Zeewolde:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2009: <ul style="list-style-type: none"> - geen projecten ten behoeve van leefbaarheid • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - geen projecten ten behoeve van leefbaarheid 	<p><i>Gemeente Zeewolde:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2009-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Oordeel bewoners over leefbaarheid: > 7 - Oordeel bewoners in prioriteitswijken ieder jaar beter 	
<p>Leefbaarheidsuitgaven (x miljoen)</p> <p><i>Regiobedrijf Almere:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: € 1,9 • 2008: € 1,5 • 2009: € 1,5 • 2010: € 0,6 	<p>Leefbaarheidsuitgaven (x miljoen)</p> <p><i>Regiobedrijf Almere:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: € 2,163 • 2008: € 1,470 • 2009: € 1,300 • 2010: € 0,815 	7

Overig		
Prestaties	Ambities	Oordeel
<p>Participatie belanghebbenden</p> <p><i>Regiobedrijf Almere / concern:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: o.a. maatschappelijke visitatie, oordeel goed; overleg met gemeente, maandelijks overleg Huurdersbelangen (renovatieprojecten, huurdersenquête gerenoveerde woningen, ontwikkelingen huurincasso, centralisatie werkzaamheden) bewonersparticipatie integrale wijk-aanpak De Wierden • 2008: o.a. overleg met gemeente, maandelijks overleg HBV (verkoopbeleid, huurbeleid, Mijn Woning), bewonerscommissie, bewonersparticipatie integrale wijk-aanpak De Wierden, De Werven, De Molenbuurt, klantenpanels huurders • 2009: o.a. overleg met gemeente, maandelijks overleg HBV (woonbench, kredietcrisis en temporisering, etc.), bewonersparticipatie Middenhof, reputatiemonitor score 70,2 • 2010: o.a. overleg met gemeente, maandelijks overleg HBV (woonbench, kredietcrisis en temporisering, etc.), bewonersparticipatie De Wierden, zelf opheffen bewonersplatform Podium, reputatiemonitor score 70,6 	<p>Participatie belanghebbenden</p> <p><i>Regiobedrijf Almere / concern:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007-2008: <ul style="list-style-type: none"> - Eigen verantwoordelijkheid, betrokkenheid en zeggenschap van huurders vergroten - Meer keuze bij planmatig onderhoud - Collectief particulier opdrachtgeverschap vergroten • 2009-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Herkenning en erkenning van belanghebbenden voor hetgeen de corporatie doet, VHV 1 x per jaar en visitierapport 1x per 4 jaar - Rapportcijfer belanghouders: > 7 - Reputatiemonitor score minimaal 70 in 2010 	7

Presteren naar Ambities - de Alliantie Amersfoort

Huisvesting primaire doelgroep		
Prestaties	Ambities	Oordeel
<p>Samenstelling vastgoed</p> <p><i>Gemeente Amersfoort:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - 14.203 wooneenheden - 1.600 overige verhuureenheden • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - 13.793 wooneenheden - 1.735 overige verhuureenheden • 2009: <ul style="list-style-type: none"> - 13.680 wooneenheden - 1.875 overige verhuureenheden • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - 13.549 wooneenheden - 2.084 overige verhuureenheden 	<p>Samenstelling vastgoed</p> <p><i>Gemeente Amersfoort:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007-2008: <ul style="list-style-type: none"> - Geen ambities geformuleerd • 2009-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Toename ruime woningen tot: 55-60% in 2018 - Woningen 1940-1970 neemt af tot: 20-25% in 2018 - % grondgebonden neemt toe tot: 40-50% in 2018 	-

Huisvesting primaire doelgroep- vervolg		
Prestaties	Ambities	Oordeel
<p><i>Gemeente Eemnes:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - 833 wooneenheden - 3 overige verhuureenheden • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - 833 wooneenheden - 3 overige verhuureenheden • 2009: <ul style="list-style-type: none"> - 833 wooneenheden - 3 overige verhuureenheden • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - 844 wooneenheden - 28 overige wooneenheden 	<p><i>Gemeente Eemnes:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007-2008: <ul style="list-style-type: none"> - Geen ambities geformuleerd • 2009-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Toename ruime woningen tot: 55-60% in 2018 - Woningen 1940-1970 neemt af tot: 20-25% in 2018 - % grondgebonden neemt toe tot: 40-50% in 2018 	
<p><i>Gemeente Leusden:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - 42 wooneenheden • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - 55 wooneenheden • 2009: <ul style="list-style-type: none"> - 84 wooneenheden - 17 overige verhuureenheden • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - 94 wooneenheden, 20 overig 	<p><i>Gemeente Leusden:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007-2008: <ul style="list-style-type: none"> - Geen ambities geformuleerd • 2009-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Toename ruime woningen tot: 55-60% in 2018 - Woningen 1940-1970 neemt af tot: 20-25% in 2018 - % grondgebonden neemt toe tot: 40-50% in 2018 	
<p><i>Gemeente Nijkerk:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - 597 wooneenheden - 21 overige verhuureenheden • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - 605 wooneenheden - 21 overige verhuureenheden • 2009: <ul style="list-style-type: none"> - 605 wooneenheden - 21 overige verhuureenheden • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - 604 wooneenheden - 22 overige wooneenheden 	<p><i>Gemeente Nijkerk:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007-2008: <ul style="list-style-type: none"> - Geen ambities geformuleerd • 2009-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Toename ruime woningen tot: 55-60% in 2018 - Woningen 1940-1970 neemt af tot: 20-25% in 2018 - % grondgebonden neemt toe tot: 40-50% in 2018 	
<p><i>Gemeente Soest:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - 791 wooneenheden - 39 overige verhuureenheden • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - 814 wooneenheden - 40 overige verhuureenheden • 2009: <ul style="list-style-type: none"> - 764 wooneenheden - 54 overige verhuureenheden • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - 727 wooneenheden - 86 overige wooneenheden 	<p><i>Gemeente Soest:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007-2008: <ul style="list-style-type: none"> - Geen ambities geformuleerd • 2009-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Toename ruime woningen tot: 55-60% in 2018 - Woningen 1940-1970 neemt af tot: 20-25% in 2018 - % grondgebonden neemt toe tot: 40-50% in 2018 	

Huisvesting primaire doelgroep – vervolg		
Prestaties	Ambities	Oordeel
<p>Verkoopprijs als % van de marktwaarde</p> <p><i>Gemeente Amersfoort:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - 100%, 97 woningen - 100%-90%, 29 woningen - < 90%, 15 woningen • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - 100%, 59 woningen - 100%-90%, 42 woningen - < 90%: 79 woningen • 2009: <ul style="list-style-type: none"> - 100%, 37 woningen - 100%-90%, 10 woningen - Koopgarant, 112 woningen • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - 100%, 49 woningen - 100%-90%, 26 woningen - Koopgarant, 151 woningen 	<p>Verkoopprijs als % van de marktwaarde</p> <p><i>Gemeente Amersfoort:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Geen ambities geformuleerd 	-
<p><i>Gemeente Eemnes:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - 90%-100%: 3 woningen • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - 100%, 4 woningen - Koopgarant, 23 woningen 	<p><i>Gemeente Eemnes:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Geen ambities geformuleerd 	
<p><i>Gemeente Nijkerk:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - Koopgarant, 1 woning 	<p><i>Gemeente Nijkerk:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Geen ambities geformuleerd 	
<p><i>Gemeente Soest:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - 100%, 2 woningen • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - 100%, 4 woningen - < 90%, 1 woning • 2009: <ul style="list-style-type: none"> - 100%, 10 woningen - 100%-90%, 1 woning - Koopgarant, 14 woningen • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - 100%, 3 woningen - 100%-90%, 1 woning - Koopgarant, 32 woningen 	<p><i>Gemeente Soest:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Geen ambities geformuleerd 	

Huisvesting primaire doelgroep- vervolg		
Prestaties	Ambities	Oordeel
<p>Woningbezit naar huurprijscategorieën</p> <p><i>Gemeente Amersfoort:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - goedkoop, 4.295 - betaalbaar, 7.154 - bereikbaar, 1.106 - duur, 900 - geliberaliseerd, 208 • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - goedkoop, 4.156 - betaalbaar, 7.302 - bereikbaar, 1.125 - duur, 983 - geliberaliseerd, 227 • 2009: <ul style="list-style-type: none"> - goedkoop, 3.717 - betaalbaar, 7.426 - bereikbaar, 1.179 - duur, 1.034 - geliberaliseerd, 324 • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - goedkoop, 2.964 - betaalbaar, 7.356 - bereikbaar, 1.322 - duur, 1.228 - geliberaliseerd, 431 	<p>Woningbezit naar huurprijscategorieën</p> <p><i>Gemeente Amersfoort:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - 90% van haar woningvoorraad blijft binnen € 195.000 WOZ-grens. Monitoren verhouding prijs categorieën en woningtypen woningvoorraad per wijk • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - Geen ambities geformuleerd • 2009-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Percentage middelduur neemt toe tot 10 -15% in 2018 	
<p><i>Gemeente Eemnes:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - goedkoop, 78 - betaalbaar, 409 - bereikbaar, 138 - duur, 161 - geliberaliseerd, 42 • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - goedkoop, 80 - betaalbaar, 408 - bereikbaar, 135 - duur, 167 - geliberaliseerd, 43 • 2009: <ul style="list-style-type: none"> - goedkoop, 72 - betaalbaar, 411 - bereikbaar, 127 - duur, 172, geliberaliseerd, 51 • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - goedkoop, 53 - betaalbaar, 399 - bereikbaar, 112 - duur, 186, geliberaliseerd, 94 	<p><i>Gemeente Eemnes:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007-2008: <ul style="list-style-type: none"> - Geen ambities geformuleerd • 2009-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Percentage middelduur neemt toe tot 10 -15% in 2018 	

Huisvesting primaire doelgroep- vervolg		
Prestaties	Ambities	Oordeel
<p><i>Gemeente Leusden:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - betaalbaar, 22 - duur, 16 - geliberaliseerd, 4 • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - betaalbaar, 35 - duur, 16 - geliberaliseerd, 4 • 2009: <ul style="list-style-type: none"> - betaalbaar, 64 - duur, 16 - geliberaliseerd, 4 • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - betaalbaar, 90 - duur, 2 	<p><i>Gemeente Leusden:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007-2008: <ul style="list-style-type: none"> - Geen ambities geformuleerd • 2009-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Percentage middelduur neemt toe tot 10 -15% in 2018 	
<p><i>Gemeente Nijkerk:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - goedkoop, 98 - betaalbaar, 329 - bereikbaar, 110 - duur, 40 - geliberaliseerd, 15 • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - goedkoop, 102 - betaalbaar, 323 - bereikbaar, 113 - duur, 48 - geliberaliseerd, 19 • 2009: <ul style="list-style-type: none"> - goedkoop, 92 - betaalbaar, 328 - bereikbaar, 113 - duur, 47 - geliberaliseerd, 25 • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - goedkoop, 67 - betaalbaar, 317 - bereikbaar, 84 - duur, 102 - geliberaliseerd, 29 	<p><i>Gemeente Nijkerk:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007-2008: <ul style="list-style-type: none"> - Geen ambities geformuleerd • 2009-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Percentage middelduur neemt toe tot 10 -15% in 2018 	

Huisvesting primaire doelgroep- vervolg		
Prestaties	Ambities	Oordeel
<p><i>Gemeente Soest:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - goedkoop, 173 - betaalbaar, 462 - bereikbaar, 62 - duur, 59 - geliberaliseerd, 7 • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - Goedkoop, 199 - betaalbaar, 472 - bereikbaar, 61 - duur, 72 - geliberaliseerd, 10 • 2009: <ul style="list-style-type: none"> - goedkoop, 156 - betaalbaar, 453 - bereikbaar, 67 - duur, 75 - geliberaliseerd, 13 • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - goedkoop, 138 - betaalbaar, 427 - bereikbaar, 60 - duur, 86 - geliberaliseerd, 13 	<p><i>Gemeente Soest:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007-2008: <ul style="list-style-type: none"> - Geen ambities geformuleerd • 2009-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Percentage middelduur neemt toe tot 10 -15% in 2018 	
<p>Gem. huurprijs (31-12), ontwikkeling, % maximaal redelijk</p> <p><i>Gemeente Amersfoort:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - € 384,93 per maand - 2,0% verhoging - 66,3% maximaal redelijk • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - € 394,66 per maand - 2,5% verhoging - 70,0% maximaal redelijk • 2009: <ul style="list-style-type: none"> - € 412,35 per maand - 4,5% verhoging - 69,4% maximaal redelijk • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - 426,04 per maand - 3,3% verhoging - 69,8% maximaal redelijk 	<p>Gem. huurprijs (31-12), ontwikkeling, % maximaal redelijk</p> <p><i>Gemeente Amersfoort:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Geen ambities geformuleerd 	-

Huisvesting primaire doelgroep – vervolg		
Prestaties	Ambities	Oordeel
<p><i>Gemeente Eemnes:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - € 466,19 per maand - 1,4% verhoging - 70,5% maximaal redelijk • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - € 473,17 per maand - 1,5% verhoging - 70,0% maximaal redelijk • 2009: <ul style="list-style-type: none"> - € 488,95 per maand - 3,3% verhoging - 72,0% maximaal redelijk • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - € 516,20 per maand - 5,6% verhoging - 74,0% maximaal redelijk 	<p><i>Gemeente Eemnes:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Geen ambities geformuleerd 	
<p><i>Gemeente Leusden:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - € 542,19 per maand - 25,8% verhoging, - 78,5% maximaal redelijk • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - € 544,12 per maand - 0,4% verhoging - 80,0% maximaal redelijk • 2009: <ul style="list-style-type: none"> - € 549,46 per maand - 1,0% verhoging - 74,0% maximaal redelijk • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - € 543,54 per maand - -1,3% verhoging - 93,1% maximaal redelijk 	<p><i>Gemeente Leusden:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Geen ambities geformuleerd 	
<p><i>Gemeente Nijkerk:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - € 429,92 per maand - 2,7% verh. 72,0% maximaal redelijk • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - € 442,29 per maand - 2,9% verh. 69,0% maximaal redelijk • 2009: <ul style="list-style-type: none"> - € 453,83 per maand - 2,8% verh. 71,0% maximaal redelijk • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - € 470,83 per maand - 3,3% verh. 70,6% maximaal redelijk 	<p><i>Gemeente Nijkerk:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Geen ambities geformuleerd 	

Huisvesting primaire doelgroep – vervolg		
Prestaties	Ambities	Oordeel
<p><i>Gemeente Soest:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - € 399,90 per maand - 1,4% verhoging - 65,6% maximaal redelijk • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - € 440,05 per maand - 10,0% verhoging - 89,0% maximaal redelijk • 2009: <ul style="list-style-type: none"> - € 423,01 per maand - 5,5% verhoging - 67,0% maximaal redelijk • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - € 428,06 per maand - 1,2% verhoging - 67,3% maximaal redelijk 	<p><i>Gemeente Soest:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Geen ambities geformuleerd 	
<p>Woningtoewijzingen</p> <p><i>Regiobedrijf Amersfoort:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - Starten met pilot ter voorkoming van huurachterstanden en huissuitzettingen - Nieuwbouwwoningen in Hoevelaken en Leusden zijn toegewezen aan jongeren en aan senioren • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - Monitoring opgave woonprogramma en herhuisvestingsopgave loopt - Monitoren verhouding prijscategorieën en woningtypen woningvoorraad per wijk m.b.v. portfolioanalyse loopt - Onderzoek laten uitvoeren naar de toekomstige vraag naar woningen door senioren (o.a. woonwensen woningzoekenden en huidige bezit en de woonwensen) - Studenten helpen mee met activiteiten in de wijk. In ruil daarvoor krijgen ze een woning – met korting op de huur • 2009: <ul style="list-style-type: none"> - primaire doelgroep: 72% - laag secundair inkomen: 16% 	<p>Woningtoewijzingen</p> <p><i>Regiobedrijf Amersfoort:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - Visie ontwikkelen op studentenhuusvesting - Bevorderen doorstroming d.m.v. het vergroten van de beschikbaarheid van woningen voor lagere en midden inkomens, jonge starters en studenten • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - Klanten betrekken bij het ontwerp-proces d.m.v. Wenswonen - Uitwerking concept verhuurmakelaar • 2007-2008: <ul style="list-style-type: none"> - Overschotten en tekorten op de woningmarkt in kaart brengen op basis van lokale behoeften - Doorstroomeffecten projecten bijhouden - Opstellen huurders- profielen per nieuwbouwproject 2009-2010: <ul style="list-style-type: none"> - primaire doelgroep en laag secundair inkomen per jaar: 85% 	7

Huisvesting primaire doelgroep – vervolg		
Prestaties	Ambities	Oordeel
<ul style="list-style-type: none"> • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - primaire doelgroep: 68% - laag secundair inkomen: 18% - Een opzet van woonmilieus is gemaakt. Evaluatie van verschillende woonconcepten vindt in 2011 plaats - Pilot Woonfraude uitgevoerd i.s.m. de Alliantie Amsterdam - Verhuurbaarheid is gemeten, voorstellen voor acties volgen 2011 - Monitoring gereed trends en bewegingen op de woningmarkt gereed 	<ul style="list-style-type: none"> • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - Onderzoek naar potenties van woonconcepten: appartementen binnen de AV-wijken, ouderenhuisvesting in het licht van de huidige seniorencomplexen, voor maatschappelijke huisvesting - Pilot uitvoeren Woonfraude - Verhuurbaarheid meten met Verhuurbaarheidsportfolio - Monitoring trends en beweging op de woningmarkt - Doorstromingseffecten bij nieuwbouw en verkoop 	
<p><i>Gemeente Amersfoort:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - goedkoop, 103 - betaalbaar, 559 - duur, 149 - Amersfoort Huisvesting van studenten uit Curaçao • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - goedkoop, 97 - betaalbaar, 481 - duur, 183 - Nieuwbouw Nefkens locatie: studentenhuisvesting. Onderzoek haalbaarheid van studio's voor studenten - N.V. Wonen heeft boven Winkels heeft woningen opgeleverd (minder dan het begrote aantal) • 2007-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Positie van huurders t.a.v. meerwerkkeuzes gelijk maken aan die van koper loopt tot 2011 • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - Voorbereidende gesprekken gestart herziening convenant Woonruimteverdeling Amersfoort 	<p><i>Gemeente Amersfoort:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Met meerwerkopties keuzevrijheid huurders bij nieuwbouw vergroten • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - Studenteneenheden opleveren - D.m.v. Wonen Boven Winkels Amersfoort een aantal studenteneenheden toevoegen • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - Herzien convenant Woonruimteverdeling Amersfoort 	
<p><i>Gemeente Leusden:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - betaalbaar, 4 • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - betaalbaar, 5 	<p><i>Gemeente Leusden:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Geen ambities geformuleerd 	

