



de Alliantie

Jaarverslag 2024



Inhoudsopgave

Bestuursverslag	4
1 Woord vooraf	5
2 De Alliantie in beeld	7
3 Volkshuisvestelijk speelveld, werkgebied en missie van de Alliantie	9
3.1 Het volkshuisvestelijke speelveld op hoofdlijnen	9
3.2 Het werkgebied van de Alliantie	10
3.3 De missie 'Iedereen een passend thuis'	13
4 Zo veel mogelijk huishoudens passend huisvesten	16
4.1 Inzetten op het toevoegen van meer woningen	17
4.2 Huisvesten van specifieke groepen	22
4.3 Doorstromen naar passende huisvesting	25
4.4 Huurders betalen een passende huur	27
5 Onze bewoners voelen zich thuis in hun woning en buurt	34
5.1 Samenwerken aan leefbare buurten	34
5.2 Goed onderhouden woningen	37
5.3 Duurzame woningen	39
6 Van huurder tot organisatie: samen werken aan maatschappelijke impact	43
6.1 Tevredenheid en participatie van huurders	43
6.2 Wij zijn een flexibele en zich ontwikkelende organisatie	47
6.3 Wij stimuleren innovatieve oplossingen	52
6.4 Onze eigen organisatie werkt op een duurzame manier	54
7 Goed bestuur	56
7.1 Corporate governance	56
7.2 Risicomanagement, integriteit en compliance	57
7.3 Privacywetgeving	62
7.4 SDG-doelen	62
8 Financiën	64
8.1 Zorg voor financiële continuïteit	64
8.2 Resultaten 2024	68
8.3 Vastgoedwaardering	70
8.4 Treasury	73
8.5 Fiscale positie	74
8.6 Vooruitzichten	78
8.7 Verbindingen	81

Verslag van de raad van commissarissen	84
9 Verslag van de raad van commissarissen	85
9.1 Activiteiten van de raad	85
9.2 Samenstelling en functioneren van de raad	90
9.3 Korte vooruitblik	94
9.4 Tot slot	95
Jaarrekening	96
10 Jaarrekening	97
10.1 Geconsolideerde balans per 31 december 2024	97
10.2 Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2024	99
10.3 Geconsolideerde kasstroomoverzicht over 2024	100
10.4 Toelichting behorende tot de geconsolideerde jaarrekening 2024	102
10.5 Toelichting op de geconsolideerde balans	129
10.6 Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening	164
10.7 Enkelvoudige balans per 31 december 2024	176
10.8 Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2024	178
10.9 Enkelvoudige kasstroomoverzicht over 2024	179
10.10 Toelichting behorende tot de enkelvoudige jaarrekening 2024	181
10.11 Toelichting op de enkelvoudige balans	182
Overige gegevens	193
11 Overige gegevens	194
11.1 Statutaire bepalingen inzake resultaatbestemming	194
11.2 Controleverklaring	194

Bestuursverslag



1 Woord vooraf

We zijn trots op onze maatschappelijke prestaties in 2024. Het was een recordjaar voor de Alliantie. We leverden 1.758 nieuwbouwwoningen op, waarvan 1.666 nieuwbouw huur opleveringen en 92 nieuwbouw koop opleveringen. Dat is hard nodig, want het tekort aan betaalbare woningen in onze regio is enorm. De wachtlijst voor een sociale huurwoning is ongekend lang. We spannen ons maximaal in voor méér beschikbare woningen, want om ons heen zien we hoe de hoge druk op de woningmarkt levens in de wachtstand zet. Van jongeren die tot hun 30e thuis blijven wonen, tot verpleegkundigen die in een busje op de parkeerplaats van het ziekenhuis slapen. Van stellen die hun kinderwens uitstellen tot ze een woning met een extra slaapkamer kunnen bemachtigen, tot senioren met een bed in de woonkamer omdat ze de trap niet meer opkomen. Al onze inspanningen hebben ervoor gezorgd dat we ruim 4.800 huishoudens de sleutel van een nieuwe woning konden geven. Dat is een passend thuis voor 7.500 mensen.

De overheid wil nadrukkelijker regie op de woningmarkt nemen. Het streven is om jaarlijks 100.000 woningen erbij te bouwen, waarvan 30 procent in de sociale huur. Dat streven verwelkomen we. De basis hiervoor wordt gelegd in de nationale en lokale prestatieafspraken. In gemeenten waar we in 2024 nieuwe afspraken gemaakt hebben, zoals in Almere, is de ambitie opgeschroefd. Zo kunnen we ons ook de komende jaren blijven inzetten voor iedereen die een huis zoekt.

In 2024 is de Alliantie aan de slag gegaan met het uitvoeren van de in 2023 herijkte Strategische Koers. Vanuit onze missie 'Iedereen een passend thuis' vinden we dat het tijd is voor een herwaardering van het werk in de wijk. Vanaf 2024 intensiveren onze collega's de samenwerking met elkaar en met onze maatschappelijke partners. Hierdoor kunnen we ons beheer opschalen als de leefbaarheid onder druk staat. We gaan ook preventief aan de slag. Zo hebben we samen met welzijnswerk geëxperimenteerd met een zachte landing voor statushouders, om hen wegwijs te maken in de buurt.

Als woningcorporatie hebben we een langetermijn blik. Daarom zetten we in op duurzaamheid. Voor een leefbare planeet, maar ook voor een betaalbare energierekening. Uiterlijk in 2028 willen we alle woningen met een slecht energielabel aanpakken. In 2024 hebben we 980 woningen met een E-, F-, of G-label verduurzaamd. Vooral het renoveren van complexen van verenigingen van eigenaren (VvE's) is een lastige opgave. Hier moeten we overeenstemming bereiken met andere eigenaren, voor wie verduurzaming een flinke investering is. Met veel aandacht lukt het. Een mooi voorbeeld is het complex Sara Burgerhart in Amsterdam-West. Daar konden 105 van onze huurders nadat ze een tijd in een wisselwoning woonden, terugkeren naar een volledig gerenoveerd huis.

De Alliantie wil de huren betaalbaar houden en de huurlasten eerlijk verdelen naar draagkracht van onze huurders. Huurverhogingen worden volledig ingezet voor onderhoud en renovatie. Gemiddeld nam de huur bij de Alliantie in 2024 toe met een lager percentage dan het percentage waarmee de inkomens gemiddeld stegen. Voor huurders met betalingsproblemen wordt maatwerk geleverd. De Alliantie blijft zich inzetten voor betaalbare huisvesting waarbij de overheid wordt aangesproken op de noodzakelijke inkomensontwikkeling.

Bij een fijne en betaalbare woning hoort ook goede dienstverlening. In 2024 zijn we gestart met het verbeteren van de dienstverlening aan onze huurders. Hierbij hebben we specifieke aandacht voor reparatieverzoeken.

Op het gebied van informatiebeveiliging hebben we grote stappen zetten om ons weerbaarder te maken tegen digitale dreigingen.