Huisvesting primaire doelgroep – vervolg		
Prestaties	Ambities	Oordeel
<p><i>Gemeente Eemnes:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - goedkoop, 9 - betaalbaar, 35 - duur, 25 • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - goedkoop, 2 - betaalbaar, 23 - duur, 16 	<p><i>Gemeente Eemnes:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Geen ambities geformuleerd 	
<p><i>Gemeente Nijkerk:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - goedkoop, 6 - betaalbaar, 26 - duur, 34 • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - goedkoop, 7 - betaalbaar, 18 - duur, 20 	<p><i>Gemeente Nijkerk:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Geen ambities geformuleerd 	
<p><i>Gemeente Soest:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - goedkoop, 10 - betaalbaar, 25 - duur, 8 • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - goedkoop, 12 - betaalbaar, 17 - duur, 1 	<p><i>Gemeente Soest:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Geen ambities geformuleerd 	
<p>Betaalbaarheid</p> <p><i>Regiobedrijf Amersfoort:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: Samen met Portaal gestart met 'Huur op Maat'- experiment. • 2007-2010: De Alliantie financiert en neemt deel aan project ViA in Amersfoort en Soest. Dit is een laatste kantraject voor huurders met meerdere complexe overlastsituaties. • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - Tussenevaluatie Huren op Maat gereed. Periode 1-7-2009 t/m 30-6-2010: 983 verhuringen HOM. - Verhuurbaarheid meten met Verhuurbaarheidsportfolio gereed, voorstellen voor acties volgen eerste kwartaal 2011 	<p>Betaalbaarheid</p> <p><i>Regiobedrijf Amersfoort:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007-2008: <ul style="list-style-type: none"> - Samen met Portaal starten met proef van klantgerichte inkomensondersteuning en marktconforme prijs-kwaliteitverhoudingen - Bijzondere vorm van maatwerk in het huurbeleid introduceren: herhuisvesting bij sloop • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - Tussenevaluatie van Huren op Maat - Verhuurbaarheid meten met Verhuurbaarheidsportfolio 	7

Huisvesting primaire doelgroep – vervolg		
Prestaties	Ambities	Oordeel
<p><i>Gemeente Amersfoort:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> 2007: <ul style="list-style-type: none"> Het 100%-tenzij-beleid zal in Amersfoort niet worden ingevoerd (wel in overige gemeenten); in plaats daarvan wordt gestart met 'Huur op Maat' experiment 	<p><i>Gemeente Amersfoort:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> 2007: <ul style="list-style-type: none"> Formuleren nieuwe systematiek huurprijsbepaling 	
<p><i>Gemeente Soest:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> 2008-2010: <ul style="list-style-type: none"> De Alliantie financiert en neemt deel aan project ViA in Soest 	<p><i>Gemeente Soest:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> 2008: <ul style="list-style-type: none"> Uitbreiding ViA in Soest en Eemnes 	
<p>Bevorderen eigen woningbezit</p> <p><i>Regiobedrijf Amersfoort:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> 2007: Oriëntatie 'Sociale Koop'. Aanbieden woningen met Koopgarant en starterslening 2008: Koopgarant en starterslening 2009: Koopgarant en starterslening 2010: Koopgarant en starterslening 	<p>Bevorderen eigen woningbezit</p> <p><i>Regiobedrijf Amersfoort:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> 2007-2010: <ul style="list-style-type: none"> Aanbieden van koopgarant constructies 2008: <ul style="list-style-type: none"> Implementeren van Startersleningen 	7

Kwaliteit woningen en woningbeheer		
Prestaties	Ambities	Oordeel
<p>Onderhoud (x 1 miljoen)</p> <p><i>Regiobedrijf Amersfoort:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> 2007: <ul style="list-style-type: none"> Planmatig onderhoud: € 17,0 Mutatie onderhoud: € 2,4 Klachtenonderhoud: € 5,3 2008: <ul style="list-style-type: none"> Planmatig onderhoud: € 16,7 Mutatie onderhoud: € 2,5 Klachtenonderhoud: € 6,1 2009: <ul style="list-style-type: none"> Planmatig onderhoud: € 14,4 Mutatie onderhoud: € 2,8 Klachtenonderhoud: € 6,9 2010: <ul style="list-style-type: none"> Planmatig onderhoud: € 13,9 Mutatie onderhoud: € 1,7 Klachtenonderhoud: € 6,5 	<p>Onderhoudsbegroting (x 1 miljoen)</p> <p><i>Regiobedrijf Amersfoort:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> 2007: <ul style="list-style-type: none"> € 19,4 € 2,3 € 5,2 2008: <ul style="list-style-type: none"> € 15,4 € 3,0 € 4,4 2009: <ul style="list-style-type: none"> € 14,2 € 3,1 € 5,4 2010: <ul style="list-style-type: none"> € 14,2 € 3,0 € 5,5 	6
<p>Investerings in verbeteringen en renovaties(x 1 miljoen)</p> <p><i>Regiobedrijf Amersfoort:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> 2007: € 13,8 2008: € 18,4 2009: € 19,0 2010: € 15,6 	<p>Investerings in verbeteringen en renovaties(x 1 miljoen)</p> <p><i>Regiobedrijf Amersfoort:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> 2007: € 16,3 2008: € 19,5 2009: € 17,2 2010: € 14,9 	6

Kwaliteit woningen en woningbeheer – vervolg		Oordeel
Prestaties	Ambities	
<p>Kwaliteit bezit</p> <p><i>Regiobedrijf Amersfoort:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2010: Plan PION is opgesteld en vastgesteld. Implementatie wordt voorzien voor februari 2011 	<p>Kwaliteit bezit</p> <p><i>Regiobedrijf Amersfoort:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2010: Plan opstellen; (PION) 	7
<p>Kwaliteit dienstverlening</p> <p><i>Regiobedrijf Amersfoort:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - klachten bij coördinator: 32 - behandelde klachten: 10 - Invoeren klanttevredenheidsonderzoek van de Alliantie, Mijn Mening • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - klachten bij coördinator: 45 - behandelde klachten: 11 - klanttevredenheidsonderzoeken Mijn Mening en Woonbench (6,7) - In de pilotperiode is gestart met drie van de zes enquêtes: Mijn Huurwoning (nieuwe verhuuring), Mijn vorige woning, Mijn reparatieverzoek - Proef serviceabonnement in rayon Noord met succes doorlopen. Wordt in 2009 bij alle rayons ingezet • 2008-2009: <ul style="list-style-type: none"> - Deelname WoonBench • 2009 <ul style="list-style-type: none"> - Klachten bij coördinator: 55 - behandelde klachten: 7 - klanttevredenheidsonderzoeken Mijn Mening en Woonbench - Klanttevredenheid: huren woning (6,8), reparatieverzoek/PION (7,0), opzeggen woning (7,2) - Eindevaluatie van de pilot Mijn Mening en zullen de vragenlijsten actief worden ingezet 	<p>Kwaliteit dienstverlening</p> <p><i>Regiobedrijf Amersfoort:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2009-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Klanttevredenheid door meten Mijn Mening: > 7,0 • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - Klant meer te adviseren in het maken van de juiste woningkeuze. Inventariseren gewenste uitbreiding dienstverlening • 2007-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Klantenonderzoek naar d.m.v enquêtes • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - Realiseren verbeterpunten dienstverlening - Procesaanpassing deelname vice-abonnement • 2008-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Monitoring Mijn Mening • 2009-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Klanttevredenheid door meten Mijn Mening: > 7,0 - Klanttevredenheid door meten Woonbench > 7,0 - Stijging rapportcijfer met 0,1 punt per jaar - 	7

Kwaliteit woningen en woningbeheer – vervolg		
Prestaties	Ambities	Oordeel
<ul style="list-style-type: none"> • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - Klachten bij coördinator: 36 - behandelde klachten: 14 - klanttevredenheidsonderzoeken Mijn Mening en Woonbench (7,0) - Klanttevredenheid: huren woning (7,0), reparatieverzoek/PIO (7,2), opzeggen woning (6,6) - De procesevaluatie Mijn woning is afgerond - Mijn Alliantie is met succes geïmplementeerd - Aftersales traject is opgepakt en loopt tot 2011 - Klantvolgsysteem voldoet niet aan de voorwaarden - Bijeenkomst VHB over financiële huishouding Regiobedrijf Amersfoort heeft plaatsgehad <p><i>Gemeente Amersfoort</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007-2008: Twee informatiecentra geopend in wijken Liendert en Randenbroek met oog op inspraakfase van wijkontwikkelingsplannen. 	<ul style="list-style-type: none"> • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - Doelstellingen differentiëren Woon-Bench - Analyse en rapportage Mijn Woning - Implementatie Mijn Alliantie - Ontwikkelen en uitvoeren aftersales traject - Implementeren klantvolgsysteem <p>Vereniging Huurders Belangen: Een bijeenkomst over 'investeren in wonen'</p>	
<p>Energie en duurzaamheid <i>Regiobedrijf Amersfoort/ concern:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - in samenwerking met Greenchoice, krijgen bewoners al enige jaren duurzame energie aangeboden voor minder dan de prijs van 'grijze' energie - Duurzaamheidsdoelstelling van de Alliantie vastgesteld - Voorbereidingen getroffen om per 1 januari 2008 bij elke mutatie een energie-label af te geven - De Alliantie biedt haar bewoners duurzame energie aan voor minder dan de prijs 'grijze' energie • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - bij elke woningmutatie wordt een energielabel afgegeven - Gewerkt aan concretiseren van beleidskader energie en duurzaamheid - Een CO2reductie-analyse uitgevoerd - Bij renovatie Schothorst staat duurzaamheid centraal 	<p>Energie en duurzaamheid <i>Regiobedrijf Amersfoort/ concern:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - Opstellen van milieubeleidsplan - De energielabeling wordt stapsgewijs ingevoerd • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - Op basis van het in 2007 geformuleerde samenhangende milieubeleid worden de verplichte onderdelen gerealiseerd 	7

Kwaliteit woningen en woningbeheer – vervolg		
Prestaties	Ambities	Oordeel
<ul style="list-style-type: none"> • 2009: <ul style="list-style-type: none"> - zowel bij onderhoudswerkzaamheden aan woningen als bij woningverbetering en renovatie zijn in 2009 maatregelen genomen die de CO2-uitstoot terugdringen; nieuwbouwwoningen die 10% energiezuiniger zijn dan in bouwbesluit - Bij onderhoudswerkzaamheden, woningverbetering en renovatie maatregelen genomen die de CO2-uitstoot terugdringen, zoals vervanging van verwarmings- en ventilatie-installatie en toepassen vernieuwende innovatieve technieken - Alle huurders in Amersfoort krijgen digitale bespaarcoach 'Beter Peter' aangeboden • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - idem; 674 nieuwbouwwoningen opgeleverd met Label A+ en hoger; duurzame energie opwekking met zonnepanelen; energiebesparende zonneboilers; CO2 reductie 2008-2010 6,1% - Deelname en werkwijze FSC-convenant implementeren uitgesteld tot 2011 - Stand van zaken van de overeengekomen afspraken milieubeleid is gereed - Invulling van het begrip Duurzaamheid 	<ul style="list-style-type: none"> • 2009-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Energiereductie 25% in periode 2009-2018 • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - Deelname en werkwijze - FSC- convenant implementeren - Stand van zaken van de overeengekomen afspraken milieubeleid - Invulling van het begrip duurzaamheid en formuleren van acties 	
<p><i>Gemeente Amersfoort:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - Met de gemeente Amersfoort en corporaties een interventie verklaring opgesteld voor energiebesparing 	<p><i>Gemeente Amersfoort:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Geen ambities geformuleerd 	

Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen		
Prestaties	Ambities	Oordeel
Woningen voor bijzondere doelgroepen <i>Regiobedrijf Amersfoort:</i> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: 335 • 2008: 349 • 2009: 212 • 2010: 249 	Woningen voor bijzondere doelgroepen <i>Regiobedrijf Amersfoort:</i> <ul style="list-style-type: none"> • 2007-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Geen ambities geformuleerd 	-
Eenheden voor bijzondere doelgroepen <i>Regio Amersfoort:</i> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: 186 • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - 185 - Het complex 'Het Boegbeeld' is opgeleverd, 56 appartementen, waarvan 12 worden verhuurd aan cliënten van zorginstellingen • 2009: 204 • 2010: 205 	Eenheden voor bijzondere doelgroepen <i>Regio Amersfoort:</i> <ul style="list-style-type: none"> • 2007-2009: <ul style="list-style-type: none"> - Ieder jaar 10-20 wooneenheden met zorg of begeleiding (door instelling) toevoegen aan de voorraad • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - Minimaal 30 eenheden maatschappelijke huisvesting toevoegen (o.a. 12 eenheden Het Boegbeeld) • 2009-2012 (Alliantie concern): <ul style="list-style-type: none"> - minimaal 300 eenheden toevoegen 	5
Toegankelijke woningen <i>Regiobedrijf Amersfoort:</i> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: 2.925 • 2008: 1.924 • 2009: 2.280 • 2010: 2.362 	Toegankelijke woningen <i>Regiobedrijf Amersfoort:</i> <ul style="list-style-type: none"> • 2007-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Geen ambities geformuleerd 	-
Woningen ouderen en gehandicapten <i>Regiobedrijf Amersfoort:</i> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: 4.935 • 2008: 4.957 • 2009: 5.183 • 2010: 4.904 	Toegankelijke woningen <i>Regiobedrijf Amersfoort:</i> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - Huisvesten van zorgbehoevenden in betaalbare en aanpasbare huur- of koopwoning (en tussenvormen) • 2007-2009: <ul style="list-style-type: none"> - Jaarlijks 80 bestaande of nieuwe 3- en 4-sterren woningen toevoegen aan de voorraad 	5
Overig bijzondere doelgroepen <i>Regiobedrijf Amersfoort:</i> <ul style="list-style-type: none"> • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - Aan de slag met uitkomsten uit het onderzoek naar de verhuurbaarheid van seniorencomplexen tbv strategie. - Casuïstiekoverleg, samenwerking van verschillende partners om huishoudens die in een overlastsituatie terecht dreigen te komen, bij te staan en hulp te bieden. • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - Verkenning mogelijkheden voor maatschappelijke en wijkgerichte functies is uitgevoerd 	Overig bijzondere doelgroepen <i>Regiobedrijf Amersfoort:</i> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: visie ontwikkelen op wonen & zorg • 2007-2008: <ul style="list-style-type: none"> - Uitbreiden, evalueren, monitoren samenwerkingverbanden met instellingen op gebied van Wonen en Zorg • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - Opstellen van visies en samenwerkingsovereenkomsten binnen te realiseren woonservicegebieden - Mogelijkheden onderzoeken voor maatschappelijke en wijkgerichte functies 	7

Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen - vervolg		
Prestaties	Ambities	Oordeel
<p><i>Gemeente Amersfoort:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - Bewoners in de Foortse Brug hebben de mogelijkheid om gebruik te maken van het comfortpakket 	<p><i>Gemeente Amersfoort:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: Beschikbaar stellen van een pand 'om-niet' voor gebruik Kledingbank Amersfoort • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - Onderzoeken en eventueel verstrekken van het basis comfortpakket van Beweging 3.0 aan alle 300 woningen in de Foortse Brug - Oplevering Foortse Brug: Verschillende zorgwoningen 	
<p><i>Gemeente Eemnes:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Ontwikkeling Woonzorgzone in Eemnes oplevering 2010 	<p><i>Gemeente Eemnes:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - Oplevering Wozoco, Eemnes: 43 mensen met een ClZ-indicatie en voor 8 cliënten van Sherpa 	
<p><i>Gemeente Soest:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - De Bongerd: Huisvesting voor 9 cliënten van Kwintes; (3 woningen) 	<p><i>Gemeente Soest:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: Realiseren project huisvesting (ex-) psychiatrische cliënten De Bongerd in Soest 	

(Des)investeren in vastgoed		
Prestaties	Ambities	Oordeel
<p>Nieuwbouw huurwoningen</p> <p><i>Regiobedrijf Amersfoort:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: 106 • 2008: 108 • 2009: 129 • 2010: 201 	<p>Nieuwbouw huurwoningen</p> <p><i>Regiobedrijf Amersfoort:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: 84 • 2008: 196 • 2009: 176 • 2010: 162 • 2009-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Stijging vernieuwingspercentage minimaal 2,5% in 2012 	6
<p>Nieuwbouw koopwoningen</p> <p><i>Regiobedrijf Amersfoort:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: 277 • 2008: 115 • 2009: 34 • 2010: 108 	<p>Nieuwbouw koopwoningen</p> <p><i>Regiobedrijf Amersfoort:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007-2010: geen ambities geformuleerd (loopt via ontwikkeling) 	-

(Des)investeren in vastgoed – vervolg		
Prestaties	Ambities	Oordeel
<p>Onttrekkingen voorraad <i>Gemeente Amersfoort:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - 141 verkoop • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - 180 verkoop - 23 sloop - 28 samenvoeging/splitsing - 9 overig • 2009: <ul style="list-style-type: none"> - 159 verkoop - 22 samenvoeging/splitsing - 80 sloop • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - 226 verkoop - 9 samenvoeging/splitsing - 6 herverkaveling - 11 aankoop - 10 overig 	<p>Onttrekkingen voorraad <i>Gemeente Amersfoort:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - 176 verkoop • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - 176 verkoop • 2009: <ul style="list-style-type: none"> - 155 verkoop • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - 140 verkoop 	8
<p><i>Gemeente Soest:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - 2 verkoop • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - 5 verkoop • 2009: <ul style="list-style-type: none"> - 25 verkoop • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - 36 verkoop 	<p><i>Gemeente Soest:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007-2008: <ul style="list-style-type: none"> - Geen ambities geformuleerd • 2009: <ul style="list-style-type: none"> - 5 verkoop • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - 5 verkoop 	
<p><i>Gemeente Eemnes:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - 3 verkoop - 1 samenvoeging/splitsing • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - 27 verkoop - 2 samenvoeging/splitsing - 1 overig 	<p><i>Gemeente Eemnes:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Geen ambities geformuleerd 	
<p><i>Gemeente Nijkerk:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - 1 verkoop 	<p><i>Gemeente Nijkerk:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Geen ambities geformuleerd 	
<p>Verbetering en renovatie <i>Regiobedrijf Amersfoort:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007 <ul style="list-style-type: none"> - Voor de gebieden Randenbroek - Schuilenburg en Liendert- Rustenburg zijn eind 2007 de ontwikkelingsplannen vastgesteld en goedgekeurd. - 	<p>Verbetering en renovatie <i>Regiobedrijf Amersfoort:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Geen ambities geformuleerd 	-

(Des)investeren in vastgoed – vervolg		
Prestaties	Ambities	Oordeel
<ul style="list-style-type: none"> • 2009: <ul style="list-style-type: none"> - In februari is aan de Vasco da Gamastraat en de Magelhaenstraat begonnen met het uitvoeren van planmatig onderhoud. - Begonnen met de renovatie van 166 woningen in de galerijflats De Koppel. Sloop verwacht in eerste kwartaal 2011. Overdracht Meridiaan naar verwachting in derde kwartaal 2011. 		
<p>Maatschappelijk vastgoed <i>Gemeente Amersfoort:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: Uitgaven werving gebouwen: € 527.000 o.a. opening van 'De Kamers' een cultuurhuis in de wijk Vathorst, is een voorziening voor rust, expressie, inspiratie en ontmoetingen • 2008: In Kruiskamp zijn een nieuw wijkcentrum, een kantoor voor wonen, zorg en welzijn en ruimten voor 'Beweging 3.0' en detailhandel ontwikkeld • 2009: <ul style="list-style-type: none"> - Onderzoek of er bij de ontwikkeling van het Vogelplein ook een ABC-school kan komen. 2010: startnotitie en stedenbouwkundige schets gereed. - Leercentrum De Buitenkans (Amersfoort geopend: biedt VMBO-leerlingen de kans om werkervaring op te doen in wijkrestaurant. • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - Het bestemmingsplan Hogeweg (zwembad, sporthal) is afgerond. 	<p>Maatschappelijk vastgoed <i>Gemeente Amersfoort:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - Verwerven en beheren van maatschappelijk vastgoed (scholen, buurthuizen, et cetera) • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - Woonservicezone Molendijkflat - Maatschappelijk vastgoed maakt deel uit van de ontwikkeling in Kruiskamp (winkelcentrum, zorgsteunpunt), Liendert (ABC-school) en de Hogeweg (zwembad, sporthal) • 2009-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Geen ambities geformuleerd 	7

Kwaliteit van wijken en buurten		
Prestaties	Ambities	Oordeel
<p>Leefbaarheidsuitgaven <i>Regiobedrijf Amersfoort:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: € 1.996.000,- • 2008: € 1.543.000,- • 2009: € 1.382.000,- • 2010: € 1.477.000,- 	<p>Leefbaarheidsuitgaven <i>Regiobedrijf Amersfoort:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: € 1.400.000 • 2008: € 1.443.300 • 2009: € 1.598.000 • 2010: € 1.617.000 	8

Kwaliteit van wijken en buurten – vervolg		
Prestaties	Ambities	Oordeel
<p>Leefbaarheidsprojecten <i>Regiobedrijf Amersfoort:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007-2010: Een zeer uitgebreide opsomming van activiteiten in het kader van leefbaarheid in de jaarverslagen. Buurt Toezicht Teams ingesteld. In diverse wijken buurtbemiddeling, huismeesters en buurtbeheerders ingezet • 2007-2008: Projectmatige aanpak van overlast en onveiligheid verschillende wijken o.a. participatietrajecten in Liendert-Rustenburg en Randenbroek- Schuilenburg • 2008: Signaleren van sociale problemen van bewoners, achter de voordeur (AV-teams), motiveren om hulp te zoeken en actieve begeleiding van bewoners naar hulpverlenende instanties/organisaties en om deel te nemen aan buurtactiviteiten • 2007-2009: De leefregels die zijn opgesteld, worden regelmatig onder de aandacht van (nieuwe) bewoners gebracht • 2009: Meedoen in KruiSkamp: gericht op oprichten van duurzaam netwerk van bewoners • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - Strategische keuzes wijkstrategieën optimaliseren/ inzichtelijk maken is gereed - Opstellen wijkvisies en verbeteren van het complexen gestart eind 2011 - Intensivering Amersfoort Vernieuwt teams gereed 	<p>Leefbaarheidsprojecten <i>Regiobedrijf Amersfoort:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - Aandacht voor het onderhouden van bestaande leefregelprojecten • 2007-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Fysieke ingrepen leveren in belangrijke mate een bijdrage aan leefbaarheid in wijken en vergroten leefbaarheid. Bewaken van transformatie per wijk en afzetten tegen Amersfoort Vernieuwt-afspraken - Inzetten van buurtbeheerders en huismeesters en buurtbemiddeling • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - Stimuleren ondernemerschap en verlevendiging van de wijk • 2009-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Oordeel bewoners over leefbaarheid: > 7 - Oordeel bewoners in prioriteitswijken ieder jaar beter • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - Opstellen wijkvisies en verbeteren van het complexen, m.n. gericht op energieprestatie en woonbeleving - Sociale projecten Amersfoort Vernieuwd 	<p>7</p>

Overig		
Prestaties	Ambities	Oordeel
<p>Participatie belanghebbenden <i>Regiobedrijf Amersfoort</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: o.a. maatschappelijke visitatie, oordeel goed; overleg met gemeente en overleg VHB, bewonersparticipatie Kruiskamp • 2008: o.a. overleg met gemeente, maandelijks overleg VHB ,bewonerscommissie in Amersfoort Vernieuwt is inhoud gegeven aan projectmatige bewonersparticipatie o.a. Het 'Sociaal Statuut' • 2009: o.a. overleg met gemeente, twee maal per jaar met overleg VHB, bewonersparticipatie Hogewegzone, reputatiemonitor score 70,2 • 2010: o.a. overleg met gemeente, twee keer per jaar VHB, bewonersparticipatie Soesterkwartier, reputatiemonitor score 70,6 	<p>Maatschappelijk vastgoed <i>Regiobedrijf Amersfoort:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - Geen ambities geformuleerd • 2009-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Herkenning en erkenning van belanghebbenden voor hetgeen de corporatie doet, VHV 1 x per jaar en visitatierapport 1x per 4 jaar - Rapportcijfer belanghouders: > 7 - Reputatiemonitor score minimaal 70 in 2010 	<p>8</p>

4. Uitwerking PnA de Alliantie Gooi en Vechtstreek

Huisvesting primaire doelgroep		
Prestaties	Ambities	Oordeel
<p>Samenstelling vastgoed</p> <p><i>Gemeente Hilversum:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - 6.112 wooneenheden - 246 overige verhuureenheden • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - 6.057 wooneenheden - 617 overige verhuureenheden • 2009: <ul style="list-style-type: none"> - 5.964 wooneenheden - 590 overige verhuureenheden • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - 5.946 wooneenheden - 602 overige wooneenheden 	<p>Samenstelling vastgoed</p> <p><i>Gemeente Hilversum:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007-2008: <ul style="list-style-type: none"> - Geen ambities geformuleerd • 2009-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Toename ruime woningen tot: 55-60% in 2018 - Woningen 1940-1970 neemt af tot: 20-25% in 2018 - % grondgebonden neemt toe tot: 40-50% in 2018 	-
<p><i>Gemeente Huizen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - 5.957 wooneenheden - 246 overige verhuureenheden • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - 5.894 wooneenheden - 287 overige verhuureenheden • 2009: <ul style="list-style-type: none"> - 6.003 wooneenheden - 301 overige verhuureenheden • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - 5.884 wooneenheden - 310 overige wooneenheden 	<p><i>Gemeente Huizen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007-2008: <ul style="list-style-type: none"> - Geen ambities geformuleerd • 2009-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Toename ruime woningen tot: 55-60% in 2018 - Woningen 1940-1970 neemt af tot: 20-25% in 2018 - % grondgebonden neemt toe tot: 40-50% in 2018 	
<p><i>Gemeente Bussum:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - 930 wooneenheden - 80 overige verhuureenheden • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - 824 wooneenheden - 79 overige verhuureenheden • 2009: <ul style="list-style-type: none"> - 930 wooneenheden - 156 overige verhuureenheden • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - 922 wooneenheden - 172 overige wooneenheden 	<p><i>Gemeente Bussum:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007-2008: <ul style="list-style-type: none"> - Geen ambities geformuleerd • 2009-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Toename ruime woningen tot: 55-60% in 2018 - Woningen 1940-1970 neemt af tot: 20-25% in 2018 - % grondgebonden neemt toe tot: 40-50% in 2018 	

Huisvesting primaire doelgroep – vervolg		
Prestaties	Ambities	Oordeel
<p><i>Gemeente Wijdereen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - 380 wooneenheden - 2 overige verhuureenheden • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - 380 wooneenheden - 2 overige verhuureenheden • 2009: <ul style="list-style-type: none"> - 380 wooneenheden - 3 overige verhuureenheden • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - 380 wooneenheden - 3 overige wooneenheden 	<p><i>Gemeente Wijdereen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007-2008: <ul style="list-style-type: none"> - Geen ambities geformuleerd • 2009-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Toename ruime woningen tot: 55-60% in 2018 - Woningen 1940-1970 neemt af tot: 20-25% in 2018 - % grondgebonden neemt toe tot: 40-50% in 2018 	
<p><i>Gemeente Blaricum:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - 163 wooneenheden - 7 overige verhuureenheden • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - 163 wooneenheden - 0 overige verhuureenheden • 2009: <ul style="list-style-type: none"> - 157 wooneenheden - 3 overige verhuureenheden • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - 190 wooneenheden - 2 overige wooneenheden 	<p><i>Gemeente Blaricum:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007-2008: <ul style="list-style-type: none"> - Geen ambities geformuleerd • 2009-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Toename ruime woningen tot: 55-60% in 2018 - Woningen 1940-1970 neemt af tot: 20-25% in 2018 - % grondgebonden neemt toe tot: 40-50% in 2018 	
<p><i>Gemeente Weesp:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - 13 wooneenheden 	<p><i>Gemeente Weesp:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2009-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Vrijwel geen bezit 	
<p>Verkoopprijs als % van de marktwaarde <i>Regiobedrijf Gooi en Vechtstreek:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - 100%, 70 woningen - < 90%, 18 woningen • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - 100%, 41 woningen - Koopgarant, 12 woningen • 2009: zie gemeenten • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - 100%, 109 woningen - 100%-90%, 78 woningen - Koopgarant, 33 woningen 	<p>Verkoopprijs als % van de marktwaarde <i>Regiobedrijf Gooi en Vechtstreek:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007-2008: <ul style="list-style-type: none"> - Geen ambities geformuleerd • 2009-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Geen ambities geformuleerd 	-
<p><i>Gemeente Hilversum:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2009: <ul style="list-style-type: none"> - 100%, 17woningen - 100%-90%, 6 woningen - Koopgarant, 6 woningen 	<p><i>Gemeente Hilversum:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007-2008: <ul style="list-style-type: none"> - Geen ambities geformuleerd • 2009-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Geen ambities geformuleerd 	

Huisvesting primaire doelgroep – vervolg		
Prestaties	Ambities	Oordeel
<p><i>Gemeente Huizen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2009: <ul style="list-style-type: none"> - 100%, 23 woningen - 100%-90%, 3 woningen - Koopgarant, 16 woningen 	<p><i>Gemeente Huizen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2009: <ul style="list-style-type: none"> - Geen ambities geformuleerd 	
<p>Woningbezit naar huurprijscategorieën</p> <p><i>Regiobedrijf Gooi en Vechtstreek:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - goedkoop, 2.718 - betaalbaar, 8.142 - bereikbaar, 928 - duur, 1.319 - geliberaliseerd, 185 • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - goedkoop, 2.627 - betaalbaar, 8.231 - bereikbaar, 914 - duur, 1.391 - geliberaliseerd, 277 • 2009: per gemeente weergegeven • 2010: per gemeente weergegeven 	<p>Woningbezit naar huurprijscategorieën</p> <p><i>Regiobedrijf Gooi en Vechtstreek:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007-2008: <ul style="list-style-type: none"> - Geen ambities geformuleerd • 2009-2010: <ul style="list-style-type: none"> - 2009-2010: Percentage middelduur neemt toe tot 10 -15% in 2018 	-
<p><i>Gemeente Hilversum:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2009: <ul style="list-style-type: none"> - goedkoop, 1.327 - betaalbaar, 3.453 - bereikbaar, 377 - duur, 664 - geliberaliseerd, 143 • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - goedkoop, 1.159 - betaalbaar, 3.361 - bereikbaar, 420 - duur, 742 - geliberaliseerd, 170 	<p><i>Gemeente Hilversum:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007-2008: <ul style="list-style-type: none"> - Geen ambities geformuleerd • 2009-2010: <ul style="list-style-type: none"> - 2009-2010: Percentage middelduur neemt toe tot 10 -15% in 2018 	
<p><i>Gemeente Huizen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2009: <ul style="list-style-type: none"> - goedkoop, 668 - betaalbaar, 3.742 - bereikbaar, 655 - duur, 718 - geliberaliseerd, 220 • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - goedkoop, 522 - betaalbaar, 3.430 - bereikbaar, 813 - duur, 759 - geliberaliseerd, 269 	<p><i>Gemeente Huizen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007-2008: <ul style="list-style-type: none"> - Geen ambities geformuleerd • 2009-2010: <ul style="list-style-type: none"> - 2009-2010: Percentage middelduur neemt toe tot 10 -15% in 2018 	

Huisvesting primaire doelgroep – vervolg		
Prestaties	Ambities	Oordeel
<p><i>Gemeente Bussum:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2009: <ul style="list-style-type: none"> - goedkoop, 181 - betaalbaar, 632 - bereikbaar, 77 - duur, 34 - geliberaliseerd, 6 • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - goedkoop, 160 - betaalbaar, 590 - bereikbaar, 123 - duur, 41 - geliberaliseerd, 8 	<p><i>Gemeente Bussum:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007-2008: <ul style="list-style-type: none"> - Geen ambities geformuleerd • 2009-2010: <ul style="list-style-type: none"> - 2009-2010: Percentage middelduur neemt toe tot 10 -15% in 2018 	
<p><i>Gemeente Wijdereen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2009: <ul style="list-style-type: none"> - goedkoop, 120 - betaalbaar, 245 - bereikbaar, 12 - duur, 3 • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - goedkoop, 112 - betaalbaar, 243 - bereikbaar, 21 - duur, 4 	<p><i>Gemeente Wijdereen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007-2008: <ul style="list-style-type: none"> - Geen ambities geformuleerd • 2009-2010: <ul style="list-style-type: none"> - 2009-2010: Percentage middelduur neemt toe tot 10 -15% in 2018 	
<p><i>Gemeente Blaricum:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2009: <ul style="list-style-type: none"> - goedkoop, 28 - betaalbaar, 108 - bereikbaar, 12 - duur, 19 • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - goedkoop, 26 - betaalbaar, 103 - bereikbaar, 16 - duur, 31 - geliberaliseerd, 14 	<p><i>Gemeente Blaricum:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007-2008: <ul style="list-style-type: none"> - Geen ambities geformuleerd • 2009-2010: <ul style="list-style-type: none"> - 2009-2010: Percentage middelduur neemt toe tot 10 -15% in 2018 	
<p><i>Gemeente Weesp</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - Geliberaliseerd, 13 	<p><i>Gemeente Wijdereen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007-2008: <ul style="list-style-type: none"> - Te weinig bezit 	
<p>Gem. huurprijs (31-12), ontwikkeling, % maximaal redelijk</p> <p><i>Gemeente Hilversum:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - € 401,18 per maand - 0,8 % verhoging - 73,8% maximaal redelijk 	<p>Gem. huurprijs (31-12), ontwikkeling, % maximaal redelijk</p> <p><i>Gemeente Hilversum:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Geen ambities geformuleerd 	-

Huisvesting primaire doelgroep – vervolg		
Prestaties	Ambities	Oordeel
<ul style="list-style-type: none"> • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - € 410,02 per maand - 2,2% verhoging - 72,7% maximaal redelijk • 2009: <ul style="list-style-type: none"> - € 429,90 per maand - 4,8 % verhoging - 73,4 % maximaal redelijk • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - € 457,8 per maand - 6,5% verhoging - 76,9 % maximaal redelijk 		
<p><i>Gemeente Huizen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - € 429,43 per maand - 0,8 % verhoging - 70,1% maximaal redelijk • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - € 442,49 per maand - 3,0% verhoging - 72,7% maximaal redelijk • 2009: <ul style="list-style-type: none"> - € 464,95 per maand - 5,1 % verhoging - 73,4 % maximaal redelijk • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - € 477,57 per maand - 2,7 % verhoging - 72,5 % maximaal redelijk 	<p><i>Gemeente Huizen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Geen ambities geformuleerd 	
<p><i>Gemeente Bussum:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - € 388,98 per maand - 2,1 % verhoging - 70,5% maximaal redelijk • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - € 398,02 per maand - 2,3 % verhoging - 74,9 % maximaal redelijk • 2009: <ul style="list-style-type: none"> - € 414,71 per maand - 4,2 % verhoging - 75,7 % maximaal redelijk • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - € 424,88 per maand - 2,5 % verhoging - 78,1 % maximaal redelijk 	<p><i>Gemeente Bussum:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Geen ambities geformuleerd 	

Huisvesting primaire doelgroep – vervolg		
Prestaties	Ambities	Oordeel
<p><i>Gemeente Wijdmeren:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - € 374,24 per maand - 1,9 % verhoging - 67,5% maximaal redelijk • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - € 381,59 per maand - 2,0% verhoging - 66,9% maximaal redelijk • 2009: <ul style="list-style-type: none"> - € 395,90 per maand - 3,8 % verhoging - 67,1 % maximaal redelijk • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - € 404,83 per maand - 3,8 % verhoging - 67,7 % maximaal redelijk 	<p><i>Gemeente Wijdmeren:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Geen ambities geformuleerd 	
<p><i>Gemeente Blaricum:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - € 451,05 per maand - 2,1 % verhoging - 70,5% maximaal redelijk • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - € 422,48 per maand - 3,0 % verhoging - 82,0 % maximaal redelijk • 2009: <ul style="list-style-type: none"> - € 437,05 per maand - 3,4 % verhoging - 68,9 % maximaal redelijk • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - € 514,43 per maand - 17 % verhoging - 78,3 % maximaal redelijk 	<p><i>Gemeente Blaricum:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Geen ambities geformuleerd 	
<p><i>Gemeente Weesp:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - € 1.066,67 per maand - 100 % verhoging - 118,7% maximaal redelijk 	<p><i>Gemeente Weesp:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Geen ambities geformuleerd 	