Dankzij de toewijding van de leden van onze regionale huurdersbelangenverenigingen en inzet van onze collega's hebben wij succesvol kunnen bijdragen aan onze missie: 'Iedereen een passend thuis'. De hoeveelheid huishoudens die we een passend thuis hebben kunnen bieden, de groei in onze woningvoorraad, de intensievere inzet op leefbaarheid en onze klantbelofte voor een verbeterde dienstverlening is een directe weerspiegeling hiervan. Wij spreken graag onze grote waardering uit voor de continue inzet op de prestaties van de Alliantie.

Hilversum, 24 april 2025

Namens het directieteam,

Rob Haans

Bestuurder

Roelien Ritsema van Eck

Bestuurder

2 De Alliantie in beeld

Portfolio van de Alliantie	2024	2023
Aantal verhuureenheden (woningen, BOG, overige)	70.126	68.586
waarvan sociale zelfstandige huurwoningen	52.736	52.103
waarvan middensegment en vrije sector zelfstandige huurwoningen	4.223	3.917
waarvan onzelfstandige huurwoningen en intramuraal zorgvastgoed	2.329	2.232
waarvan BOG, MOG, parkeervoorzieningen en overige	10.838	10.334
Zelfstandige huurwoningen naar huurklasse:		
<= Kwaliteitskortingsgrens, € 454,47	3.847	4.896
> Kwaliteitskortingsgrens <= Hoogste aftoppingsgrens, € 697,07	35.928	38.258
> Hoogste aftoppingsgrens <= Huurtoeslaggrens, € 879,66	11.871	7.327
Boven huurtoeslaggrens, € 879,66	1.090	1.622
goedkope vrije sector € 879,66 t/m € 1.157,95	2.568	2.725
dure vrije sector vanaf € 1.157,95	1.655	1.192
Gemiddelde energieprestatie (primair fossiel energieverbruik)	161	170
Gemiddeld energielabel (EP2)	B	B
Percentage huurwoningen met een A- of B-label (2021: EP2; 2020 EI)	74%	71%
Aedes-benchmarkscore, prestatieveld Duurzaamheid	A	A
Aantal woningen en kamers maatschappelijke huisvesting	2.024	2.027
Aantal nultredenwoningen	22.740	21.354
Mutaties van het bezit:		
Opgeleverde nieuwbouwhuurwoningen	1.666	1.157
Opgeleverde verbeterde en gerenoveerde huurwoningen	309	526
Aantal woningen voorzien van zonnepanelen	472	464
Verkochte zelfstandige huurwoningen	313	328
Gesloopte zelfstandige huurwoningen	243	185
Aantal nieuwbouwhuurwoningen in aanbouw	2.093	2.753
Toewijzingen:		
Aantal EU-toewijzingen	3.962	3.722
toegewezen aan doelgroep tot de inkomensgrens	3.848	3.590
toegewezen aan doelgroep vanaf de inkomensgrens	114	132
Percentage passend toegewezen	99%	99%

Organisatie en bedrijfsvoering	2024	2023
Personeel en bedrijfslasten:		
Aantal fulltime-equivalent	699	650
Ziekteverzuim	5,6%	5,3%
Personeelskosten (inclusief inhuurkosten) x€ 1 miljoen	77	68
Aantal gewogen verhuureenheden/fulltime-equivalent	89	94
Aedes-benchmarkscore, prestatieveld Bedrijfslasten	A	A
Huurdersoordeel:		
Nieuwe huurder	7,7	7,8
Reparatieverzoek	6,9	6,9
Vertrokken huurder	7,7	8,1
Aedes-benchmarkscore, prestatieveld Huurdersoordeel	C	B
Huuropbrengsten:		
Nettohuuropbrengsten x€ 1 miljoen	467	446
Maatschappelijke bijdrage aan betaalbaar wonen x€ 1 miljoen	465	378
Gemiddelde huur sociale huurwoning per maand x€ 1	630	596
Gemiddeld percentage van maximaal redelijke huur	58%	61%
Financiële resultaten x€ 1 miljoen:		
Operationele kasstroom	126	114
Resultaat na belastingen	1.331	-916
Mutatie actuele waarde	1.319	-962
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	234	218
Rentelasten en soortgelijke kosten	63	54
Balans x€ 1 miljoen:		
DAEB-vastgoed in exploitatie	11.548	10.237
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	2.432	2.109
Balanstotaal	14.960	13.280
Eigen vermogen	11.302	9.970
Leningen	3.157	2.827
Financiële kengetallen:		
Interest coverage ratio	3,2	3,1
Interest coverage ratio DAEB-tak	3,3	3,1
Loan-to-value (o.b.v. beleidswaarde)	34%	42%
Solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde)	64%	57%
Dekkingsratio (o.b.v. marktwaarde verhuurde staat)	23%	23%
Onderpandratio (o.b.v. marktwaarde verhuurde staat)	25%	18%

3 Volkshuisvestelijk speelveld, werkgebied en missie van de Alliantie

In dit hoofdstuk schetsen we het speelveld van enkele relevante ontwikkelingen die van invloed zijn op onze maatschappelijke opgave (paragraaf 3.1). Daarnaast informeren we u over het geografische werkgebied van de Alliantie, met de woningmarktregio's en gemeenten waarin de Alliantie werkzaam is (paragraaf 3.2). Ook geven we met een overzicht van de lokale prestatieafspraken een beeld van de wijze waarop we lokaal zijn verankerd in die gemeenten. In de gemeentelijke bijlagen geven we per gemeente een overzicht van onze volkshuisvestelijke bijdrage in 2024 en van de voortgang van de met de gemeenten en huurdersorganisaties afgesloten lokale prestatieafspraken. In paragraaf 3.2 leest u bovendien over onze hybride organisatievorm bij de woningvoorraad. Tot slot geven wij op hoofdlijnen een toelichting op onze missie 'Iedereen een passend thuis' (paragraaf 3.3); in de hoofdstukken erna lichten wij toe hoe wij hier in 2024 invulling aan hebben gegeven.

3.1 Het volkshuisvestelijke speelveld op hoofdlijnen

Enorme maatschappelijke opgave voor corporaties

Onze opgave is groot. Er is een groot tekort aan woningen en tot 2030 moeten er nog ongeveer 800.000 huizen bijgebouwd worden. De woningcorporaties hebben in de Nationale Prestatieafspraken 2022-2030 met de Rijksoverheid, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) en de Woonbond afgesproken om tussen 2022 en 2030 250.000 sociale huurwoningen te bouwen. Een flink deel hiervan moet gerealiseerd worden in onze regio's. De Alliantie levert haar aandeel en blijft ook in de komende jaren maximaal inzetten op nieuwbouw.

In de Nationale Prestatieafspraken zijn ook de andere thema's van de maatschappelijke opgave vastgelegd. Zo wordt voor betaalbaarheid ingezet op een meer gematigde huurontwikkeling. Daarnaast is met de ontwikkeling van de energiekosten van de afgelopen jaren ook afgesproken alle huizen, op een aantal uitzonderingen na, met een energielabel E, F, of G te verduurzamen naar energielabel D of beter. De Alliantie is al jaren bezig met verduurzamen door woningen te isoleren, en ligt in die opgave op schema. Ook is afgesproken om te werken aan een aardgasvrije woningvoorraad. Als laatste zijn afspraken gemaakt om meer te investeren in leefbaarheid. Het gaat om technische leefbaarheid, zoals aanpak van schimmel en vocht, sociale leefbaarheid, veiligheid, huisvesten van aandachtsgroepen en wonen en zorg.