Huisvesting primaire doelgroep – vervolg		
Prestaties	Ambities	Oordeel
<p>Woningtoewijzingen <i>Regiobedrijf Gooi en Vechtstreek:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - Aanpassing woonruimteverdeling o.a. verhoging aandeel jongeren in toewijzing en evenwichtige verdeling over leeftijdsgroepen - Deelname regionale woonvisie. Deze is in 2008 tot stand gekomen - Bij projecten wordt uitgegaan van de wensportefeuille en wordt ontwikkeling daarop afgestemd - Resultaten bekend onderzoek naar jongeren op de woningmarkt • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - Sloopwoningen tijdelijk verhuren aan jongeren - Via lotingexperiment toewijzen van woningen aan jongeren • 2009: <ul style="list-style-type: none"> - primaire doelgroep: 66% - laag secundair inkomen: 20% - Regionale aanbodafspraken ontwikkeld in het kader van de regiovisie - Een beleid Aanpak Woonfraude is geformuleerd • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - primaire doelgroep: 63% - laag secundair inkomen: 22% 	<p>Woningtoewijzingen <i>Regiobedrijf Gooi en Vechtstreek:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007-2008: <ul style="list-style-type: none"> - Vergroten van woningmarktdynamiek - Uitwerking suggesties onderzoek jongeren PWA in één of meer pilots • 2009: <ul style="list-style-type: none"> - Herijken Instrument Woonruimteverdeling - Formuleren van portefeuillebeleid met toekomstwaarde • 2009-2010: <ul style="list-style-type: none"> - primaire doelgroep en laag secundair inkomen per jaar: 85% - Maken van regionale aanbodafspraken - Vergroten woningmarkt arrangementen 	7
<p><i>Gemeente Hilversum:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - goedkoop, 56 - betaalbaar, 220 - duur, 28 • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - goedkoop, 57 - betaalbaar, 206 - duur, 41 	<p><i>Gemeente Hilversum:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Geen ambities geformuleerd 	
<p><i>Gemeente Huizen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - goedkoop, 57 - betaalbaar, 237 - duur, 37 • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - goedkoop, 68 - betaalbaar, 292 - duur, 41 	<p><i>Gemeente Huizen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Geen ambities geformuleerd 	

Huisvesting primaire doelgroep – vervolg		
Prestaties	Ambities	Oordeel
<p><i>Gemeente Bussum:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - goedkoop, 11 - betaalbaar, 35 - duur, 4 • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - goedkoop, 8 - betaalbaar, 69 - duur, 11 	<p><i>Gemeente Bussum:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Geen ambities geformuleerd 	
<p><i>Gemeente Wijdereen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - goedkoop, 2 - betaalbaar, 17 - duur, 1 • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - goedkoop, 2 - betaalbaar, 12 	<p><i>Gemeente Wijdereen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Geen ambities geformuleerd 	
<p><i>Gemeente Blaricum:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - betaalbaar, 8 • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - betaalbaar, 2 - duur, 1 	<p><i>Gemeente Blaricum:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Geen ambities geformuleerd 	
<p>Betaalbaarheid <i>Regiobedrijf Gooi en Vechtstreek:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - Uitwerken markt gerelateerde huurprijsstelling (het '100%-tenzij beleid') - Het experimenteel toepassen van 'Huur op Maat' en woonvouchers • 2008: Deel van voorraad wordt verhuurd onder Huur op Maat • 2010: Start evaluatie Huur op Maat 	<p>Betaalbaarheid <i>Regiobedrijf Gooi en Vechtstreek:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007-2008: <ul style="list-style-type: none"> - Vermindering scheefwonen door: uitwerking van het marktconform huurbeleid van de Alliantie (100%, tenzij), experiment vouchers of variant daarop. 	7
<p><i>Gemeente Hilversum:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2009: Alle vrijgekomen woningen in de wijken Hilversum Noord en Oost verhuurd met Huur op Maat. 	<p><i>Gemeente Hilversum:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2009: experiment Huur op Maat bij alle vrijkomende woningen in Hilversum Noord en Oost. 	
<p>Bevorderen eigen woningbezit <i>Regiobedrijf Gooi en Vechtstreek</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: Koopgarant • 2008: Koopgarant • 2009: Koopgarant; Starterslening voor zittende huurders • 2010: Koopgarant; Starterslening voor zittende huurders 	<p>Bevorderen eigen woningbezit <i>Regiobedrijf Gooi en Vechtstreek:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Onderzoek toepassing concept 'Te Woon': klant kiest of hij huurt of koopt - Vergroting mogelijkheden lagere en middeninkomens in koopsector via Koopgarant 	7

Kwaliteit woningen en woningbeheer		
Prestaties	Ambities	Oordeel
<p>Onderhoud (x 1 miljoen)</p> <p><i>Regiobedrijf Gooi en Vechtstreek:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - Planmatig onderhoud: € 11,1 - Mutatie onderhoud: € 1,5 - Klachtenonderhoud: € 5,3 • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - Planmatig onderhoud: € 7,9 - Mutatie onderhoud: € 4,3 - Klachtenonderhoud: € 6,2 • 2009: <ul style="list-style-type: none"> - Planmatig onderhoud: € 5,6 - Mutatie onderhoud: € 4,8 - Klachtenonderhoud: € 5,6 • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - Planmatig onderhoud: € 7,9 - Mutatie onderhoud: € 5,1 - Klachtenonderhoud: € 5,9 	<p>Onderhoud (x 1 miljoen)</p> <p><i>Regiobedrijf Gooi en Vechtstreek:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - € 10,4 - € 1,6 - € 5,1 • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - € 9,9 - € 1,6 - € 5,6 • 2009: <ul style="list-style-type: none"> - € 8,1 - € 4,2 - € 5,3 • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - € 7,2 - € 4,2 - € 6,7 	6
<p>Verbetering en renovatie (x miljoen)</p> <p><i>Regiobedrijf Gooi en Vechtstreek:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: € 12,8 • 2008: € 8,0 • 2009: € 11,2 • 2010: € 16,1 	<p>Verbetering en renovatie (x miljoen)</p> <p><i>Regiobedrijf Gooi en Vechtstreek:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: € 15,5 • 2008: € 20,8 • 2009: € 15,6 • 2010: € 22,9 	5
<p>Kwaliteit bezit</p> <p><i>Regiobedrijf Gooi en Vechtstreek:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007-2010: Basiskwaliteit vastgesteld voor het bezit • 2009: Voorbereiding invoeren PION • 2010: Start gemaakt met Periodieke Inspectie en Onderhoudsbeurt (PION) in Huizen 	<p>Kwaliteit bezit</p> <p><i>Regiobedrijf Gooi en Vechtstreek:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Uitwerking visie basiskwaliteit - Jaarlijkse keuring bezit (ieder jaar 12%) op veiligheid van de installaties 	7
<p>Kwaliteit van dienstverlening</p> <p><i>Regiobedrijf Gooi en Vechtstreek / concern:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - klachten bij coördinator: 5 - behandelde klachten: 3 - Klantenpanel over de huidige rol van de corporatie bij woningverbetering. Deze wordt als input gebruikt ter verdere verbetering van de dienstverlening • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - klachten bij coördinator: 11 - behandelde klachten: 3 - klanttevredenheidsonderzoeken Mijn Mening en Woonbench (6,7) 	<p>Kwaliteit van dienstverlening</p> <p><i>Regiobedrijf Gooi en Vechtstreek / concern:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007-2009: <ul style="list-style-type: none"> - Toepassen panels voor verfijning inzicht klantenwensen • 2007-2008: <ul style="list-style-type: none"> - Ontwikkeling basispakket met opties voor klantkeuze bij mutaties (Wonen naar Wens) en nieuwbouw • 2008-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Vergroten tevredenheid van onze klanten over onze serviceverlening en de mogelijkheden zelf keuzen te maken jaarlijks met 10%. 	7

Kwaliteit woningen en woningbeheer – vervolg		
Prestaties	Ambities	Oordeel
<ul style="list-style-type: none"> • 2009: <ul style="list-style-type: none"> - Klachten bij coördinator: 51 - behandelde klachten: 3 - klanttevredenheidsonderzoeken Mijn Mening en Woonbench - Klanttevredenheid: huren woning (6,8), reparatieverzoek/PIOn (7,0), opzeggen woning (7,2) • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - Klachten bij coördinator: 57 - behandelde klachten: 2 - klanttevredenheidsonderzoeken Mijn Mening en Woonbench (7,0) - Klanttevredenheid: huren woning (7,0), reparatieverzoek/PIOn (7,2), opzeggen woning (6,6) 	<ul style="list-style-type: none"> • 2009-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Klanttevredenheid door meten Mijn Mening: > 7,0 - Klanttevredenheid door meten Woonbench > 7,0 - Stijging rapportcijfer met 0,1 punt per jaar • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - Strategieën uitvoeren om de klantkennis te genereren - Ontwikkelen van nieuwe producten en diensten, op basis van de klantbehoefte 	
<p>Energie en duurzaamheid <i>Regiobedrijf Gooi en Vechtstreek / concern:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: in samenwerking met Greenchoice, krijgen bewoners al enige jaren duurzame energie aangeboden voor minder dan de prijs van 'grijze' energie • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - Bij elke woningmutatie wordt een energielabel afgegeven - Een analyse uitgevoerd waarin is nagegaan in hoeverre de CO2- reductie met het huidige beleid wordt bereikt • 2009: <ul style="list-style-type: none"> - Zowel bij onderhoudswerkzaamheden aan woningen als bij woningverbetering en renovatie zijn in 2009 maatregelen genomen die de CO2-uitstoot terugdringen; nieuwbouwwoningen die 10% energiezuiniger zijn dan in bouwbesluit - Voorbereiding implementatie van de nieuwe regelgeving Energy Performance of Building Directive • 2010: idem; 674 nieuwbouwwoningen opgeleverd met Label A+ en hoger; duurzame energie opwekking met zonnepanelen; energiebesparende zonneboilers; CO2 reductie 2008-2010 6,1% 	<p>Energie en duurzaamheid <i>Regiobedrijf Gooi en Vechtstreek / concern:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Ontwikkeling energiebesparingsbeleid en operationalisering i.s.m. concern • 2009-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Energielabels minimaal 2 labels naar groen in 2018 - Energiereductie 25% in periode 2009-2018 	7

Kwaliteit van woningen en woningbeheer – vervolg		
Prestaties	Ambities	Oordeel
<p><i>Gemeente Hilversum:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - In groot-onderhoudsproject Zeeheldenbuurt is energieverbetering als speerpunt genomen 	<p><i>Gemeente Hilversum:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007-2008: <ul style="list-style-type: none"> - Geen ambities geformuleerd • 2009-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Geen ambities geformuleerd 	
<p><i>Gemeente Huizen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2009: <ul style="list-style-type: none"> - De Alliantie heeft een milieuvriendelijk ballastlaag gebruikt op nieuwe dakbedekking van 60 woningen in Huizen • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - Renovatie met verwachte energiebesparing 44% 	<p><i>Gemeente Huizen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007-2008: <ul style="list-style-type: none"> - Geen ambities geformuleerd • 2009-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Geen ambities geformuleerd 	

Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen		
Prestaties	Ambities	Oordeel
<p>Woningen voor bijzondere doelgroepen</p> <p><i>Regiobedrijf Gooi en Vechtstreek:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: 0 • 2008: 6 • 2009: 8 • 2010: 9 	<p>Woningen voor bijzondere doelgroepen</p> <p><i>Regiobedrijf Gooi en Vechtstreek:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Geen ambities geformuleerd 	-
<p>Eenheden voor bijzondere doelgroepen</p> <p><i>Regiobedrijf Gooi en Vechtstreek:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: 29 • 2008: 51 • 2009: 91 • 2010: 163 	<p>Eenheden voor bijzondere doelgroepen</p> <p><i>Regiobedrijf Gooi en Vechtstreek:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2009-2010: <ul style="list-style-type: none"> - In periode 2009-2012 minimaal 300 eenheden toevoegen 	8
<p>Toegankelijke woningen</p> <p><i>Regiobedrijf Gooi en Vechtstreek:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: 4.739 • 2008: 6.284 • 2009: 6.477 • 2010: 6.719 	<p>Toegankelijke woningen</p> <p><i>Regiobedrijf Gooi en Vechtstreek:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007-2009: Uitvoering van transformatieprogramma voor senioren (Alliantie plus) • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - Geen ambities geformuleerd 	7
<p>Woningen ouderen en gehandicapten</p> <p><i>Regiobedrijf Gooi en Vechtstreek:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - 1.640 - Nieuwbouwproject 'Mozartgroep'. 16 wooneenheden voor gehandicapten, in samenwerking met Stichting Mozart groep 	<p>Woningen ouderen en gehandicapten</p> <p><i>Regiobedrijf Gooi en Vechtstreek:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - Realisatie project Mozartgroep (16 wooneenheden voor gehandicapten) 	7

Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen - vervolg		
Prestaties	Ambities	Oordeel
<ul style="list-style-type: none"> • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - 1.640 - Project De Ruyterstraat opgeleverd • 2009: 1.686 • 2010: 1.770 	<ul style="list-style-type: none"> • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - Ontwikkeling kleinschalige woonvorm voor dementerende ouderen met zorginstelling (Huizen) • 2009-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Geen ambities geformuleerd 	
<p>Overig bijzondere doelgroepen <i>Regiobedrijf Gooi en Vechtstreek:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - Organisatie klaar maken voor realisering Alliantieplus-programma (ca. 50 woningaanpassingen per jaar voor ouderen) - Onderzoek met de zorgsector over huisvesting van zorg- en verpleegbehoefte ouderen - Behoeftte aan uitbreiding van mensen met alleen een lichamelijke beperking is niet meegenomen in het onderzoek. Hieraan wordt ook geen prioriteit gegeven - Beschikbaar stellen van pand voor 'Kamers met Kansen', hierin krijgen jongeren een kans geboden door ze te ondersteunen op het gebied van wonen, leren en werken. Gaat uiteindelijk in 2009 niet door • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - Eerste stappen genomen voor realisatie van een aantal Skaeve Husewoningen • 2009: - • 2010: project Wonen-Werken-Leren niet van de grond gekomen 	<p>Overig bijzondere doelgroepen <i>Regiobedrijf Gooi en Vechtstreek:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - Oriëntatie op kleinschalige woonvormen (pre)senioren - Inventarisatie uitbreidingsbehoefte huisvesting van mensen met een verstandelijke en lichamelijke beperking in regionaal verband • 2007-2008: <ul style="list-style-type: none"> - Onderzoek naar de huisvestingsbehoefte van kwetsbare groepen, uitwerken naar een initiatievenlijst • 2007-2009: <ul style="list-style-type: none"> - Uitvoering van transformatieprogramma voor senioren (Alliantie plus) - Realiseren van maatschappelijke huisvesting o.a. kamers met kansen - Onderzoek naar realisering Skaeve Huse • 2009: <ul style="list-style-type: none"> - Herijken Alliantie plus • 2009-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Inventarisatiebehoefte van maatschappelijke organisaties en instellingen in het werkgebied 	7

(Des)investeren in vastgoed		
Prestaties	Ambities	Oordeel
<p>Nieuwbouw huurwoningen <i>Regiobedrijf Gooi en Vechtstreek:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: 71 • 2008: 94 • 2009: 87 • 2010: 37 	<p>Nieuwbouw huurwoningen <i>Regiobedrijf Gooi en Vechtstreek:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: 109 • 2008: 169 • 2009: 70 • 2010: 74 	5

(Des)investeren in vastgoed – vervolg		
Prestaties	Ambities	Oordeel
	<ul style="list-style-type: none"> • 2009-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Stijging vernieuwingspercentage: minimaal 2,5% in 2012 - Toename ruime woningen tot: 55-60% - Woningen 1940-1070 neemt af tot 20-25% in 2018 - % grondgebondenwoningen neemt toe tot: 40-50 % 	
Nieuwbouw koopwoningen <i>Regiobedrijf Gooi en Vechtstreek:</i> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: 50 • 2008: - • 2009: 22 • 2010: 27 	Nieuwbouw koopwoningen <i>Regiobedrijf Gooi en Vechtstreek:</i> <ul style="list-style-type: none"> • 2007-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Geen ambities geformuleerd (loopt via ontwikkeling) 	-
Onttrekkingen voorraad <i>Gemeente Hilversum:</i> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - 37 verkoop • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - 30 verkoop - 1 samenvoeging/splitsing • 2009: <ul style="list-style-type: none"> - 29 verkoop - 3 samenvoeging/splitsing - 118 sloop • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - 89 verkoop - 2 samenvoeging/splitsing - -5 overige 	Onttrekkingen voorraad <i>Gemeente Hilversum:</i> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - 95 verkoop • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - 60 verkoop • 2009: <ul style="list-style-type: none"> - Geen ambities geformuleerd • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - 76 verkoop 	7
<i>Gemeente Huizen:</i> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - 51 verkoop • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - 23 verkoop - 1 samenvoeging/splitsing • 2009: <ul style="list-style-type: none"> - 42 verkoop • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - 123 verkoop - -4 overige 	<i>Gemeente Huizen:</i> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - 55 verkoop • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - 61 verkoop • 2009: <ul style="list-style-type: none"> - Geen ambities geformuleerd • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - 108 verkoop 	
<i>Gemeente Bussum:</i> <ul style="list-style-type: none"> • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - 1 samenvoeging/splitsing • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - 8 verkoop 	<i>Gemeente Bussum:</i> <ul style="list-style-type: none"> • 2007-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Geen ambities geformuleerd 	

(Des)investeren in vastgoed – vervolg		
Prestaties	Ambities	Oordeel
Gemeente Blaricum: <ul style="list-style-type: none"> • 2009: <ul style="list-style-type: none"> - 8 sloop 	Gemeente Blaricum: <ul style="list-style-type: none"> • 2007-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Geen ambities geformuleerd 	

Kwaliteit van wijken en buurten		
Prestaties	Ambities	Oordeel
Leefbaarheidsprojecten <i>Regiobedrijf Gooi en Vechtstreek:</i> <ul style="list-style-type: none"> • 2007 <ul style="list-style-type: none"> - In Hilversum één buurtprofiel gereed als basis wijkvisie - In Huizen in één wijk een wijkvisie in voorbereiding - Opleidingshuis in het Gooi voor praktische lessen sector-oriëntatie in onderbouw VMBO • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - Wijkvisie Hilversum Noord opgesteld - Twee buurtprofielen zijn op de website gepubliceerd • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - 2 gebiedsplannen opgesteld - Tijdelijke medewerker aangesteld aanpak woonfraude • 2007-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Een zeer uitgebreide opsomming van activiteiten in het kader van leefbaarheid in de jaarverslagen 	Leefbaarheidsprojecten <i>Regiobedrijf Gooi en Vechtstreek:</i> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - Voor de helft van de wijken een Wijkvisie gereed • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - 2 wijkvisies opstellen - 4 buurtprofielen opstellen • 2007-2009: <ul style="list-style-type: none"> - Creëren werkervaringsplaatsen in eigen organisatie en bij derden • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - 5 gebiedsplannen opgesteld • 2009-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Oordeel bewoners over leefbaarheid: > 7 - Oordeel bewoners in prioriteitswijken ieder jaar beter 	6
Leefbaarheidsuitgaven <i>Regiobedrijf Gooi en Vechtstreek:</i> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: € 904.000 • 2008: € 335.456 • 2009: € 474.000 • 2010: € 556.000 	Leefbaarheidsuitgaven <i>Regiobedrijf Gooi en Vechtstreek:</i> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: geen uitgaven begroot • 2008: € 356.250 • 2009: € 641.000 • 2010: geen uitgaven begroot 	8

Overig		
Prestaties	Ambities	Oordeel
<p>Participatie belanghebbenden <i>Regiobedrijf Gooi en Vechtstreek:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - Hanteren van tweede kansbeleid. Voorbereidingen voor een pilot, waarbij een budgetcoach voor één dag in de week beschikbaar wordt gesteld. - Mening klant is betrokken bij herinrichting van werkprocessen Woonadvies - O.a. maatschappelijke visitatie, oordeel goed; overleg met gemeente en overleg HVA. • 2008: o.a. overleg met gemeente en overleg met HVA, bewonerscommissie, samenwerken met bewonerspanels voor renovatie en onderhoud in verschillende wooncomplexen. • 2009: o.a. overleg met gemeente, intensief overleg HVA (o.a. de wijk waarin je woont.), bewonerscommissies, klantenpanel Koopgarant, bewonersparticipatie Zeeheldenbuurt, reputatiemonitor score 70,2 • 2010: o.a. overleg met gemeente, intensief overleg HVA (servicekosten etc.), bewonersparticipatie Zeeheldenbuurt en klantenpanel servicekosten, reputatiemonitor score 70,6 	<p>Participatie belanghebbenden <i>Regiobedrijf Gooi en Vechtstreek:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - Verbeteren positie bewoners bij herstructurering, met aandacht voor rollen en posities van gemeenten en corporaties • 2009-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Herkenning en erkenning van belanghebbenden voor hetgeen de corporatie doet, VHV 1 x per jaar en visitatierapport 1x per 4 jaar - Rapportcijfer belanghouders: > 7 - Reputatiemonitor score minimaal 70 in 2010. 	<p>8</p>
<p><i>Gemeente Hilversum:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - Een bewonerspanel opgericht in Liebergerhofje • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - Klantenpanel wijkdiagnose - Bewonerscommissie opgericht die zich ten doel stelt de leefbaarheid (gezelligheid) in Hilversum Noord te waarborgen 	<p><i>Gemeente Hilversum:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Geen ambities geformuleerd 	

Bijlage 5 Uitwerking Presteren naar Opgaven

Vanwege de overzichtelijkheid zijn in de onderstaande tabellen enkel de prestaties van de regiobedrijven opgenomen, die een connectie hebben met de geformuleerde opgaven. Zie voor de overige prestaties van de regiobedrijven de prestatiebeschrijving onder bijlage 4.

Presteren naar Opgaven - de Alliantie Amsterdam

Huisvesting primaire doelgroep		
Prestaties	Opgaven	Oordeel
<p>Woningbezit naar huurprijscategorieën</p> <p><i>Gemeente Amsterdam:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - goedkoop, 7.822 - betaalbaar, 9.989 - bereikbaar, 1.431 - duur, 1.191 - geliberaliseerd, 378 • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - goedkoop, 7.708 - betaalbaar, 10.176 - bereikbaar, 1.454 - duur, 1.220 - geliberaliseerd, 460 • 2009: <ul style="list-style-type: none"> - goedkoop, 6.929 - betaalbaar, 10.441 - bereikbaar, 1.514 - duur, 1.401 - geliberaliseerd, 880 • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - goedkoop, 5.515 - betaalbaar, 9.923 - bereikbaar, 1.908 - duur, 2.159 - geliberaliseerd, 1.117 	<p>Woningbezit naar huurprijscategorieën</p> <p><i>Gemeente Amsterdam:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Labeling 800 (v/d 6.800) beschikbare goedkope woningen voor studenten en 800 voor jongeren 	6
<p>Woningtoewijzingen</p> <p><i>Gemeente Amsterdam:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - goedkoop, 118 - betaalbaar, 446 - duur, 352 • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - goedkoop, 97 - betaalbaar, 481 - duur, 181 • 2009: <ul style="list-style-type: none"> - primaire doelgroep: 59% - laag secundair inkomen: 19% 	<p>Woningtoewijzingen</p> <p><i>Gemeente Amsterdam:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Van woningen met een huur tussen € 648 en € 975 komt het overgrote deel ten goede aan de inkomensgroep tot 2x modaal • Tenminste 65% van de verhuringen (absoluut tenminste 26.000) wordt aangeboden aan de primaire doelgroep en tenminste 85% (absoluut tenminste 34.000) aan de groep tot de voormalige ziekenfondsgrens. Er wordt onderscheid gemaakt naar marktgebieden • 50% van de nieuwe sociale huurwoningen worden met voorrang verhuurd aan de primaire doelgroep 	6

Huisvesting primaire doelgroep – vervolg		
Prestaties	Opgaven	Oordeel
<ul style="list-style-type: none"> 2010: <ul style="list-style-type: none"> primaire doelgroep: 60% laag secundair inkomen: 14% 	<ul style="list-style-type: none"> Aanbieding van tenminste 2.500 grote woningen met een huurprijs onder de maximale huurtoeslaggrens door nieuwbouw, samenvoeging of vrijkomende woningen uit de voorraad. Tenminste 50% daarvan wordt aangeboden onder de hoge aftoppingsgrens 	
<p>Bevorderen eigen woningbezit</p> <p><i>Regiobedrijf Amsterdam:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> 2007: de Alliantie Amsterdam start in 2008 een pilot met de verkoop van woningen met Koopgarant 2008: er kan nog altijd geen gebruik worden gemaakt van Koopgarant; daar loopt nog een discussie met de belastingdienst in verband met de combinatie Koopgarant, gemeentelijke erfpacht 2009: idem; Starterslening voor zittende huurders 2010: aan het eind van 2010 is overeenstemming met de Belastingdienst bereikt, vanaf 2011 zal Koopgarant in Amsterdam kunnen worden ingezet; Starterslening voor zittende huurders 	<p>Bevorderen eigen woningbezit</p> <p><i>Regiobedrijf Amsterdam:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Corporaties zetten via de nieuwbouw en de voorraad in op verkoopconstructies onder de noemer 'Verkoop onder voorwaarden'. 	6

Kwaliteit woningen en woningbeheer		
Prestaties	Opgaven	Oordeel
<p>Energie en duurzaamheid</p> <p><i>Regiobedrijf Amsterdam / concern:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> 2007: in samenwerking met Greenchoice, krijgen bewoners al enige jaren duurzame energie aangeboden voor minder dan de prijs van 'grijze' energie 2008: bij elke woningmutatie wordt een energielabel afgegeven, alle woningen zijn van een energielabel voorzien 2009: zowel bij onderhoudswerkzaamheden aan woningen als bij woningverbetering en renovatie zijn in 2009 maatregelen genomen die de CO₂-uitstoot terugdringen; nieuwbouwwoningen die 10% energiezuiniger zijn dan in bouwbesluit 2010: idem; 674 nieuwbouwwoningen opgeleverd met Label A+ en hoger; duurzame energie opwekking met zonnepanelen; energiebesparende zonneboilers; CO₂ reductie 2008-2010 6,1% 	<p>Energie en duurzaamheid</p> <p><i>Regiobedrijf Amsterdam / concern:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Corporaties stellen zich tot doel een besparing van 20% over een periode van 10 jaar in de bestaande voorraad 	8

Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen		
Prestaties	Opgaven	Oordeel
Woningen voor bijzondere doelgroepen <i>Regiobedrijf Amsterdam:</i> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: 201 • 2008: 175 • 2009: 215 • 2010: 250 	Woningen voor bijzondere doelgroepen <i>Regiobedrijf Amsterdam:</i> <ul style="list-style-type: none"> • Corporaties stellen jaarlijks 150 woningen voor zelfstandig begeleid wonen ter beschikking 	8
Woningen ouderen en gehandicapten <i>Regiobedrijf Amsterdam:</i> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: 1.551 • 2008: 1.550 • 2009: 1.634 • 2010: 1.678 	Woningen ouderen en gehandicapten <i>Regiobedrijf Amsterdam:</i> <ul style="list-style-type: none"> • Start bouw 1.500 zorgwoningen (onderdeel van de 6.000 sociale huurwoningen). In 2008 is afgesproken dat bestaande bouw ook meetelt 	6

(Des)investeren in vastgoed		
Prestaties	Opgaven	Oordeel
Nieuwbouw huurwoningen <i>Regiobedrijf Amsterdam:</i> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: 288 • 2008: 125 • 2009: 242 • 2010: 433 	Nieuwbouw huurwoningen <i>Regiobedrijf Amsterdam:</i> <ul style="list-style-type: none"> • Werken aan een stevig middensegment. Verwachting is start bouw 1.600 woningen in het middensegment in vier jaar tijd • Start bouw 1.500 woningen grote woningen (onderdeel van de 6.000 sociale huurwoningen). In 2008 is afgesproken dat bestaande bouw ook meetelt • Start bouw 1.000 zelfstandige studenten-eenheden (helpt valt binnen afspraken sociale sector). In 2008 is afgesproken dat bestaande bouw ook meetelt • Ambitie is om 20.000 woningen <i>in aanbouw</i> te nemen. Corporaties hebben de ambitie om hier een aanzienlijk deel van te realiseren • In ieder geval nemen de corporaties 30% sociale huur ofwel 6.000 woningen voor hun rekening 	8
Nieuwbouw koopwoningen <i>Regiobedrijf Amsterdam:</i> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: 120 • 2008: 82 • 2009: 317 • 2010: 468 	Nieuwbouw koopwoningen <i>Regiobedrijf Amsterdam:</i> <ul style="list-style-type: none"> • Cijfers tellen mee bij bovenstaande opgaven. 	-

(Des)investeren in vastgoed – vervolg		
Prestaties	Opgaven	Oordeel
<p>Onttrekkingen voorraad <i>Gemeente Amsterdam:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - 350 verkoop - 28 samenvoeging/splitsing - 120 overgezet naar Woningfonds B.V. - 154 sloop - 5 overig • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - 300 verkoop - 56 samenvoeging/splitsing - 376 herverkaveling - 46 sloop • 2009: <ul style="list-style-type: none"> - 293 verkoop - 44 samenvoeging/splitsing • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - 307 verkoop - 75 samenvoeging/splitsing - 2 herverkaveling - 110 sloop - -2 overig 	<p>Onttrekkingen voorraad <i>Gemeente Amsterdam:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Corporaties mogen 15.000 woningen verkopen tot 2012. Gemiddeld 3.000 per jaar. Verkoop onder voorwaarden telt hierbij niet mee 	7

Kwaliteit van wijken en buurten		
Prestaties	Opgaven	Oordeel
<p>Leefbaarheidsprojecten <i>Gemeente Amsterdam:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: groot scala aan projecten waaronder convenanten, schoonmaakacties, wijkcoördinatoren in stadsdelen Noord, Oud-West, Lootsbuurt, Overtoomse Veld, Oud-Zuid, Zuid-oost, Zeeburg, Westelijke Tuinsteden, Bos en Lommer • 2008: idem en verdere uitbreiding van leefbaarheidsprojecten • 2009: idem en verdere uitbreiding van leefbaarheidsprojecten • 2010: idem maar lichte daling in aantal leefbaarheidsprojecten, deelname er-op-af, woonfraudeteam, leefbaarheidscijfer voor de wijken gemiddeld met 0,2 gestegen t.o.v. 2008 tot 6,5, slechts 2 wijken iets verslechterd 	<p>Leefbaarheidsprojecten <i>Gemeente Amsterdam:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Corporaties leveren een bijdrage aan het voorkomen van huisuitzettingen door de afspraken tussen corporaties en instellingen voor maatschappelijke dienstverlening. Als pilots succesvol zijn, willen partijen Er op Af methodiek in alle stadsdelen invoeren • Uitvoeren van activiteiten die ten doel hebben de kwaliteit van het samenleven van bewoners te verbeteren met name op straat-, buurt- en wijkniveau wordt beschouwd als speerpunt • Stedelijke vernieuwing wordt met kracht doorgezet. Door aanpak van de openbare ruimte, renovatie en (vervangende) nieuwbouw worden met name in de vernieuwingsgebieden nieuwe perspectieven geboden 	7

Kwaliteit van wijken en buurten – vervolg		
Prestaties	Opgaven	Oordeel
	<ul style="list-style-type: none"> • Onrechtmatige bewoning: partijen zullen zich binnen de eigen opsporings- en handhavingbevoegdheden maximaal inspannen om woonfraude te bestrijden en daarover met burgers te communiceren. De corporaties pakken fraude op basis van een actief opsporingsmodel aan • Ambitie om het stedelijk gemiddelde rapportcijfer voor leefbaarheid door bewoners met 0,2 punt per 2 jaar te verhogen • Partijen inventariseren in 2007 mogelijkheden om tot een sluitende aanpak rond woonoverlast te komen 	

Huisvesting primaire doelgroep		
Prestaties	Opgaven	Oordeel
<p>Samenstelling bezit</p> <p><i>Gemeente Almere:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - 6.491 wooneenheden - 12 overige verhuureenheden • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - 6.500 wooneenheden - 228 overige verhuureenheden • 2009: <ul style="list-style-type: none"> - 6.666 wooneenheden - 393 overige verhuureenheden • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - 6.668 wooneenheden - 700 overige verhuureenheden 	<p>Samenstelling bezit</p> <p><i>Gemeente Almere:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Met de corporaties worden afspraken gemaakt over de instandhouding van de kernvoorraad (35% sociaal per stadsdeel) 	7
<p>Woningbezit naar huurprijscategorieën</p> <p><i>Gemeente Almere:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - goedkoop, 680 - betaalbaar, 4.602 - bereikbaar, 738 - duur, 434 - geliberaliseerd, 37 • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - goedkoop, 734 - betaalbaar, 4.394 - bereikbaar, 913 - duur, 496 - geliberaliseerd, 30 • 2009: <ul style="list-style-type: none"> - goedkoop, 725 - betaalbaar, 4.306 - bereikbaar, 907 - duur, 568 - geliberaliseerd, 160 • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - 2010: goedkoop, 472 - betaalbaar, 3.971 - bereikbaar, 1.185 - duur, 708 - geliberaliseerd, 283 	<p>Woningbezit naar huurprijscategorieën</p> <p><i>Gemeente Almere:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Wonen is betaalbaar en toegankelijk in Almere. Almere wil zekeren dat elke wijk minstens 35% sociale woningbouw kent/huurwoningen in elke prijsklasse. Daarvan heeft driekwart een huurprijs die het voor de bewoner, zo nodig, mogelijk maakt huurtoeslag aan te vragen • Almere wordt een gedifferentieerde stad; differentiatie naar prijs, woningtype en eigendomsverhoudingen. De eindgebruiker staat centraal; de bewoner is de opdrachtgever, duurzame betrokkenheid van de eindgebruiker en nieuwe omgangsvormen met burgers, nieuwe manieren van conceptontwikkeling en risicomanagement 	8

Huisvesting primaire doelgroep – vervolg		
Prestaties	Opgaven	Oordeel
<p>Woningtoewijzingen</p> <p><i>Regiobedrijf Almere:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: zie gemeente Almere • 2008: zie gemeente Almere • 2009: <ul style="list-style-type: none"> - primaire doelgroep: 58% - laag secundair inkomen: 29% - vrijwel alle woningen worden via Woningnet aangeboden • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - primaire doelgroep: 63% - laag secundair inkomen: 22% - vrijwel alle woningen worden via Woningnet aangeboden 	<p>Woningtoewijzingen</p> <p><i>Regiobedrijf Almere:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • In het convenant Woonruimteverdeling is afgesproken dat 60% van de vrijkomende woningen wordt toegewezen aan de „doelgroep van beleid“: een en tweepersoonshuishoudens met een belastbaar jaarinkomen van minder dan € 20.600 en meerpersoonshuishoudens met een jaarinkomen van minder dan € 27.950 • 85% van alle vrijkomende woningen wordt via WoningNet geadverteerd. De ingeschrevenen reageren zelf op dit aanbod. Van deze woningen wordt maximaal 25% via het snelzoeksysteem aangeboden. De overige woningen, minimaal 60% van het aanbod, wordt als een reguliere woning aangeboden. Een deel van de geadverteerde woningen is gelabeld voor specifieke doelgroepen (studenten, senioren, mensen met een handicap) 	8
<p>Bevorderen eigen woningbezit</p> <p><i>Regiobedrijf Almere:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: - • 2008: - • 2009: Koopgarant; Starterslening voor zittende huurders • 2010: Koopgarant; Starterslening voor zittende huurders 	<p>Bevorderen eigen woningbezit</p> <p><i>Regiobedrijf Almere</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Spelregels over verkoop van sociale huurwoningen worden vastgelegd i.v.m. de kwantiteit en kwaliteit 	-

Kwaliteit woningen en woningbeheer		
Prestaties	Opgaven	Oordeel
<p>Energie en duurzaamheid</p> <p><i>Regiobedrijf Almere / concern:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: in samenwerking met Greenchoice, krijgen bewoners al enige jaren duurzame energie aangeboden voor minder dan de prijs van 'grijze' energie • 2008: bij elke woningmutatie wordt een energielabel afgegeven • 2009: bij onderhoudswerkzaamheden aan woningen en woningverbetering/renovatie maatregelen genomen die CO2-uitstoot terugdringen; nieuwbouwwoningen 10 % energiezuiniger dan bouwbesluit • 2010: 674 nieuwbouwwoningen opgeleverd met label A+ en hoger; zonnepanelen; energiebesparende zonneboilers; CO2 reductie 2008-2010 6,1% 	<p>Energie en duurzaamheid</p> <p><i>Regiobedrijf Almere / concern:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Almere is een proeftuin van cradle-to-cradle bouwen (bijdragen aan ecologische sociale en economische duurzaamheid). Bijdrage aan beperking energievraag, gebruik van duurzame energie en efficiënte inzet van fossiele brandstoffen • Het lenteakkoord 'energiebesparing in de nieuwbouw' wordt door de Alliantie onderschreven (via Aedes). Het energieverbruik moet met 25% omlaag. EPC nu 0,8 in 2011 0,6 en in 2015 0,4 	7

Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen		
Prestaties	Opgaven	Oordeel
Woningen voor bijzondere doelgroepen <i>Regiobedrijf Almere:</i> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: 10 • 2008: 87 • 2009: 275 • 2010: 294 	Woningen voor bijzondere doelgroepen <i>Regiobedrijf Almere:</i> <ul style="list-style-type: none"> • Huishoudens die zich in een schrijnende situatie bevinden en op korte termijn een woning nodig hebben. Maximaal 10% van de vrijkomende woningen wordt toegewezen via bemiddeling door een maatschappelijke organisatie die deelneemt aan de 10%-regeling (o.a. Leger des Heils, Vrouwenopvang) of door bemiddeling van de gemeente voor personeel in de Almeerse basiszorg (o.a. basisonderwijs, politie). Maximaal 5% van de vrijkomende woningen wordt bemiddeld voor urgent woningzoekenden, statushouders, bewoners van sloop- en renovatieprojecten of deelnemers aan het tweede kansbeleid. 1% van de woningen mag de corporatie vrij toewijzen 	7
Eenheden voor bijzondere doelgroepen <i>Regiobedrijf Almere:</i> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: 61 • 2008: 78 • 2009: 75 • 2010: 75 	Eenheden voor bijzondere doelgroepen <i>Regiobedrijf Almere / concern:</i> <ul style="list-style-type: none"> • Almere is een zorgzame en leefbare stad. De stad wil koploper zijn voor het realiseren van woonzorgvoorzieningen 	-
Woningen ouderen en gehandicapten <i>Regiobedrijf Almere:</i> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: 956 • 2008: 958 • 2009: 997 • 2010: 865 	Woningen ouderen en gehandicapten <i>Regiobedrijf Almere:</i> <ul style="list-style-type: none"> • Almere is een zorgzame en leefbare stad. Er komen meer ouderen en bovendien stijgt hun gemiddelde leeftijd (van 7,6% naar 17,2% in 2030). Doelstelling is om zo lang mogelijk zelfstandig wonen mogelijk te maken 	7