Kortom, er ligt een complexe en uitdagende opgave voor corporaties, de gemeenten en het Rijk. Eind 2024 is deze opgave in vervolg op de afspraken uit 2022 met de hiervoor benodigde randvoorwaarden en wederkerigheid door Aedes, het Rijk en de VNG geactualiseerd in de Nationale Prestatieafspraken 2025-2035.

Meer overheidsregie

De afgelopen jaren is de landelijke politiek zich actiever op de volkshuisvesting gaan richten. Dat is een trendbreuk. Vanaf het begin van deze eeuw hebben ministers het wonen juist meer aan de markt overgelaten. Mede onder invloed van de woningnood die is ontstaan, zijn in 2022 naast de Nationale Prestatieafspraken zogeheten *Woondeals* gesloten, dat zijn afspraken over aantallen, locaties en prijssegmenten voor nieuwbouwwoningen. Met de komst van de Wet versterking regie volkshuisvesting kan het Rijk straks ingrijpen als er onvoldoende betaalbare woningen zijn of er onvoldoende gebouwd wordt. Ook werkt het Rijk aan voorstellen om meer grip op de grondmarkt te krijgen. Daarnaast heeft het Rijk met de Wet betaalbare huur de huurregulering uitgebreid, waardoor een groot deel van de voormalige vrijesectorwoningen in het gereguleerde segment is ondergebracht.

Duurzaam prestatiemodel onder druk

Het duurzaam prestatiemodel van woningcorporaties wordt kwetsbaar. De komende jaren investeert de sector miljarden in nieuwbouw en verduurzaming. De opgave financieren met leningen is duurder geworden door hoge rentetarieven waarbij de investeringskosten sterk zijn opgelopen door inflatie. Bovendien drukt de vennootschapsbelasting steeds meer op de investeringsruimtes van corporaties. Dat geldt ook voor de Alliantie. Binnen deze ontwikkelingen blijven we in dit krachtenveld zoeken naar manieren om zo veel mogelijk mensen een fijn thuis te blijven bieden.

3.2 Het werkgebied van de Alliantie

3.2.1 Woningmarktregio's, onze lokale verankering in de gemeenten en lokale prestatieafspraken



Figuur 3.1 Het werkgebied van de Alliantie op gemeenteniveau

Woningmarktregio's waarin de Alliantie actief is

Nederland is opgedeeld in negentien woningmarktregio's voor toegelaten instellingen (grondslag voor de indeling is de Woningwet). De Alliantie is actief in twee van deze regio's: de Metropoolregio Amsterdam (MRA) en de regio Amersfoort/Noord-Veluwe/Zeevolde. De minister heeft de MRA als kernregio aan de Alliantie toegewezen. In een kernregio mag een toegelaten instelling alle werkzaamheden uitvoeren die behoren tot het domein van de volkshuisvesting. In de andere regio hebben wij te maken met wettelijke beperkingen: we mogen daar geen grond of vastgoed kopen en geen nieuwbouw realiseren op nieuwe locaties, tenzij de minister hiervoor ontheffing geeft op gemeentelijk niveau. Voor de gemeenten Amersfoort, Eemnes en Soest hebben wij deze ontheffing. Daardoor kunnen wij in deze gemeenten bijdragen aan de groei van de woningvoorraad. Voor de gemeenten Leusden, Nijkerk en Zeevolde hebben wij geen ontheffing.

Lokale verankering

We vinden het belangrijk dat we goed weten wat er in de volkshuisvesting speelt op regionaal en lokaal niveau. We zijn betrokken bij alle gemeenten waarin we actief zijn. We weten wat er lokaal speelt en werken mee aan het vormgeven van de volkshuisvestelijke opgaven in onze gemeenten. Onze organisatie is lokaal verankerd, onze organisatievorm is hierop ingericht.

Versterkte samenwerking met stakeholders, gemeente Huizen

Een voorbeeld van onze lokale verankering: versterkte samenwerking met stakeholders, gemeente Huizen. In 2024 hebben we onze samenwerking met stakeholders in de gemeente Huizen verder versterkt. We hebben actief geïnvesteerd in relaties met maatschappelijke partners en transparanter gecommuniceerd over verwachtingen en ontwikkelingen. Zo voerden we, samen met onze Huurdersbelangenvereniging, gesprekken met raadsleden tijdens de commissievergadering Sociaal Domein over de woonopgave in Huizen.

Een belangrijk resultaat van deze intensieve samenwerking is de ondertekening van de meerjarige prestatieafspraken 2024-2027 door de gemeente Huizen, de Huurdersbelangenvereniging en de Alliantie. Daarnaast namen we deel aan de Woonconferentie Huizen, waar huurders, woningzoekenden en de gemeente samen in gesprek gingen over de toekomst van wonen in Huizen.

Naast formeel overleg met bestuurders en ambtenaren zochten we ook informele momenten op met bewoners en andere belanghebbenden. De samenwerking met woningcorporaties, zorg- en welzijnsorganisaties heeft bijgedragen aan een beter begrip van elkaars belangen en mogelijkheden. Hierdoor konden we samen werken aan concrete oplossingen voor de volkshuisvestelijke opgave in Huizen.

Lokale prestatieafspraken

Met gemeenten en huurdersorganisaties werken woningcorporaties samen aan de lokale volkshuisvesting.

In de Woningwet is dit geformaliseerd in het proces van activiteitenoverzichten en prestatieafspraken.

Met onze gemeenten hebben we prestatieafspraken waar onder andere onze activiteitenoverzichten input voor zijn geweest (tabel 3.1). Thema's van onze lokale prestatieafspraken zijn:

- gezamenlijk zorgen voor ontwikkeling en groei van de sociale woningvoorraad;
- beschikbaarheid: grond, nieuwbouw sociale huur en middensegment, sloop en verkoop;
- betaalbare woningen;
- duurzame woningen met een goede kwaliteit;
- klimaatadaptatie;
- leefbaarheid;
- huisvesten van specifieke groepen;
- wonen met zorg.

Ook de Nationale Prestatieafspraken en Woondeals zijn verwerkt in de lokale prestatieafspraken.

In het ambtelijk en bestuurlijk overleg bespreken we met gemeenten, huurdersorganisaties en woningcorporaties de voortgang van de prestatieafspraken. Maar ook de knelpunten die de realisatie van de prestatieafspraken onder druk zetten. Knelpunten zijn onder andere:

- beschikbaarheid van gemeentelijke locaties;
- te weinig aanbod aan huisvesting passend bij de diverse doelgroepen;
- vertraging door participatie- of proceduretrajecten en door onderzoek naar flora- en fauna;
- ambtelijk te weinig fte beschikbaar;
- ambtelijk niet altijd is de benodigde kennis beschikbaar voor complexer wordende materie;
- bovenwettelijke duurzaamheidseisen;
- stilstand ontwikkeling warmtenetten;
- te weinig politieke slagkracht.

Overigens zijn deze knelpunten niet een-op-een van toepassing op alle prestatieafspraken. En ondanks deze knelpunten komen we gezamenlijk tot mooie resultaten die bijdragen aan de lokale volkshuisvesting of woonvisie. Jaarlijks publiceren wij apart van het jaarverslag de gemeentelijke bijlagen. In deze bijlagen leest u per gemeente onze volkshuisvestelijke bijdrage in 2024 en de realisatie van de prestatieafspraken in dat jaar. [U vindt deze bijlagen op onze website.](#)

Tabel 3.1 *Lopende prestatieafspraken in 2024*

	Prestatieafspraken	Toelichting
Gemeente Amsterdam	Ja	Samenwerkingsafspraken 2024 t/m 2027
Gemeente Diemen	Ja	Raamovereenkomst Prestatieafspraken 2020 t/m 2023. De Alliantie heeft deze afspraken niet ondertekend, omdat we op dat moment nog niet actief waren in Diemen. Prestatieafspraken zijn met een jaar verlengd voor 2024, deze hebben wij wel ondertekend.
Gemeente Amersfoort	Ja	Prestatieafspraken 2022 t/m 2023 lopen door in 2024
Gemeente Eemnes	Ja	Prestatieafspraken 2024 t/m 2027
Gemeente Leusden	Ja	Prestatieafspraken 2024 t/m 2027
Gemeente Nijkerk	Ja	Prestatieafspraken 2023 t/m 2024
Gemeente Soest	Ja	Prestatieafspraken 2024 t/m 2026
Gemeente Almere	Ja	Prestatieafspraken 2020 t/m 2024
Gemeente Zeewolde	Ja	Prestatieafspraken 2024 t/m 2025
Gemeente Blaricum	Ja	Prestatieafspraken 2024 t/m 2027
Gemeente Gooise Meren	Ja	Productieafspraken 2020 t/m 2024 en kaderafspraken 2019 t/m 2024
Gemeente Hilversum	Ja	Prestatieafspraken 2023 t/m 2027
Gemeente Huizen	Ja	Prestatieafspraken 2024 t/m 2027
Gemeente Laren	Nee	-
Gemeente Wijdmeren	Ja	Prestatieafspraken 2024 t/m 2027

De prestatieafspraken kunt u vinden op onze website. Ga daarvoor naar de-alliantie.nl/over-de-alliantie/nieuws-en-publicaties en scroll naar de kolom Prestatieafspraken gemeenten.

3.2.2 Het woningbezit ‘hybride’ georganiseerd

De Alliantie heeft vanaf 2018 de wettelijk verplichte scheiding DAEB (Diensten van Algemeen en Economisch Belang) en niet-DAEB doorgevoerd. Hierbij past de Alliantie de hybride vorm toe die bestaat uit een administratieve scheiding en een juridische splitsing. In tabel 3.2 ziet u de verdeling van zelfstandige huurwoningen eind 2024 naar DAEB-tak, niet-DAEB-tak en naar de verbonden ondernemingen.

Tabel 3.2 *Zelfstandige huurwoningen eind 2024, naar sociale huur en vrijesectorhuur, ondergebracht in hybride vorm*

Zelfstandige huurwoningen eind 2024	Sociale huur	Middensegment en Vrije sector huur	Totaal
Stichting de Alliantie: DAEB-tak	50.376	0	50.376
Stichting de Alliantie: niet-DAEB-tak	2.253	2.959	5.212
De Alliantie Woonfonds B.V.	99	1.235	1.334
De Alliantie Woonzorg B.V.	8	29	37
De Alliantie	52.736	4.223	56.959

De Alliantie richt zich op huishoudens met een bescheiden inkomen en een middeninkomen. Het grootste deel van onze woningvoorraad (88,4 procent) blijft beschikbaar voor de huishoudens met bescheiden inkomens, in de zogenoemde *DAEB-tak* van die voorraad. Om ook de middeninkomens te kunnen bedienen, plaatsen we een deel van onze woningen in de *niet-DAEB-tak* (9,2 procent van onze woningen). Daarnaast is een klein deel van onze voorraad (2,3 procent) ondergebracht in een juridisch afgescheiden dochter: het Woonfonds. Het Woonfonds richt zich voornamelijk met huurwoningen in het middensegment op huishoudens met een middeninkomen. Hiermee helpen we ook huurders aan een woning die geen huis kunnen of willen kopen. Op deze manier kunnen we ons ook voor deze doelgroep blijvend inzetten.

3.3 De missie ‘Iedereen een passend thuis’

Bij de Alliantie vinden we dat iedereen het recht heeft om mee te doen in de samenleving. Een van de fundamenteën daarvoor is een fijn thuis. Onze bijdrage aan die voorwaarde is het bouwen en beheren van sociale huurwoningen voor mensen met een bescheiden inkomen. Ook helpen we kwetsbare groepen met maatschappelijke huisvesting aan een thuis. En we bouwen en verhuren woningen aan mensen met een middeninkomen, want ook voor deze huishoudens is er een tekort aan betaalbare huisvesting. Onze woningen hebben een goede kwaliteit. We zorgen voor goed onderhoud en investeren volop in verbetering en verduurzaming van de woningen. Dat geeft onze huurders meer wooncomfort en leidt tot lagere energielasten. Ook investeren we in de leefbaarheid van onze buurten, samen met onze partners. Een fijne buurt is immers een voorwaarde dat een huis een fijn thuis is.

Kortom, iedere dag zetten we ons in voor het realiseren van onze missie: ‘Iedereen een passend thuis’.

In onze missie staan drie woorden centraal: *iedereen*, *passend* en *thuis*. Deze woorden staan voor onze ambitie.

Iedereen

Wij vinden dat iedereen een veilig en betaalbaar huis verdient. Daarom zetten we in op het beschikbaar maken van zo veel mogelijk woningen. Dat doen we in goede samenwerking met gemeenten en collega-corporaties. De Alliantie Ontwikkeling B.V. is hierin onze troef: in 2024 voegden we met nieuwbouw 1.666 huurwoningen toe aan de woningvoorraad. We willen zo veel mogelijk mensen een thuis bieden die bij hun situatie past en hun de mogelijkheid bieden te verhuizen als zij dat willen. We overwegen niet alleen de snelle successen, maar kijken ook vooruit. We bouwen daarom divers, van verplaatsbare tot toekomstbestendige woningen en 'gewone' tot geclusterde woonvormen. We voegen woningen toe op nieuwe locaties en aan de bestaande woningvoorraad; meer hierover leest u in paragraaf 4.1.

Iedereen betekent ook dat we klaarstaan voor mensen die een specifiekere huisvestingsvraag hebben. Een huisvestingsvraag die vaak gekoppeld is aan zorg of begeleiding (zie paragraaf 4.2).

Passend

Met ons beleid zetten we ook in op meer doorstroming om onze huurders passender te huisvesten en om daarmee meer mensen van huisvesting te voorzien (zie paragraaf 4.3). Want wanneer meer mensen verhuizen, ontstaat dynamiek in onze woningvoorraad. De komende jaren wordt doorstroming steeds belangrijker, omdat het aantal senioren in een ongelijkvloerse woning snel groeit, terwijl krap behuisde woningzoekenden op de wachtlijst staan.