(Des)investeren in vastgoed		
Prestaties	Opgaven	Oordeel
Nieuwbouw huurwoningen <i>Regiobedrijf Almere:</i> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: 95 • 2008: 74 • 2009: 206 • 2010: 173 	Nieuwbouw huurwoningen <i>Regiobedrijf Almere:</i> <ul style="list-style-type: none"> • 2009-2010: De voorgenomen schaal-sprong van Almere voorziet in de bouw van 60.000 woningen in de periode tot 2030 (3.000 per jaar x 9,2% bezit van de Alliantie = 276 per jaar) 	6
Nieuwbouw koopwoningen <i>Regiobedrijf Almere:</i> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: 123, 2008: 0 • 2009: 41, 2010: 94 	Nieuwbouw koopwoningen <i>Regiobedrijf Almere:</i> <ul style="list-style-type: none"> • Zie bovenstaande opgave. 	-

Kwaliteit van wijken en buurten		
Prestaties	Opgaven	Oordeel
<p>Leefbaarheidsprojecten</p> <p><i>Gemeente Almere:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: meerdere leefbaarheidsprojecten zoals inloophuis, kunst beheerde speeltuin en kunstbus in Almere, Almere Haven en Almere stad, wijkvisies opgesteld, veel activiteiten in het kader integrale wijkaanpak Stedenwijk en De Wierden inclusief activiteiten waarvoor in eerste instantie een andere trekker was aangewezen • 2008: idem en uitbreiding van leefbaarheidsprojecten • 2009: idem en renovatie dierenweide, ruimtevisie De Wierden • 2010: idem en leefbaarheidsprojecten in Almere Buiten, 35 huisuitzettingen 	<p>Leefbaarheidsprojecten</p> <p><i>Gemeente Almere / concern:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Almere streeft naar het drastisch verminderen van het aantal huisuitzettingen die dakloosheid tot gevolg kunnen hebben. Het aantal huisuitzettingen van woningcorporaties daalt tussen 2008 en 2012 van 145 naar 44 • Buurtvisie Stedenwijk Zuid: implementatie woonmilieutypering naar bestaande en aanvullende voorraad, verkoopbeleid, onderzoeken van nut en mogelijkheden van herinrichting directe woonomgeving en woonruimteverdeling alsmede programmatische afstemming met het woonprogramma in Stedenwijk Noord en Midden • Locatiemarketing: opstellen en implementeren van locatiemarketingstrategie bij voldoende draagvlak bij partijen • Ruimtelijke Visie De Wierden, inclusief woningbouwprogramma • Locatiemarketing • Kunst en cultuur 	7
<p>Leefbaarheidsuitgaven (x miljoen)</p> <p><i>Regiobedrijf Almere:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: € 1,9 • 2008: € 1,5 • 2009: € 1,5 • 2010: € 0,6 	<p>Leefbaarheidsuitgaven</p> <p><i>Regiobedrijf Almere:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • De Alliantie is bereid jaarlijks maximaal € 150.000 extra te investeren in de Stedenwijk en gezamenlijk met andere partijen maximaal € 450.000 in De Wierden. 	-

Huisvesting van de primaire doelgroep		
Prestaties	Opgaven	Oordeel
<p>Woningbezit naar huurprijscategorieën</p> <p><i>Gemeente Amersfoort:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - goedkoop, 4.295 - betaalbaar, 7.154 - bereikbaar, 1.106 - duur, 900 - geliberaliseerd, 208 • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - goedkoop, 4.156 - betaalbaar, 7.302 - bereikbaar, 1.125 - duur, 983 - geliberaliseerd, 227 • 2009: <ul style="list-style-type: none"> - goedkoop, 3.717 - betaalbaar, 7.426 - bereikbaar, 1.179 - duur, 1.034 - geliberaliseerd, 324 • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - goedkoop, 2.964 - betaalbaar, 7.356 - bereikbaar, 1.322 - duur, 1.228 - geliberaliseerd, 431 	<p>Woningbezit naar huurprijscategorieën</p> <p><i>Gemeente Amersfoort:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Amersfoort 2006-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Corporaties zetten zich in voor het in stand houden van een kernvoorraad op wijkniveau van minimaal 15.000 woningen (De Alliantie 65%: 9.700) en een gevarieerde voorraad naar prijsniveau in alle wijken • Prestatieafspraken Nijkerk 2010: <ul style="list-style-type: none"> - Een minimale omvang van 3.500 betaalbare huurwoningen (kernvoorraad) voor huishoudens met een laag inkomen voor de komende 5 jaar 	<p>7</p>
<p><i>Gemeente Leusden:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - betaalbaar, 22 - duur, 16 - geliberaliseerd, 4 • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - betaalbaar, 35 - duur, 16 - geliberaliseerd, 4 • 2009: <ul style="list-style-type: none"> - betaalbaar, 64 - duur, 16 - geliberaliseerd, 4 • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - betaalbaar, 90 - duur, 2 	<p><i>Gemeente Leusden:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 200-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Zie opgaven onder regiobedrijf 	

Huisvesting van de primaire doelgroep - vervolg		
Prestaties	Opgaven	Oordeel
<p><i>Gemeente Eemnes:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - goedkoop, 78 - betaalbaar, 409 - bereikbaar, 138 - duur, 161 - geliberaliseerd, 42 • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - goedkoop, 80 - betaalbaar, 408 - bereikbaar, 135 - duur, 167 - geliberaliseerd, 43 • 2009: <ul style="list-style-type: none"> - goedkoop, 72 - betaalbaar, 411 - bereikbaar, 127 - duur, 172 - geliberaliseerd, 51 • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - goedkoop, 53 - betaalbaar, 399 - bereikbaar, 112 - duur, 186 - geliberaliseerd, 94 	<p><i>Gemeente Eemnes:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 200-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Zie opgaven onder regiobedrijf 	
<p><i>Gemeente Nijkerk:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - goedkoop, 98 - betaalbaar, 329 - bereikbaar, 110 - duur, 40 - geliberaliseerd, 15 • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - goedkoop, 102 - betaalbaar, 323 - bereikbaar, 113 - duur, 48 - geliberaliseerd, 19 • 2009: <ul style="list-style-type: none"> - goedkoop, 92 - betaalbaar, 328 - bereikbaar, 113 - duur, 47 - geliberaliseerd, 25 • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - goedkoop, 67 - betaalbaar, 317 - bereikbaar, 84 - duur, 102, geliberaliseerd, 29 	<p><i>Gemeente Nijkerk:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 200-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Zie opgaven onder regiobedrijf 	

Huisvesting van de primaire doelgroep – vervolg		
Prestaties	Opgaven	Oordeel
<p><i>Gemeente Soest:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - goedkoop, 173 - betaalbaar, 462 - bereikbaar, 62 - duur, 59 - geliberaliseerd, 7 • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - Goedkoop, 199 - betaalbaar, 472 - bereikbaar, 61 - duur, 72 - geliberaliseerd, 10 • 2009: <ul style="list-style-type: none"> - goedkoop, 156 - betaalbaar, 453 - bereikbaar, 67 - duur, 75 - geliberaliseerd, 13 • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - goedkoop, 138 - betaalbaar, 427 - bereikbaar, 60 - duur, 86 - geliberaliseerd, 13 	<p><i>Gemeente Soest:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 200-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Zie opgaven onder regiobedrijf 	
<p>Woningtoewijzingen</p> <p><i>Regiobedrijf Amersfoort:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - Starten met pilot ter voorkoming van huurachterstanden en huissuitzettingen - Nieuwbouwwoningen in Hoevelaken en Leusden zijn toegewezen aan jongeren en aan senioren • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - Monitoring opgave woonprogramma en herhuisvestingsopgave loopt - Monitoren verhouding prijscategorieën en woningtypen woningvoorraad per wijk m.b.v. portfolioanalyse loopt - Onderzoek laten uitvoeren naar de toekomstige vraag naar woningen door senioren (o.a. woonwensen woningzoekenden en huidige bezit en de woonwensen) - Studenten helpen mee met activiteiten in de wijk. In ruil daarvoor krijgen ze een woning – met huurkorting 	<p>Woningtoewijzingen</p> <p><i>Regiobedrijf Amersfoort:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Amersfoort 2006-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Partijen zetten zich in om in de bestaande stad (BVA-gebieden) te komen tot herpositionering van een deel van de voorraad goedkope huurwoningen en het toevoegen van duurder (koop)segment - Partijen zetten zich ervoor in dat huissuitzettingen worden voorkomen en dat mensen niet “tussen wal en schip vallen” - gemeente brengt met de corporaties en de HU Amersfoort begin 2006 kwalitatieve en kwantitatieve vraag naar studentenhuisvesting in beeld - Corporaties optimaliseren de informatievoorziening aan potentiële huurders over de verhouding tussen huur en inkomen en in relatie tot de huurtoeslag, voorafgaande aan het afsluiten van een huurovereenkomst 	7

Huisvesting van de primaire doelgroep - vervolg		
Prestaties	Opgaven	Oordeel
<ul style="list-style-type: none"> • 2009: <ul style="list-style-type: none"> - primaire doelgroep: 72% - laag secundair inkomen: 16% • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - primaire doelgroep: 68% - laag secundair inkomen: 18% - Een opzet van woonmilieus is gemaakt. Evaluatie van verschillende woonconcepten vindt in 2011 plaats - Pilot Woonfraude uitgevoerd i.s.m. de Alliantie Amsterdam - Verhuurbaarheid is gemeten, voorstellen voor acties volgen 2011 - Monitoring gereed trends en bewegingen op de woningmarkt gereed 	<ul style="list-style-type: none"> - Elke bij de HU Amersfoort ingeschreven student zonder eigen woonruimte moet de kans hebben binnen één jaar minimaal één keer succesvol te reageren op een geadverteerde studenteneenheid, voordat hij één jaar staat ingeschreven. - Corporaties nemen per 1 januari 2007 de uitvoering van de woonruimteverdeling over van Woonkompas. De uitgangspunten, randvoorwaarden en de uitwerking daarvan worden vastgelegd in een convenant - De corporaties verlenen medewerking aan de realisering van de taakstelling die de gemeente krijgt opgelegd voor de huisvesting van (uitgezonderde) asielzoekers en statushouders • Prestatieafspraken Soest 2010: <ul style="list-style-type: none"> - Voorkomen of doorbreken van eenzijdigheid is daarbij een belangrijk uitgangspunt • Prestatieafspraken Nijkerk 2010 <ul style="list-style-type: none"> - Evaluatie en bijstelling van de huisvestingsverordening en de toewijzingsregels voor huur- en koopwoningen is gewenst, waarbij ook gelet zal worden op de positie van starters - De inzet voor de huisvesting van statushouders wordt gecontinueerd • Prestatieafspraken Soest 2010: <ul style="list-style-type: none"> - Onderscheid maken tussen starters op de huurmarkt, starters op de koopmarkt en doorstromers 	
<p><i>Gemeente Eemnes:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - goedkoop, 9 - betaalbaar, 35 - duur, 25 • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - goedkoop, 2 - betaalbaar, 23 - duur, 16 	<p><i>Gemeente Eemnes:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 200-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Zie opgaven onder regiobedrijf 	

Huisvesting van de primaire doelgroep – vervolg		
Prestaties	Opgaven	Oordeel
<p><i>Gemeente Amersfoort:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - goedkoop, 103 - betaalbaar, 559 - duur, 149 - Amersfoort Huisvesting van studenten uit Curaçao • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - goedkoop, 97 - betaalbaar, 481 - duur, 183 - Nieuwbouw Nerfkens locatie: studentenhuysvesting. Onderzoek haalbaarheid van studio's voor studenten - N.V. Wonen heeft boven Winkels heeft woningen opgeleverd (minder dan het begrote aantal) • 2007-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Positie van huurders t.a.v. meerwerkkeuzes gelijk maken aan die van koper loopt tot 2011 • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - Voorbereidende gesprekken gestart herziening convenant Woonruimteverdeling Amersfoort 	<p><i>Gemeente Amersfoort:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 200-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Zie opgaven onder regiobedrijf 	
<p><i>Gemeente Leusden:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - betaalbaar, 4 • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - betaalbaar, 5 	<p><i>Gemeente Leusden:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 200-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Zie opgaven onder regiobedrijf 	
<p><i>Gemeente Nijkerk:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - goedkoop, 6 - betaalbaar, 26 - duur, 34 • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - goedkoop, 7 - betaalbaar, 18 - duur, 20 	<p><i>Gemeente Nijkerk:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 200-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Zie opgaven onder regiobedrijf 	
<p><i>Gemeente Soest:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - goedkoop, 10 - betaalbaar, 25 - duur, 8 • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - goedkoop, 12 - betaalbaar, 17 - duur, 1 	<p><i>Gemeente Soest:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 200-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Zie opgaven onder regiobedrijf 	

Huisvesting van de primaire doelgroep – vervolg		
Prestaties	Opgaven	Oordeel
<p>Betaalbaarheid</p> <p><i>Regiobedrijf Amersfoort:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: Samen met Portaal gestart met 'Huur op Maat'- experiment • 2007-2010: De Alliantie financiert en neemt deel aan project ViA in Amersfoort en Soest. Dit is een laatste kanstraject voor huurders met meerdere complexe overlastsituaties • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - Tussenevaluatie Huren op Maat gereed. Periode 1-7-2009 t/m 30-6-2010: 983 verhuringen HOM. - Verhuurbaarheid meten met Verhuurbaarheidsportfolio gereed, voorstellen voor acties volgen eerste kwartaal 2011 	<p>Betaalbaarheid</p> <p><i>Regiobedrijf Amersfoort:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Amersfoort 2006-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Corporaties starten voor heel Amersfoort een pilot met het voucher-systeem. Corporaties ontwikkelen in overleg met gemeente een nieuw huurbeleid o.b.v. vouchers - Gemeente en corporaties komen een beleid overeen dat huisuitzetting moet voorkomen in relatie tot huurachterstanden en schuldsanering 	7
<p><i>Gemeente Amersfoort:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - Het 100%-tenzij-beleid zal in Amersfoort niet worden ingevoerd (wel in overige gemeenten); in plaats daarvan wordt gestart met 'Huur op Maat' experiment 	<p><i>Gemeente Amersfoort:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Amersfoort 2006-2010: <ul style="list-style-type: none"> - De maximale aanvangshuur van de 250 nieuwe betaalbare huurwoningen is bij oplevering maximaal gelijk aan de bij de Huurtoeslag gehanteerde aftoppingsgrens voor 3- en meerpersoonshuishoudens van dat jaar 	
<p>Bevorderen eigen woningbezit</p> <p><i>Regiobedrijf Amersfoort:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: Oriëntatie 'Sociale Koop'. Aanbieden woningen met Koopgarant en starterslening • 2008: Koopgarant en starterslening • 2009: Koopgarant en starterslening • 2010: Koopgarant en starterslening 	<p>Bevorderen eigen woningbezit</p> <p><i>Regiobedrijf Amersfoort:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Amersfoort 2006-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Om koopwoningen (nieuw- en oudbouw) financieel bereikbaar te maken voor lagere inkomensgroepen, onderzoeken en introduceren de corporaties passende financiële constructies (zoals Koopgarant) • Woonvisie Soest 2007-2015: <ul style="list-style-type: none"> - Mogelijkheid om te kunnen in- of doorstromen op de woningmarkt, met extra aandacht vooral de doelgroepen met een 'smalle beurs' (o.a. starters, gezinnen). Verkoop van dure eengezinswoningen, bouw van goedkope eengezinswoningen ('verkoop onder voorwaarden' / KoopGarant) • Woonvisie Eemnes 2007-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Opgaven van 118 zorggeschikte (driesterren) woningen 	7

Kwaliteit woningen en woningbeheer		
Prestaties	Opgaven	Oordeel
<p>Onderhoud (x 1 miljoen) <i>Regiobedrijf Amersfoort:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - Planmatig onderhoud: € 17,0 - Mutatie onderhoud: € 2,4 - Klachtenonderhoud: € 5,3 • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - Planmatig onderhoud: € 16,7 - Mutatie onderhoud: € 2,5 - Klachtenonderhoud: € 6,1 • 2009: <ul style="list-style-type: none"> - Planmatig onderhoud: € 14,4 - Mutatie onderhoud: € 2,8 - Klachtenonderhoud: € 6,9 • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - Planmatig onderhoud: € 13,9 - Mutatie onderhoud: € 1,7 - Klachtenonderhoud: € 6,5 	<p>Onderhoud (x 1 miljoen) <i>Regiobedrijf Amersfoort:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Prestatieafspraken Nijkerk 2010: <ul style="list-style-type: none"> - De nieuwbouw moet voldoen aan de eisen van WoonKeur, zodat sprake is van levensloopbestendig bouwen • Prestatieafspraken Soest 2010: <ul style="list-style-type: none"> - Het behoud van haar kwaliteit (comfortabel wonen) • Prestatieafspraken Soest 2010 <ul style="list-style-type: none"> - Bij de groep doorstromers op de huurmarkt is vergrijzing een aandachtspunt. Dat betekent vooral: verbetering van de kwaliteit van bestaande appartementen 	-
<p>Kwaliteit dienstverlening <i>Regiobedrijf Amersfoort:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - klachten bij coördinator: 32 - behandelde klachten: 10 - Invoeren klanttevredenheidsonderzoek van de Alliantie, Mijn Mening • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - klachten bij coördinator: 45 - behandelde klachten: 11 - klanttevredenheidsonderzoeken Mijn Mening en Woonbench (6,7) - In de pilotperiode is gestart met drie van de zes enquêtes: Mijn Huurwoning (nieuwe verhuring), Mijn vorige woning, Mijn reparatieverzoek - Proef serviceabonnement in rayon Noord met succes doorlopen. Wordt in 2009 bij alle rayons ingezet • 2008-2009: <ul style="list-style-type: none"> - Deelname WoonBench • 2009 <ul style="list-style-type: none"> - Klachten bij coördinator: 55 - behandelde klachten: 7 - klanttevredenheidsonderzoeken Mijn Mening en Woonbench - Klanttevredenheid: huren woning (6,8), reparatieverzoek/PIOn (7,0), opzeggen woning (7,2) - Eindevaluatie Mijn Mening 	<p>Kwaliteit dienstverlening <i>Regiobedrijf Amersfoort:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Amersfoort 2006-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Corporaties passen in het kader van de BVA nieuwe vormen van bewonersparticipatie toe om ondervertegenwoordigde doelgroepen (zoals jongeren en allochtonen) te bereiken en betrekken 	7