We bedienen een brede doelgroep van bestaansminimum tot middeninkomen met een huur die betaalbaar en passend is voor deze inkomensgroepen (zie paragraaf 4.4). We verhuurden in 2024 ruim 80 procent van onze sociale huurwoningen voor minder dan € 697,07. Daarmee zijn deze woningen, na huurtoeslag, betaalbaar voor huishoudens met lage inkomens. Naast ons beleid dragen de wettelijke huurverlagingen van 2021 en 2023 nog steeds eraan bij dat vrijwel al onze huurders een 'passende' huur betalen.

Thuis

Een thuis is meer dan vier muren en een dak. Je voelt je pas echt thuis als je in een prettige, leefbare buurt woont (zie paragraaf 5.1). Een buurt waar het schoon is en waar het veilig voelt. Als sociaal betrokken corporatie zorgen we ervoor dat onze woningen en buurten 'schoon, heel en veilig' zijn. Om de leefbaarheid in onze buurten verder te verbeteren, zet de Alliantie in op het balanceren van huurprijzen in buurten, om concentraties van mensen in een kwetsbare situatie te voorkomen. We intensiveren het beheer als de leefbaarheid onder druk staat, en met onze bedrijfspanden dragen we bij aan lokaal ondernemerschap en sociale voorzieningen. In 2024 hebben we een nieuwe manier van samenwerken geïntroduceerd voor al onze collega's die in onze buurten werken, zodat we sneller en beter kunnen reageren als we leefbaarheidsproblemen signaleren.

Een woning waarin je je thuis voelt, is ook een goed onderhouden en duurzame woning (zie paragraaf 5.2 en 5.3). In 2024 hebben we ons bestaande beleid hierin voortgezet. Daarnaast hebben we het beleid op klimaatadaptatie meer vormgegeven. Dat wordt steeds relevanter, want ook de klimaatopwarming heeft gevolgen voor de woningen, en daarmee voor de huurders.

Dienstverlening is onderdeel van 'Iedereen een passend thuis' (zie paragraaf 6.1). Je voelt je pas thuis als je er bijvoorbeeld van op aan kunt dat reparaties tijdig en volgens afspraak worden uitgevoerd, en de Alliantie aanspreekbaar en benaderbaar is bij overlast, klachten of verbetersuggesties. Je voelt je pas thuis als je je gehoord en gezien voelt door de Alliantie.

Van huurder tot organisatie: samen werken aan maatschappelijke impact

Naast gerichte activiteiten voor onze missie, zijn er ook sleutelfactoren die eraan bijdragen onze missie te halen. Onze collega's doen hun werk met grote betrokkenheid. Om ons werk optimaal te blijven doen en daarmee bij te dragen aan de grote opgave, moeten we inspelen op veranderingen en onze competenties continu ijken aan wat er nodig is. We willen hiervoor de juiste persoon op de juiste plek kunnen inzetten. Dat vraagt van onze collega's om flexibel te zijn en zich te blijven ontwikkelen (zie paragraaf 6.2).

Dat de wereld om ons heen snel verandert, komt ook door de technologische ontwikkelingen en sociale innovaties die elkaar snel opvolgen. We zien dat we veel meer moeten inzetten op innovaties om de grote opgaven in ons werkgebied voor onze huurders en voor ons betaalbaar te houden. Dat biedt kansen, maar vraagt ook om slimme stappen, een brede blik en samenwerken. Onze maatschappelijke ambitie is immers alleen betaalbaar als we meer gebruikmaken van nieuwe technologieën en slimmer samenwerken met andere partijen. Ook is innoveren noodzakelijk om onze producten en diensten af te stemmen op de verwachtingen van onze (toekomstige) huurders (zie paragraaf 6.3). Daarnaast benutten we de mogelijkheden om onze eigen organisatie duurzamer te laten functioneren (zie paragraaf 6.4).

Financiële continuïteit op lange termijn

Financiële continuïteit is uitermate belangrijk voor de Alliantie om haar missie ook in de toekomst maximaal te kunnen nastreven en binnen de gestelde financiële kaders optimaal maatschappelijk rendement te realiseren. We streven naar een verantwoorde balans tussen inkomsten en uitgaven en een passend rendement op het beschikbare vermogen. Daarvoor monitoren we continu dat onze financiële continuïteit gewaarborgd is (zie paragraaf 8.1).

4 Zo veel mogelijk huishoudens passend huisvesten

In dit hoofdstuk leest u hoe de Alliantie haar maatschappelijke huisvestingstaak vervult om zo veel mogelijk huishoudens passend te huisvesten. Dat doen we in de eerste plaats door én de woningvoorraad te vergroten (paragraaf 4.1) én te zorgen voor diverse type woningen voor verschillende type huishoudens (paragraaf 4.2). Daarbij zetten we alle mogelijke middelen in om de doorstroom van huurders te bevorderen (paragraaf 4.3). Ten slotte dragen we zorg voor betaalbare huren die bij het inkomen van de huurders passen (paragraaf 4.4).

Door onze inzet kregen meer dan 4.800 huishoudens in 2024 de sleutel van een woning

In 2024 hebben 4.892 huishoudens een sleutel van ons ontvangen voor een huis. Door nieuwe verhuringen in de bestaande voorraad, nieuwbouw huur, nieuwbouw koop en door verkoop uit de bestaande voorraad. Tabel 4.1 geeft per gemeente de verdeling van deze huishoudens, uitgesplitst naar type verhuring of verkoop.

Tabel 4.1 *Huishoudens met een nieuwe woning* in 2024, naar type toewijzing*

Gehusveste huishoudens	Verhuringen sociaal	Verhuringen middensegment	Verhuringen vrije sector	Tijdelijke verhuringen	Nieuwbouw huur **	Verkopen bestaand bezit	Verkopen nieuwbouw	Totaal
Gemeente Amsterdam	615	66	89	195	603	128	92	1.788
Gemeente Diemen	3	0	0	0	0	0	0	3
Gemeente Ouder-Amstel	0	0	0	17	93	0	0	110
Gemeente Amersfoort	645	16	53	36	300	88	0	1.138
Gemeente Eemnes	50	0	11	0	20	1	0	82
Gemeente Leusden	6	0	0	0	0	1	0	7
Gemeente Nijkerk	18	1	4	2	0	0	0	25
Gemeente Soest	23	3	1	0	56	17	0	100
Gemeente Almere	189	11	5	6	614	75	0	900
Gemeente Zeewolde	3	2	1	0	0	1	0	7
Gemeente Blaricum	7	0	2	10	0	0	0	19
Gemeente Gooise Meren	47	0	0	0	0	2	0	49
Gemeente Hilversum	286	8	4	0	0	24	0	322
Gemeente Huizen	292	11	1	0	0	13	0	317
Gemeente Laren	1	0	6	0	0	0	0	7
Gemeente Weesp / stadsgebied Amsterdam	0	0	0	0	0	0	0	0
Gemeente Wijdmeren	16	0	0	0	0	2	0	18
De Alliantie	2.201	118	177	266	1.686	352	92	4.892

* Inclusief de woningen in De Alliantie Woonfonds B.V. en De Alliantie Woonzorg B.V.