Kwaliteit woningen en woningbeheer – vervolg		
Prestaties	Opgaven	Oordeel
<ul style="list-style-type: none"> • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - Klachten bij coördinator: 36 - behandelde klachten: 14 - klanttevredenheidsonderzoeken Mijn Mening en Woonbench (7,0) - Klanttevredenheid: huren woning (7,0), reparatieverzoek/PIOn (7,2), opzeggen woning (6,6) - De procesevaluatie Mijn woning is afgerond - Mijn Alliantie is met succes geïmplementeerd - Aftersales traject is opgepakt en loopt tot 2011 - Klantvolgsysteem voldoet niet aan de voorwaarden - Bijeenkomst VHB over financiële huishouding Regiobedrijf Amersfoort heeft plaatsgehad 		
<p><i>Gemeente Amersfoort</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007-2008: <ul style="list-style-type: none"> - Twee informatiecentra geopend in wijken Liendert en Randenbroek met oog op inspraakfase van wijkontwikkelingsplannen 	<p><i>Gemeente Amersfoort:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 200-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Zie opgaven onder regiobedrijf 	
<p>Energie en duurzaamheid <i>Regiobedrijf Amersfoort / concern:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - in samenwerking met Greenchoice, krijgen bewoners al enige jaren duurzame energie aangeboden voor minder dan de prijs van 'grijze' energie - Duurzaamheidsdoelstelling van de Alliantie vastgesteld - Voorbereidingen om per 1-1- 2008 bij elke mutatie energie-label af te geven - De Alliantie biedt haar bewoners duurzame energie aan voor minder dan de prijs 'grijze' energie • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - bij elke woningmutatie wordt een energielabel afgegeven - Gewerkt aan het concretiseren van het beleidskader voor energie en duurzaamheid - Een CO2reductie-analyse uitgevoerd - Bij renovatie Schothorst staat duurzaamheid centraal 	<p>Energie en duurzaamheid <i>Regiobedrijf Amersfoort / concern:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Amersfoort (2006-2010): <ul style="list-style-type: none"> - De corporaties zetten zich in voor een wijze van bouwen, renoveren en beheren die erop is gericht een gevarieerd en kwalitatief hoogwaardig woon- en leefmilieu te realiseren met een zo laag mogelijke milieubelasting - De corporaties lichten hun huurders(organisaties) actief voor over alle aspecten van duurzaam wonen gericht op een (aan wonen gerelateerd) milieuvriendelijk bewonersgedrag - De corporaties doen investeringen in het kader van energiebesparing en de opwekking van duurzame energie, zowel bij nieuwbouw als in de bestaande voorraad. - Convenant Samen Duurzaam (Alliantie, Portaal en gemeente) met afspraken rond tien onderwerpen. 	7

Kwaliteit van woningen en woningbeheer – vervolg		
Prestaties	Opgaven	Oordeel
<ul style="list-style-type: none"> • 2009: <ul style="list-style-type: none"> - zowel bij onderhoudswerkzaamheden aan woningen als bij woningverbetering en renovatie zijn in 2009 maatregelen genomen die de CO₂-uitstoot terugdringen; nieuwbouwwoningen die 10% energiezuiniger zijn dan in bouwbesluit - Bij onderhoudswerkzaamheden, woningverbetering en renovatie maatregelen genomen die de CO₂-uitstoot terugdringen, zoals vervanging van verwarmings- en ventilatie-installatie en toepassen vernieuwende innovatieve technieken - Alle huurders in Amersfoort krijgen digitale bespaarcoach 'Beter Peter' aangeboden • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - idem; 674 nieuwbouwwoningen opgeleverd met Label A+ en hoger; duurzame energie opwekking met zonnepanelen; energiebesparende zonneboilers; CO₂ reductie 2008-2010 6,1% - Deelname en werkwijze FSC-convenant implementeren uitgesteld tot 2011 - Stand van zaken van de overeengekomen afspraken milieubeleid is gereed - Invulling van het begrip Duurzaamheid 		
<p><i>Gemeente Amersfoort:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - Met de gemeente Amersfoort en corporaties een interventie verklaring opgesteld voor energiebesparing 	<p><i>Gemeente Amersfoort:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Zie opgaven onder regiobedrijf 	

Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen		
Prestaties	Opgaven	Oordeel
Woningen ouderen en gehandicapten <i>Regiobedrijf Amersfoort:</i> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: 4.935 • 2008: 4.957 • 2009: 5.183 • 2010: 4.904 	Woningen ouderen en gehandicapten <i>Regiobedrijf Amersfoort:</i> <ul style="list-style-type: none"> • Woonvisie Eemnes 2007-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Opgaven van 118 zorggeschikte (driesterren) woningen 	7
Overig bijzondere doelgroepen <i>Regiobedrijf Amersfoort:</i> <ul style="list-style-type: none"> • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - Aan de slag met uitkomsten uit het onderzoek naar de verhuurbaarheid van seniorencomplexen ten behoeve van strategie. - Casuïstiekoverleg, samenwerking van verschillende partners om huishoudens die in een overlastsituatie terecht dreigen te komen, bij te staan en hulp te bieden. • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - Verkenning mogelijkheden voor maatschappelijke en wijkgerichte functies is uitgevoerd 	Overig bijzondere doelgroepen <i>Regiobedrijf Amersfoort:</i> <ul style="list-style-type: none"> • Woonvisie Eemnes 2007-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Realisatie woonzorgzones en steunpunten of voorzieningen voor de doelgroep 	7
<i>Gemeente Eemnes:</i> <ul style="list-style-type: none"> • 2007-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Ontwikkeling Woonzorgzone in Eemnes oplevering 2010 	<i>Gemeente Eemnes:</i> <ul style="list-style-type: none"> • 200-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Zie opgaven onder regiobedrijf 	

(Des)investeren in vastgoed		
Prestaties	Opgaven	Oordeel
Onttrekkingen voorraad <i>Gemeente Amersfoort:</i> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - 141 verkoop • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - 180 verkoop - 23 sloop - 28 samenvoeging/splitsing - 9 overig • 2009: <ul style="list-style-type: none"> - 159 verkoop - 22 samenvoeging/splitsing - 80 sloop • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - 226 verkoop - 9 samenvoeging/splitsing - 6 herverkaveling - 11 aankoop - 10 overig 	Onttrekkingen voorraad/nieuwbouw <i>Gemeente Amersfoort:</i> <ul style="list-style-type: none"> • Amersfoort 2006-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Corporaties houden bij de verkoop van huurwoningen rekening met de uitgangspunten van de ongedeelde stad - Vathorst nieuwbouw 250 huurwoningen (niet gespecificeerd naar opdrachtgever) • Amersfoort Vernieuwt 2006-2020 (totaal Portaal en de Alliantie) <ul style="list-style-type: none"> - 295 verkoop - 277 nieuwbouw huur - 850 sloop • Amersfoort collegeprogramma 2006-2010 <ul style="list-style-type: none"> - Realisatie 100 starterswoningen 	7

(Des)investeren in vastgoed – vervolg		
Prestaties	Opgaven	Oordeel
Nieuwbouw huurwoningen 2007: 106 woningen 2008: 108 woningen 2009: 129 woningen 2010: 201 woningen	Zie boven	

Kwaliteit van wijken en buurten		
Prestaties	Opgaven	Oordeel
Leefbaarheidsprojecten <i>Regiobedrijf Amersfoort:</i> <ul style="list-style-type: none"> • 2007-2010: Een zeer uitgebreide opsomming van activiteiten in het kader van leefbaarheid in de jaarverslagen. Buurt Toezicht Teams ingesteld. In diverse wijken buurtbemiddeling, huismeesters en buurtbeheerders ingezet • 2007-2008: Projectmatige aanpak van overlast en onveiligheid verschillende wijken o.a. participatietrajecten in Liendert-Rustenburg en Randenbroek- Schuilenburg • 2008: Signaleren van sociale problemen van bewoners, achter de voordeur (AV-teams), motiveren om hulp te zoeken en actieve begeleiding van bewoners naar hulpverlenende instanties /organisaties en om deel te nemen aan buurtactiviteiten • 2007-2009: De leefregels die zijn opgesteld worden regelmatig onder de aandacht van (nieuwe) bewoners gebracht • 2009: Meedoen in Kruiskamp: gericht op oprichten van duurzaam netwerk van bewoners • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - Strategische keuzes wijkstrategieën optimaliseren/ inzichtelijk maken is gereed - Opstellen wijkvisies en verbeteren van het complexen gestart eind 2011 - Intensivering Amersfoort Vernieuwt teams gereed 	Leefbaarheidsprojecten <i>Regiobedrijf Amersfoort:</i> <ul style="list-style-type: none"> • Amersfoort 2006-2010: <ul style="list-style-type: none"> - In de bestaande voorraad is de inzet op veiligheid gericht op aan te pakken complexen en gebieden (BVA), waarbij partijen ernaar streven medio 2006 afspraken te maken over pk-vw en overige veiligheidsmaatregelen bij renovatie; de gemeente neemt hier toe het initiatief - Bij geconstateerde leefbaarheidsproblemen leggen corporaties door hen te treffen maatregelen vast in concrete complex-, buurt- of wijkbeheersplannen die deel uit maken van het programma BVA • Prestatieafspraken Soest 2010: <ul style="list-style-type: none"> - Naast fysiek ook sociaal investeren in bestaande en nieuwe buurten: ruimtelijke structuur verbeteren, veilige en aantrekkelijke openbare ruimte, voorzieningen en diensten lokaal op peil, binding en samenhang faciliteren • Prestatieafspraken Soest 2010: <ul style="list-style-type: none"> - De prioriteit bij bestaande wijken ligt in het investeren in Smitsveen, De Eng en Soesterberg 	7

Overig		
Prestaties	Opgaven	Oordeel
<p>Participatie belanghebbenden <i>Regiobedrijf Amersfoort:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: o.a. maatschappelijke visitatie, oordeel goed; overleg met gemeente en overleg VHB, bewonersparticipatie Kruiskamp • 2008: o.a. overleg met gemeente, maandelijks overleg VHB ,bewonerscommissie in Amersfoort Vernieuwt is inhoud gegeven aan projectmatige bewonersparticipatie o.a. Het 'Sociaal Statuut' • 2009: o.a. overleg met gemeente, twee maal per jaar met overleg VHB, bewonersparticipatie Hogewegzone, reputatiemonitor score 70,2 • 2010: o.a. overleg met gemeente, twee keer per jaar VHB, bewonersparticipatie Soesterkwartier, reputatiemonitor score 70,6 	<p>Participatie belanghebbenden <i>Regiobedrijf Amersfoort:</i> Amersfoort 2006-2010:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De corporaties scheppen in overleg met hun bewoners(organisaties) de voorwaarden waaronder een goede participatie van bewoners in beleid en beheer is gewaarborgd en leggen hierover verantwoording af in het volkshuisvestingsverslag • De corporaties verschaffen inzicht in de wijze van totstandkoming van het huurbeleid en voeren daarover overleg met bewonersorganisaties • De corporaties verschaffen inzicht in de door hen te treffen maatregelen ter bevordering van de leefbaarheid in en rond hun woning(complex)en en voeren hierover vooraf overleg met bewonersorganisaties. 	<p>7</p>

Huisvesting primaire doelgroep	Opgaven	Oordeel
<p>Prestaties</p> <p>Woningtoewijzingen <i>Regiobedrijf Gooi en Vechtstreek:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - Aanpassing woonruimteverdeling o.a. verhoging aandeel jongeren in toewijzing en evenwichtige verdeling over leeftijdsgroepen - Deelname regionale woonvisie. Deze is in 2008 tot stand gekomen - Bij projecten wordt uitgegaan van de wensportefeuille en wordt ontwikkeling daarop afgestemd - Resultaten bekend onderzoek naar jongeren op de woningmarkt • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - Sloopwoningen tijdelijk verhuren aan jongeren - Via lotingexperiment toewijzen van woningen aan jongeren • 2009: <ul style="list-style-type: none"> - primaire doelgroep: 66% - laag secundair inkomen: 20% - Regionale aanbodafspraken ontwikkeld in het kader van de regiovisie - Een beleid Aanpak Woonfraude is geformuleerd • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - primaire doelgroep: 63% - laag secundair inkomen: 22% 	<p>Woningtoewijzingen <i>Regiobedrijf Gooi en Vechtstreek:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • prestatieafspraken gemeente Huizen 2007-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Tenminste 60% van de totale voorraad in Huizen t.b.v. de kernvoorraad in stand houden overeenkomstig jaarlijks 60% te kunnen toewijzen aan de primaire doelgroep - Experiment om jaarlijks tien vrijkomende woningen met een huurprijs van boven de aftoppingsgrens toe te wijzen - In regionaal verband 35% van de huurwoningen aan jongeren aanbieden. - Initiatieven ontwikkelingen om tijdelijke huisvesting voor jongeren mogelijk te maken. - De Alliantie levert woonruimte om te kunnen voldoen aan de taakstelling huisvesting statushouders. • Woonvisie Bussum 2006-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Extra aandacht huisvesting jongeren en starters • Woonvisie Wijdmeren 2005-2015: <ul style="list-style-type: none"> - Realisatie huisvesting starters 	<p>7</p>
<p><i>Gemeente Hilversum:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - goedkoop, 56 - betaalbaar, 220 - duur, 28 • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - goedkoop, 57 - betaalbaar, 206 - duur, 41 	<p><i>Gemeente Hilversum:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Zie opgaven onder regiobedrijf 	
<p><i>Gemeente Huizen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - goedkoop, 57 - betaalbaar, 237 - duur, 37 • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - goedkoop, 68 - betaalbaar, 292 - duur, 41 	<p><i>Gemeente Huizen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Zie opgaven onder regiobedrijf 	

Huisvesting primaire doelgroep – vervolg		
Prestaties	Opgaven	Oordeel
<p><i>Gemeente Bussum:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - goedkoop, 11, betaalbaar, 35 - duur, 4 • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - goedkoop, 8, betaalbaar, 69 - duur, 11 	<p><i>Gemeente Bussum:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Zie opgaven onder regiobedrijf 	
<p><i>Gemeente Wijdmeren:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - goedkoop, 2; betaalbaar, 17 - duur, 1 • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - goedkoop, 2; betaalbaar, 12 	<p><i>Gemeente Wijdmeren:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Zie opgaven onder regiobedrijf 	
<p><i>Gemeente Blaricum:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - betaalbaar, 8 • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - betaalbaar, 2; duur, 1 	<p><i>Gemeente Blaricum:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Zie opgaven onder regiobedrijf 	
<p>Betaalbaarheid</p> <p><i>Regiobedrijf Gooi en Vechtstreek:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - Uitwerken markt gerelateerde huurprijsstelling (het '100%-tenzij beleid') - Het experimenteel toepassen van 'Huur op Maat' en woonvouchers • 2008: Deel van voorraad Huur op Maat • 2010: Start evaluatie Huur op Maat 	<p>Betaalbaarheid</p> <p><i>Regiobedrijf Gooi en Vechtstreek:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Prestatieafspraken Huizen 2007-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Per jaar maximaal tien cliënten per jaar met een woonkostentoeslag een woning aanbieden passend bij hun inkomen 	7
<p><i>Gemeente Hilversum:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2009: vrijgekomen woningen in Hilversum Noord/ Oost verhuurd met Huur op Maat 	<p><i>Gemeente Hilversum:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Zie opgaven onder regiobedrijf 	
<p>Bevorderen eigen woningbezit</p> <p><i>Regiobedrijf Gooi en Vechtstreek:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: Koopgarant • 2008: Koopgarant • 2009: Koopgarant; Starterslening voor zittende huurders • 2010: Koopgarant; Starterslening voor zittende huurders 	<p>Bevorderen eigen woningbezit</p> <p><i>Regiobedrijf Gooi en Vechtstreek:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • prestatieafspraken Huizen 2007-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Tenminste 60% van de totale voorraad in Huizen t.b.v. de kernvoorraad om jaarlijks 60% te kunnen toewijzen aan de primaire doelgroep - Middels koopgarantregeling ook voor de langere termijn duurzaam betaalbare koopwoningen voor de primaire doelgroep beschikbaar stellen • Woonvisie Hilversum 2006-2009: <ul style="list-style-type: none"> - De gemeente Hilversum en corporaties trekken samen op bij het ontwikkelen van slimme koopconstructies en de inzet van kapitaal van corporaties voor wonen in Gooi en Vechtstreek 	7

Kwaliteit woningen en woningbeheer		
Prestaties	Opgaven	Oordeel
<p>Energie en duurzaamheid</p> <p><i>Regiobedrijf Gooi en Vechtstreek / concern:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: in samenwerking met Greenchoice, krijgen bewoners al enige jaren duurzame energie aangeboden voor minder dan de prijs van 'grijze' energie • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - Bij elke woningmutatie wordt een energielabel afgegeven - Een analyse uitgevoerd waarin is nagegaan in hoeverre de CO2- reductie met het huidige beleid wordt bereikt • 2009: <ul style="list-style-type: none"> - Zowel bij onderhoudswerkzaamheden aan woningen als bij woningverbetering en renovatie zijn in 2009 maatregelen genomen die de CO2- uitstoot terugdringen; nieuwbouwwoningen die 10% energiezuiniger zijn dan in bouwbesluit - Voorbereiding implementatie van de nieuwe regelgeving Energy Performance of Building Directive • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - idem; 674 nieuwbouwwoningen opgeleverd met Label A+ en hoger; duurzame energie opwekking met zonnepanelen; energiebesparende zonneboilers; CO2 reductie 2008-2010 6,1% 	<p>Energie en duurzaamheid</p> <p><i>Regiobedrijf Gooi en Vechtstreek / concern:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Prestatieafspraken Huizen 2007-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Op grond van Energie Performance of Building Directive onderzoeken naar de mogelijkheid om concrete ambities en doelstellingen vast te leggen ten aanzien van de energietechnische kwaliteit van de bestaande voorraad - Voor alle nieuwbouw en renovatieprojecten toepassen van energiebesparing en duurzame energie. En een verscherping van Energie PrestatieCoefficient met 10%. 	7
<p><i>Gemeente Hilversum:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - Geen prestaties. 	<p><i>Gemeente Hilversum:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Zie opgaven onder regiobedrijf 	
<p><i>Gemeente Huizen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - In grootonderhoudsproject Zeeheldenbuurt is energieverbetering als speerpunt genomen • 2009: <ul style="list-style-type: none"> - De Alliantie heeft een milieuvriendelijk ballastlaag gebruikt op nieuwe dakbedekking van 60 woningen in Huizen • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - Renovatie met verwachte energiebesparing 44% 	<p><i>Gemeente Huizen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Zie opgaven onder regiobedrijf 	

Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen		
Prestaties	Opgaven	Oordeel
<p>Woningen ouderen en gehandicapten <i>Regiobedrijf Gooi en Vechtstreek:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - 1.640 - Nieuwbouwproject 'Mozartgroep'. 16 wooneenheden voor gehandicapten, in samen werking met Stichting Mozart groep • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - 1.640 - Project De Ruyterstraat opgeleverd • 2009: 1.686 • 2010: 1.77 	<p>Woningen ouderen en gehandicapten <i>Regiobedrijf Gooi en Vechtstreek</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Woonvisie Bussum 2006-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Extra aandacht huisvesting ouderen • Woonvisie Wijdmeren 2005-2015: <ul style="list-style-type: none"> - Realisatie huisvesting starters en ouderen 	7
<p>Overig bijzondere doelgroepen <i>Regiobedrijf Gooi en Vechtstreek:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - Organisatie klaar maken voor realisering Alliantieplus-programma (ca. 50 woningaanpassingen per jaar voor ouderen) - Onderzoek met de zorgsector over huisvesting van zorg- en verpleegbehoefte ouderen - Behoeftte aan uitbreiding van mensen met alleen een lichamelijke beperking is niet meegenomen in het onderzoek. Hieraan wordt ook geen prioriteit gegeven - Beschikbaar stellen van pand voor 'Kamers met Kansen', hierin krijgen jongeren een kans geboden door ze te ondersteunen op het gebied van wonen, leren en werken. Gaat uiteindelijk in 2009 niet door • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - Eerste stappen genomen voor realisatie van een aantal Skaeve Husewoningen • 2009: - • 2010: project Wonen-Werken-Leren niet van de grond gekomen 	<p>Overig bijzondere doelgroepen <i>Regiobedrijf Gooi en Vechtstreek:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Prestatieafspraken Huizen 2007-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Uitwerking Alliantie-plus concept - Nieuwbouwwoningen voor senioren dienen aan de basiseisen van Woonkeur te voldoen - In regionaal verband uitvoeren van experiment in het kader van Wmo, waarbij de achtergebleven partner met voorrang wordt gehuisvest in de directe omgeving van zijn/haar partner • Woonvisie Hilversum 2006-2009 <ul style="list-style-type: none"> - De gemeente en corporatie realiseren samen goede projecten in het kader van Wonen – Welzijn – Zorg, de zogenoemde woondienstzones. O.a. ondersteunen het recente initiatief van de Hilversumse Meent om zo het voorzieningenniveau in deze wijk te verbeteren • Overeenkomst Hilversum Noord (2006): <ul style="list-style-type: none"> - Oplevering Vierkerken-huis/wijkcentrum staat gepland voor 2011 	6

(Des)investeren in vastgoed		
Prestaties	Opgaven	Oordeel
<p>Nieuwbouw huurwoningen <i>Regiobedrijf Gooi en Vechtstreek:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: 71 • 2008: 94 • 2009: 87 • 2010: 37 	<p>Nieuwbouw huurwoningen <i>Regiobedrijf Gooi en Vechtstreek:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Woonvisie Hilversum 2006-2009: <ul style="list-style-type: none"> - Meer aandacht voor het realiseren van meer betaalbare woningen, minimaal 37 % van de te bouwen woningen in het goedkope segment realiseren (grensbedragen: huur maximaal € 476,-- conform wet en koop maximaal € 200.000,-- conform Woonvisie) - Gemeente en corporaties trekken samen bij de bouw van nieuwe woningen • De toekomst van Hilversum Noord <ul style="list-style-type: none"> - Renovatie / (vervangende) nieuwbouw • Woonvisie Blaricum 2010: <ul style="list-style-type: none"> - Bevorderen van doorstroming 	7
<p>Maatschappelijk vastgoed <i>Gemeente Hilversum:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007-2009: <ul style="list-style-type: none"> - Stedelijke vernieuwingsprocessen worden gecontinueerd. 	<p>Maatschappelijk vastgoed <i>Gemeente Hilversum:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Woonvisie Hilversum 2006-2009: <ul style="list-style-type: none"> - Continuëren stedelijke vernieuwingsprocessen in Hilversum Noord, Liebergen en de wijk Over 't Spoor. 	7

Kwaliteit van wijken en buurten		
Prestaties	Opgaven	Oordeel
<p>Leefbaarheidsprojecten <i>Regiobedrijf Gooi en Vechtstreek:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007 <ul style="list-style-type: none"> - In Hilversum één buurtprofiel gereed als basis wijkvisie - In Huizen in één wijkvisie gemaakt, initiatief voor tweede bij de gemeente - Opleidingshuis in het Gooi voor praktische lessen sector-oriëntatie in onderbouw VMBO • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - Wijkvisie Hilversum Noord opgesteld - Twee buurtprofielen op de website • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - 2 gebiedsplannen opgesteld - Tijdelijke medewerker aangesteld aanpak woonfraude • 2007-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Een zeer uitgebreide opsomming van activiteiten in het kader van leefbaarheid in de jaarverslagen 	<p>Leefbaarheidsprojecten <i>Regiobedrijf Gooi en Vechtstreek:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • De toekomst van Hilversum Noord <ul style="list-style-type: none"> - Samen met andere partijen investeren in verschillende programma's • Prestatieafspraken Huizen 2007-2010: <ul style="list-style-type: none"> - Opstellen van wijkgerichte opgaven van het aantal te realiseren woningen verwerkt in wijkvisies. Ontwikkelen van 2 wijkvisies in de gemeente (op basis van leefbaarheidsonderzoek) 	6

Overig		
Prestaties	Opgaven	Oordeel
<p>Participatie belanghebbenden</p> <p><i>Regiobedrijf Gooi en Vechtstreek:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - Hanteren van tweede kansbeleid. Voorbereidingen voor een pilot, waarbij een budgetcoach voor één dag in de week beschikbaar wordt gesteld. - Mening klant is betrokken bij herinrichting van werkprocessen Woonadvies - O.a. maatschappelijke visitatie, oordeel goed; overleg met gemeente en overleg HVA. • 2008: o.a. overleg met gemeente en overleg met HVA, bewonerscommissie, samenwerken met bewonerspanels voor renovatie en onderhoud in verschillende wooncomplexen. • 2009: o.a. overleg met gemeente, intensief overleg HVA (o.a. de wijk waarin je woont.), bewonerscommissies, klantenpanel Koopgarant, bewonersparticipatie Zeeheldenbuurt, reputatiemonitor score 70,2 • 2010: o.a. overleg met gemeente, intensief overleg HVA (servicekosten etc.), bewonersparticipatie Zeeheldenbuurt en klantenpanel servicekosten, reputatiemonitor score 70,6 	<p>Participatie belanghebbenden</p> <p><i>Regiobedrijf Gooi en Vechtstreek:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Woonvisie Hilversum 2006-2009: <ul style="list-style-type: none"> - De gemeente en corporaties trekken samen op bij het vergroten van de betrokkenheid van woningcorporaties bij de leefomgeving en de sociale samenhang in de wijken - Aandacht voor leefbaarheid en veiligheid tijdens herstructureringswerkzaamheden - Proberen de negatieve gevolgen te beperken voor mensen die na herstructurering en renovatie naar hun eigen woning willen - Bij stedelijke vernieuwingsprocessen zullen bewoners op een zorgvuldige wijze worden betrokken en in de planning zal een gefaseerde en gedifferentieerde aanpak worden gekozen om de sociale samenhang in de wijk zo goed mogelijk te bewaren • Hilversum Noord (2006): <ul style="list-style-type: none"> - De corporaties nemen deel aan de volgende programma's: toezicht door jongeren, draaiboek spanningen in de wijk, buurtconciërges 	7
<p><i>Gemeente Hilversum:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - Een bewonerspanel opgericht in Liebergerhofje • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - Klantenpanel wijkdiagnose - Bewonerscommissie opgericht die zich ten doel stelt de leefbaarheid (gezelligheid) in Hilversum Noord te waarborgen 	<p><i>Gemeente Hilversum:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2007: <ul style="list-style-type: none"> - Een bewonerspanel opgericht in Liebergerhofje 	

Bijlage 6. Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaring

Onafhankelijkheidsverklaring Ecorys

Ecorys verklaart hierbij dat de visitatie van de Alliantie in 2011 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Ecorys heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft Ecorys geen advies- en/of interim opdrachten of werkzaamheden uitgevoerd voor de corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken. In de komende twee jaar zal Ecorys geen advies- en/of interim opdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij de Alliantie op beleidsterreinen die de visitatie raken.

Rotterdam, december 2011



Wouter Vos
Partner

Onafhankelijkheidsverklaring van de visitatiecommissie

Ondergetekenden, leden van de visitatiecommissie van:

De Alliantie

Visitatieperiode juni-december 2011

verklaren hierbij dat a) de maatschappelijke visitatie van bovengenoemde corporatie in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden, b) geen relaties, privé noch zakelijk, te onderhouden die de onafhankelijkheid ten positieve dan wel ten negatieve kunnen beïnvloeden en c) in de vier jaar voorafgaand aan de visitatie geen advies- en/of interim-opdrachten te hebben uitgevoerd op beleidsterreinen die de visitatie raken en deze in de komende twee jaar ook niet te zullen uitvoeren bij deze corporatie.

Naam en handtekening:

Ton Lensen³

Naam en handtekening:

Sandra Groot

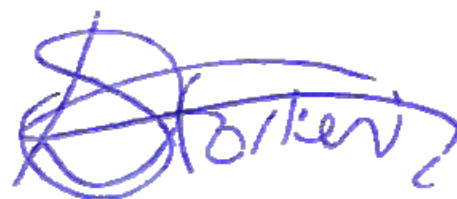


Naam en handtekening:

Ewoud Dekker

Naam en handtekening:

Lotte Storcken



Plaats:

Rotterdam

Datum:

8 december 2011

³ Handtekening van de heer T. Lensen is in hardcopy beschikbaar bij Ecorys

Voorzitter

Naam, titel, voorletters:

Lensen, A.H.A.

Geboorteplaats en –datum:

's Hertogenbosch, 30 december 1946

Woonplaats:

's Hertogenbosch

Huidige functie:

Consultant

Onderwijs:

2-jarige applicatieopleiding Bedrijfsorganisatie (avond-HTS)

Industrie Avond School (Elektrotechniek) A/B (avond-HTS)

Mulo A/B

Loopbaan:

2009 – heden: Ecorys Vastgoed, Managing partner

2001 – 2009: Ecorys, Algemeen directeur / (vice)-voorzitter Ecorys Nederland B.V.

1996 – 2001: Ecorys-Kolpron, Managing partner

1989 – 1996: Gemeente Emmen, Burgemeester

1985 – 1989: Ministerie VROM, Directeur Woningbouw & Stadsvernieuwing

1978 – 1985: DB-lid stadsgewest 's-Hertogenbosch

1974 – 1985: Gemeente 's-Hertogenbosch, wethouder portefeuilles o.a. personeels- en organisatiezaken, verkeer en vervoer, openbare werken, milieu, volkshuisvesting en stadsvernieuwing

1970 – 1974: Technische Hogeschool Eindhoven

1964 – 1970: N.V. Philips, Eindhoven

Vervulde interim-functies:

1996 – 1999: Directeur Locatie-Ontwikkelings-Bedrijf Nederland (L.O.N.)

1999 – 2000: Directeur bestuursdienst Directoraat-Generaal VHV ministerie VROM (1999-2000)

2002 – 2003: Bestuurder Vastgoedfonds LievendeKey (mei 2002 – oktober 2003), alsmede van woningcorporaties: De Key, Nijestee, Eigen Haard, Jutphaas, Centrada en ontwikkelaar De Principaal

Huidige nevenfuncties:

- Maatschappelijke visitaties woningcorporaties
- Voorzitter Raad van Toezicht Vivent 's-Hertogenbosch
- Voorzitter Watertorenberaad Gebiedsontwikkeling
- Directeur Regio Westelijke Mijnstreek

Huidige nevenfuncties:

- Commissaris RNH (Regionaal Nutsbedrijf 's-Hertogenbosch)
- President-commissaris Noorder Dierenpark Emmen
- Commissaris Reinaerdt Deuren B.V. Hardenberg
- Commissaris De Groot's Houtbouw B.V. Vroomshoop

- Vele bestuursfuncties vervuld op het gebied van onderwijs, financiën, personeels- en organisatiezaken, automatisering, toerisme/recreatie, volkshuisvesting, zorg en veiligheid
- Op het gebied van personeels- en organisatiezaken o.a. werkgeversvoorzitter gemeenten (College voor Arbeidszaken)
- Extern toezichthouder namens minister VROM bij corporaties met specifieke problemen (Trias – Lisse, Wooninvest – Voorburg, PWS – Rotterdam, Rentree – Deventer).

Profielchets:

Ton was vanaf 1974 in 's-Hertogenbosch 11 jaar wethouder met onder andere de portefeuille volkshuisvesting en stadsvernieuwing. Daarna was hij 5 jaar directeur woningbouw en stadsvernieuwing bij het ministerie VROM en 7 jaar burgemeester van Emmen. De laatste 15 jaar is hij onder andere als algemeen directeur/bestuurder werkzaam bij Ecorys. In deze periode is hij ook actief geweest op het terrein van gebiedsontwikkeling en woningcorporaties. Hij was lid van de commissie de Boer die de minister en Aedes heeft geadviseerd over een nieuw bestel voor woningcorporaties. Ton is door de minister bij de volgende corporaties als extern toezichthouder aangesteld: Trias (Lisse), Wooninvest (Voorburg), PWS (Rotterdam) en Rentree (Deventer). Bij vele van de door Ecorys uitgevoerde en lopende maatschappelijke visitaties bij woningcorporaties was / is hij voorzitter van de visitatiecommissie.

Secretaris

Naam, titel, voorletters:

Groot-Jansen, S.G.B.

Geboorteplaats en –datum:

Gouda, 11 februari 1964

Woonplaats:

Gouda

Huidige functie:

Senior consultant

Onderwijs:

- 2008: Sales cursus, in company Ecorys
- 2002: Projectmanagement cursus, in company Ecorys
- 1992 – 1994: Vertaler Nederlands-Engels, Engels-Nederlands, ITV Utrecht
- 1986: NIMA-B
- 1982 – 1986: HEAO-EL (economisch-linguïstische opleiding), HES Rotterdam
- 1976 – 1982: VWO, Antoniuscollege, Gouda

Loopbaan:

- 1986 – heden: Ecorys, diverse functies (sinds 2009 senior consultant)

Profielchets:

Sandra heeft in de loop der jaren veel expertise opgebouwd ten aanzien van woningmarktvaagstukken. Deze vraagstukken zijn zeer divers, en bestaan bijvoorbeeld uit haalbaarheidsstudies voor concrete projecten, vaststellen van woningbouwprogramma's voor nieuwe wijken, locatiezoektocht voor toekomstige woningbouw. Opdrachtgevers zijn ontwikkelaars, beleggers, gemeenten en woningbouwcorporaties. De kennis van de woningmarkt, en dus het speelveld waarbinnen de corporaties ook een belangrijke rol spelen, is hiermee gewaarborgd binnen de maatschappelijke visitaties.

Sandra is, samen met een aantal (oud-)collega's, vanaf het begin betrokken bij de methodiekontwikkeling van maatschappelijke visitaties en betrokken geweest bij de meeste visitatietrajecten die door Ecorys Vastgoed zijn en worden uitgevoerd. Binnen deze visitatietrajecten heeft ze diverse rollen vervuld, uiteenlopend van commissielid tot voorzitter van de visitatiecommissie.

Commissielid

Naam, titel, voorletters:

Dekker, ing. MScRE, E.

Geboorteplaats en –datum:

Avereest, 14 september 1982

Woonplaats:

Rotterdam

Huidige functie:

Consultant

Onderwijs:

- 2006 – 2008: Vastgoedkunde, Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen, Rijksuniversiteit Groningen
- 2005 – 2006: Sociale Geografie en Planologie, Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen, Rijksuniversiteit Groningen
- 2001 – 2005: Bouwmanagement, Commercieel Technische Bedrijfskunde, Saxion Hogeschool Enschede
- 1994 – 2000: Hoger Algemeen Vormend Onderwijs, Van der Capellen Scholengemeenschap Zwolle

Loopbaan:

- 2010 – heden: Ecorys Vastgoed, Consultant
- 2008 – 2009: Multi Development, Research en Concepts

Nevenactiviteiten:

- 2010: FRESH Alumni, debat commissie, organiseren van het FRESH Forward Debat: "projectontwikkeling anno 2011"

Profielchets:

Ewoud is consultant bij Ecorys en richt zich in zijn werkzaamheden met name op het uitvoeren van maatschappelijke visitaties, marktonderzoek en advisering ten aanzien van de woning- en winkelmarkt en vastgoedstrategische vraagstukken bij corporaties, gemeenten, ontwikkelaars en beleggers. Zijn expertise ligt daarmee in het doorlichten van organisaties en op een hoger abstractieniveau het adviseren van de genoemde actoren op het gebied van het inrichten van organisaties en strategiebepaling op project- en organisatieniveau. Daarin vindt hij met name het creëren van toegevoegde waarde, zowel financieel als maatschappelijk, belangrijke elementen. Ewoud heeft in de afgelopen periode maatschappelijke visitaties uitgevoerd bij een groot aantal corporaties, variërend van kleine corporaties op het platteland tot corporaties in de grote steden, waarbij hij wisselend de rol van secretaris en commissielid heeft vervuld.

Commissielid

Naam, titel, voorletters:

Storcken, MSc, C.A.L.

Geboorteplaats en –datum:

Roermond, 5 januari 1985

Woonplaats:

Utrecht

Huidige functie:

Junior consultant

Onderwijs:

2008 – 2009: Master: Economische Geografie, Universiteit Utrecht

2007: Bachelor (minor): Internationale Economie, School of Economics Utrecht

2004 – 2006: Bachelor (majeur): Sociale Geografie, Universiteit Utrecht

1997 – 2004: VWO, profiel: Economie en Maatschappij, St. Ursula, Horn

Loopbaan:

2010 – heden: Ecorys Vastgoed, Junior consultant

Profielchets:

Lotte is sinds februari 2010 werkzaam als consultant bij Ecorys en heeft zich het afgelopen jaar voornamelijk bezig gehouden met opdrachten rondom woningcorporaties. Inmiddels heeft zij haar bijdrage geleverd aan een groot aantal visitaties; van kleine plattelandscorporaties tot corporaties in een stedelijke omgeving. Daarnaast heeft Lotte meegedraaid bij enkele (woning)marktonderzoeken voor zowel commerciële als publieke partijen.



Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam
Nederland

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com

W www.ecorys.nl

Sound analysis, inspiring ideas