4.1 Inzetten op het toevoegen van meer woningen

Om meer huishoudens in gemeenten in ons werkgebied aan een passende woning te helpen, zetten we maximaal in op het toevoegen van woningen. Met onze portefeuillestrategie stellen we ons ten doel gemiddeld jaarlijks 4.000 huishoudens aan een woning te helpen. Daarvoor bouwen we elk jaar gemiddeld 875 sociale huurwoningen en 220 middensegmentwoningen, voornamelijk twee- en driekamerappartementen, en eengezinswoningen waar dat nodig is. Ook met verkopen (gemiddeld jaarlijks 400 woningen) en doorstroming helpen we huishoudens aan een woning.

2024 is een recordjaar voor de Alliantie wat nieuwbouw betreft: we leverden dit jaar 1.666 nieuwbouwhuurwoningen op. Een mijlpaal die laat zien dat het mogelijk is om in een uitdagende en complexe omgeving de bouwambities waar te maken. Dit doen we door:

- nieuwbouw op nieuwe locaties;
- bestaande locaties effectiever te gebruiken door:
 - sloop-nieuwbouw, waardoor we technisch verouderde woningen vervangen door kwalitatief goede woningen, en we meer woningen en meer woningdiversiteit realiseren;
 - verdichten: we voegen woningen toe op of naast bestaande gebouwen;
 - splitsen: grote woningen splitsen we op in kleinere woningen;
 - aankoop en transformatie van bedrijfsgebouwen naar woningen;
- locaties te gebruiken die normaal niet voor permanente woningen beschikbaar zijn door:
 - verplaatsbare woningen te plaatsen op locaties waar permanente woningen niet mogelijk zijn;

Nieuwbouw en transformatie

Met deze toevoegingen leverden we in 2024 1.666 nieuwbouw huurwoningen op, waarvan 1.197 zelfstandige sociale huurwoningen, 210 middensegmentwoningen, 60 vrijesectorhuurwoningen, 199 onzelfstandige sociale huurwoningen en 92 koopwoningen via De Alliantie Ontwikkeling B.V. Enkele opgeleverde nieuwbouwprojecten in 2024:

De Groene Bron, Soest

In Soest is op de plek van de voormalige gemeentewerf het woonproject De Groene Bron verzezen. Dit project bestaat uit 56 sociale huurwoningen. Het biedt een diversiteit aan woningen, variërend van appartementen tot eengezinswoningen, allemaal ontworpen met aandacht voor energie-efficiëntie en leefbaarheid.

IJland, Amsterdam

Op Centrumeiland (IJburg) zijn 60 sociale huurwoningen opgeleverd. De woningen zijn bestemd voor jongeren en jonge gezinnen. Centrumeiland wordt een groene, duurzame en autoluwe stadswijk met 1.500 woningen. De Alliantie bouwt naast deze 60 woningen nog 120 woningen in deze wijk.

Amersfoortsestraatweg, Gooise Meren

Aan de Amersfoortsestraatweg in Gooise Meren realiseren we nieuwbouw. In augustus 2024 is op de voormalige KPN-locatie de bouw van 48 appartementen gestart.

Nieuwbouw per gemeente

Tabel 4.2 toont per gemeente de toevoeging van nieuwbouw, uitgesplitst naar type verhuureenheid. In 2024 hebben we 2.047 nieuwe verhuureenheden opgeleverd.

Tabel 4.2 Nieuwbouw opgeleverd in 2024, * naar type verhuureenheid

Oplevering nieuwbouw huur	Zelfstandige woningen	Onzelfstandige woningen	Maatschappelijk onroerend goed	Bedrijfs-onroerendgoed	Parkeer-voorzieningen	Totaal
Gemeente Amsterdam	648	25	2	0	98	773
Gemeente Amersfoort	300	0	0	0	121	421
Gemeente Eemnes	20	0	0	0	0	20
Gemeente Soest	56	0	0	0	0	56
Gemeente Almere	443	174	5	0	155	777
De Alliantie	1.467	199	7	0	374	2.047

* Inclusief woningen in De Alliantie Woonfonds B.V. en De Alliantie Woonzorg B.V.

In tabel 4.3 staat de verdeling van nieuw opgeleverde zelfstandige en onzelfstandige huurwoningen naar huurprijssegment. Ons beleid is dat de focus op nieuwbouw vooral ligt op betaalbare huur. Dit zijn huurwoningen met een huurprijs tot de eerste en tweede aftoppingsgrens, respectievelijk € 454,47 en € 697,07. In 2024 hebben we in dit prijssegment 966 betaalbare huurwoningen opgeleverd. Dat is 58 procent van het totaal aantal opgeleverde nieuwbouw huurwoningen.

Tabel 4.3 Oplevering 2024 aantal nieuwbouw huurwoningen* naar prijssegment

Opleveringen nieuwbouw huur	<= Kwaliteitskortingsgrens € 454,47	> Kwaliteitskortingsgrens <= Hoogste aftoppingsgrens € 697,07	> Hoogste aftoppingsgrens <= Huurtoeslaggrens € 879,66	Middensegment € 879,66 t/m € 1.157,95	Duur vanaf € 1.157,95	Totaal
Gemeente Amsterdam	273	280	113	7	0	673
Gemeente Amersfoort	0	105	75	86	34	300
Gemeente Eemnes	0	1	19	0	0	20
Gemeente Soest	0	42	7	7	0	56
Gemeente Almere	28	237	216	63	73	617
De Alliantie	301	665	430	163	107	1.666

* Inclusief woningen in De Alliantie Woonfonds B.V.

Nieuwbouw koop

De Alliantie Ontwikkeling B.V. ontwikkelt koopprojecten op basis van gescheiden koop-aanneemovereenkomsten, waarbij de woningen aan de toekomstig eigenaar worden verkocht en het ontwikkelplan aan de aannemende partij.

Jacob Geelbuurt, Amsterdam

In 2024 heeft De Alliantie Ontwikkeling B.V. 92 koopwoningen in de Jacob Geelbuurt opgeleverd. Deze woningen maakten deel uit van de vernieuwing van deze buurt in Slotervaart, Amsterdam.

Sloop-nieuwbouw

We zijn terughoudend met sloop. Het is een ingrijpende gebeurtenis voor onze huurders. Toch waren we dit jaar genoodzaakt om technisch verouderde woningen te slopen. Hiervoor bouwden we kwalitatief goede woningen terug.

Operaplein, Amersfoort

Het Operaplein in de wijk Schuilenburg in Amersfoort is opgeleverd. De oude woningen, winkels en de supermarkt hebben plaatsgemaakt voor 60 nieuwe sociale en middensegment appartementen, een buurtruimte en een nieuwe Hoogvliet supermarkt. Naast de nieuwbouw van appartementen en supermarkt is ook het Operaplein opnieuw ingericht, met ruimte voor groen en circa 100 parkeerplaatsen.

Jacob Geelbuurt Oost, Amsterdam

In de Jacob Geelbuurt slopen we 314 woningen en bouwen we er circa 500 woningen voor terug. In eerdere jaren is een deel al gesloopt en is een deel van de nieuwbouw opgeleverd. Dit jaar zijn er in het project 92 nieuwe huurwoningen opgeleverd en daarnaast de door Alliantie Ontwikkeling B.V. gebouwde 92 koopwoningen. In 2024 startte de tweede fase van aanpak van deze buurt door sloop van 168 woningen.

Verkoop van huurwoningen

Om meerdere volkshuisvestelijke redenen verkopen we huurwoningen uit de bestaande voorraad. Zo bekostigen we de benodigde groei en verduurzaming van onze sociale woningvoorraad met verkoopopbrengsten. Met de verkoopopbrengst van één woning bouwen we meer woningen erbij, zodat we met verkoop meer huishoudens aan een woning helpen en de woningvoorraad laten groeien.

Verkoop draagt ook bij aan doorstroming. Verkopen we een woning, dan bieden we deze met voorrang aan huurders aan die een sociale huurwoning achterlaten. Daardoor komen er weer sociale huurwoningen beschikbaar voor huishoudens met een bescheiden inkomen. We verkopen woningen die minder passen bij de huisvestingsvraag van de (toekomstige) huurders. Door verkoop van bestaande woningen en het toevoegen van nieuwe woningen, vernieuwen we onze woningvoorraad waardoor onderhoudslasten lager zijn.

Met elke gemeente spreken we af met welke verkoop we het best bijdragen aan gevarieerde buurten en wijken, en aan de beschikbaarheid van voldoende goede, betaalbare woningen voor lage en middeninkomens.

Tabel 4.4 geeft inzicht in het aantal verkochte woningen naar type huursegment in 2024 per gemeente.

Tabel 4.4 Aantallen verkochte zelfstandige woningen in 2024, naar type huursegment

Verkoop zelfstandige woningen	Sociale huurwoningen	Middensegment en Vrije sector huurwoningen	Verkoop teruggekochte woningen	Totaal verkopen
Gemeente Amsterdam	124	3	1	128
Gemeente Amersfoort	65	6	17	88
Gemeente Eemnes	0	0	1	1
Gemeente Leusden	0	0	1	1
Gemeente Soest	15	1	1	17
Gemeente Almere	57	4	14	75
Gemeente Zeewolde	0	0	1	1
Gemeente Gooise Meren	2	0	0	2
Gemeente Hilversum	23	0	1	24
Gemeente Huizen	11	0	2	13
Gemeente Wijdemeren	2	0	0	2
De Alliantie	299	14	39	352

Ontwikkeling van onze woningvoorraad

Tabel 4.5 toont per type het aantal verhuureenheden naar type verhuureenheid begin 2024, de wijzigingen in aantallen in 2024 en de stand eind 2024. Het aantal sociale huurwoningen van de Alliantie nam in 2024 toe met 633 woningen. Het aantal middensegmentwoningen nam toe met 274 en de vrijesectorhuurwoningen nam in 2024 toe met 32 woningen.

Tabel 4.5 Ontwikkeling vastgoedportefeuille van de Alliantie in 2024, * naar aantallen en type bezit

Ontwikkeling bezit	Stand begin 2024	Nieuwbouw	Aankoop	Verkoop	Sloop	(De)liberalisatie	Overige mutaties	Stand eind 2024	Toename voorraad
Sociale huurwoningen	52.103	1.197	11	-299	-243	-45	12	52.736	633
Middensegmenthuurwoningen	2.725	210	2	-7	0	38	31	2.999	274
Vrijesectorhuurwoningen	1.192	60	0	-7	0	7	-28	1.224	32
Onzelfstandige huurwoningen	1.156	0	0	0	-2	0	-13	1.141	-15
Intramuraal zorgvastgoed	1.076	199	0	-69	-16	0	-2	1.188	112
Maatschappelijk onroerend goed	150	7	0	0	-3	0	14	168	18
Bedrijfs-onroerendgoed	880	0	0	-6	-3	0	-2	869	-11
Parkeervoorzieningen	9.030	374	0	-22	-4	0	144	9.522	492
Overige	274	0	0	0	0	0	5	279	5
Totaal	68.586	2.047	13	-410	-271	0	161	70.126	1.540

* Inclusief de woningen in De Alliantie Woonfonds B.V. en De Alliantie Woonzorg B.V.

Tabel 4.6 geeft de verdeling per type vastgoed weer, per gemeente waarin we werkzaam zijn.

Tabel 4.6 Verdeling de Alliantie-verhuureenheden naar type vastgoed eind 2024, * en per gemeente

Samenstelling bezit eind 2024	Zelfstandige huurwoningen	Onzelfstandige huurwoningen	Zorg woningen	Maatschappelijk onroerend goed	Bedrijfs-onroerendgoed	Parkeer-voorzieningen	Overig	Totaal	Aandeel in % van gewogen eenheden
Gemeente Amsterdam	20.018	735	307	94	579	4.166	83	25.982	37%
Gemeente Diemen	106	0	0	0	0	69	0	175	0%
Gemeente Ouder-Amstel	93	0	0	3	0	0	0	96	0%
Gemeente Amersfoort	13.532	337	394	21	133	2.816	100	17.333	24%
Gemeente Eemnes	980	1	0	1	2	0	0	984	2%
Gemeente Leusden	102	3	0	0	3	0	0	108	0%
Gemeente Nijkerk	545	4	0	1	6	30	0	586	1%
Gemeente Soest	648	0	9	0	0	38	9	704	1%
Gemeente Almere	8.109	39	341	25	111	939	7	9.571	14%
Gemeente Zeewolde	81	0	0	0	0	0	0	81	0%
Gemeente Blaricum	211	0	0	0	0	33	0	244	0%
Gemeente Gooise Meren	860	0	0	1	3	118	0	982	2%
Gemeente Hilversum	5.703	22	47	19	24	933	79	6.827	10%
Gemeente Huizen	5.579	0	90	3	8	361	1	6.042	9%
Gemeente Laren	25	0	0	0	0	19	0	44	0%
Gemeente Weesp / stadsgebied Amsterdam	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Gemeente Wijdemeren	367	0	0	0	0	0	0	367	1%
De Alliantie	56.959	1.141	1.188	168	869	9.522	279	70.126	100%

* Inclusief de woningen in De Alliantie Woonfonds B.V. en De Alliantie Woonzorg B.V.

Huurwoningen met bestemming sociale huur en vrijesectorhuur

Ons beleid is om toe te groeien naar een woningvoorraad met ruim 85 procent sociale huurwoningen en maximaal 15 procent huurwoningen in het segment middenhuur en vrije sector huur. Vanwege de specifieke context van de lokale woningmarkt variëren deze percentages per gemeente.

Tabel 4.7 toont deze verdeling per gemeente in aantal woningen per segment.

Tabel 4.7 Verdeling zelfstandige huurwoningen eind 2024*, naar gereguleerde huur en vrijesectorhuur

	Sociale huur				Vrijesectorhuur		
Woningbezit naar huurprijscategorieën	≤ Kwaliteitskortingsgrens € 454,47	> Kwaliteitskortingsgrens ≤ Hoogste afloppingsgrens € 697,07	> Hoogste afloppingsgrens ≤ huurtoeslaggrens € 879,66	Boven huurtoeslaggrens € 879,66	Middensegment € 879,66 t/m € 1.157,95	Dure vrije sector vanaf € 1.157,95	Totaal
Gemeente Amsterdam	2.287	12.217	3.240	401	986	887	20.018
Gemeente Diemen	1	79	26	0	0	0	106
Gemeente Ouder-Amstel	1	92	0	0	0	0	93
Gemeente Amersfoort	796	8.309	3.205	256	557	409	13.532
Gemeente Eemnes	18	415	432	29	49	37	980
Gemeente Leusden	0	50	36	15	0	1	102
Gemeente Nijkerk	9	317	162	4	37	16	545
Gemeente Soest	31	417	135	11	39	15	648
Gemeente Almere	228	5.580	1.593	79	530	99	8.109
Gemeente Zeewolde	5	41	20	2	10	3	81
Gemeente Blaricum	1	111	77	2	1	19	211
Gemeente Gooise Meren	35	598	196	15	13	3	860
Gemeente Hilversum	242	3.872	1.267	112	121	89	5.703
Gemeente Huizen	159	3.573	1.402	160	225	60	5.579
Gemeente Laren	0	2	6	0	0	17	25
Gemeente Weesp / stadsgebied Amsterdam	0	0	0	0	0	0	0
Gemeente Wijdemeren	34	255	74	4	0	0	367
De Alliantie	3.847	35.928	11.871	1.090	2.568	1.655	56.959

* Inclusief de woningen in De Alliantie Woonfonds B.V. en De Alliantie Woonzorg B.V.

De Alliantie Woonfonds B.V.

De Alliantie Woonfonds B.V. richt zich op die productmarktcombinaties die courant zijn en waar vraag naar is, en verhuurt deze marktconform. De focus ligt hierbij voornamelijk op huurwoningen in het middensegment om middeninkomens in het werkgebied te huisvesten.

We werken aan een financieel gezonde onderneming, zodat de mogelijkheid er is om op termijn een financiële bijdrage te leveren aan De Alliantie de toegelaten instelling. Dit doet De Alliantie Woonfonds B.V. door vastgoed te exploiteren en te verwerven of te ontwikkelen, en door vastgoed dat onvoldoende financieel bijdraagt af te stoten.

In 2024 is er een stabiele jaarlijkse stroom van opleveringen en nieuwe acquisities. Hoewel de combinatie van de stijgende rente en bouwkosten nog niet zorgen voor problemen, wordt het behalen van de groei-doelstelling een grotere uitdaging. Het speerpunt voor 2024 was het doorzetten van de groei van de portefeuille met behoud van de financiële stabiliteit.

Oplevering Kreekvelden Oosterwold, Almere

In 2024 werd het project Kreekvelden in het Oosterwold in Almere opgeleverd. Het totale project bestaat uit 349 woningen, waarvan 102 vrijesectorwoningen voor De Alliantie Woonfonds B.V. In 2024 zijn er 91 woningen voor het Woonfonds opgeleverd (de resterende woningen in 2025).

Dit is het meest duurzame project in Almere. We voeren de woningen uit in houtbouw, en voorzien ze van zonnepanelen en een individuele luchtwarmtepomp. Daarmee zijn ze volledig elektrisch. De woningen hebben een tuin en een eigen moestuin van 35 m2. Daarmee zijn de woningen niet alleen duurzaam, maar stimuleren we een gezonde, groene leefomgeving met groenten uit eigen tuin.

4.2 Huisvesten van specifieke groepen

Maatschappelijke huisvesting

Naast reguliere huisvesting bouwen we en verhuren we woonruimte aan huishoudens met een specifieke woonbehoefte die zorg en begeleiding nodig hebben. Een deel van deze huisvesting verhuren we aan zorginstellingen. We onderscheiden drie vormen van maatschappelijke huisvesting; we vatten ze samen in tabel 4.8.

Tabel 4.8 *Maatschappelijke huisvesting naar doelgroep*

Maatschappelijke huisvesting	Doelgroep
Verpleging & verzorging (V&V)	Mensen die zorg nodig hebben vanwege een lichamelijke en/of psychogeriatrische beperking. Dit type zorg is vaak intramuraal (24 uur per dag en 7 dagen per week zorg aanwezig in huis)
Beschermd wonen (BW)	Mensen die zorg en/of begeleiding nodig hebben vanwege een verstandelijke beperking of een psychiatrisch ziektebeeld
Maatschappelijke opvang (MO)	Mensen die dakloos zijn en onderdak nodig hebben vanwege een onveilige situatie, of die kampen met psychiatrische problematiek

In 2024 leverden we aan maatschappelijke huisvesting de volgende projecten op:

- In totaal hebben we 116 zorgwoningen in Beschermd Wonen in Almere opgeleverd. Dit gaat over twee projecten: het ene in Olympiakwartier en het andere in Almere Poort. Beide bieden ze een thuis voor mensen met een licht en matig verstandelijke beperking.
- Aan de Binnenkadijk in Amsterdam-Centrum hebben we een woning omgebouwd tot onzelfstandige woningen voor maatschappelijke opvang van cliënten van de Regenbooggroep.

Eind 2024 verhuurden we aan maatschappelijke huisvesting 1.336 zelfstandige woningen en 688 voorzieningen (met onzelfstandige woonruimten). Dit is te zien in tabel 4.9.

Tabel 4.9 Maatschappelijke huisvesting in 2024 naar aantallen woningen of voorzieningen

Gehuisveste doelgroepen	Voorziening voor maatschappelijke opvang	Woning voor maatschappelijke opvang	Voorziening voor beschermd wonen	Woning voor beschermd wonen	Voorziening voor verpleging & verzorging	Woning voor verpleging & verzorging	Totaal
Gemeente Amsterdam	87	154	94	368	90	13	806
Gemeente Amersfoort	106	16	77	236		38	473
Gemeente Eemnes				9			9
Gemeente Leusden							0
Gemeente Nijkerk			2				2
Gemeente Soest			9	2		2	13
Gemeente Almere	3	12	74	73	18	183	363
Gemeente Gooise Meren						73	73
Gemeente Hilversum			46	21		47	114
Gemeente Huizen			58	88	24		170
Gemeente Wijdmeren				1			1
De Alliantie	196	182	360	798	132	356	2.024

Huisvesten van statushouders (vergunninghouders)

Het Rijk legt aan gemeenten een taakstelling op voor het huisvesten van statushouders. Daar dragen wij aan bij door statushouders te huisvesten in de bestaande bouw, nieuwbouw en verplaatsbare woningen (flexwoningen). Daarnaast transformeren we bedrijfsgebouwen tot woningen voor onder andere statushouders. In 2024 leverden we de volgende projecten op waar statushouders werden gehuisvest:

- In Almere transformeerden we een kantoorgebouw tot een project voor gemengd wonen met 87 appartementen. Ongeveer de helft van het aantal woningen is voor statushouders en overige woningen voor reguliere huishoudens.
- In Amsterdam hebben we twee complexen opgeleverd: De Tafelberg in Amsterdam-Zuidoost met 290 woningen en De Vrijheid in het Bajeskwartier met 140 woningen. In totaal zijn 82 woningen bestemd voor zowel uitstroom uit de maatschappelijke opvang als voor statushouders.

Verder hebben we in 2024 347 woningen verhuurd aan statushouders waarmee we 540 statushouders konden huisvesten. Zie tabel 4.10 voor de verdeling per gemeente.

Tabel 4.10 Huisvesting van statushouders in 2024

Gehuisveste statushouders	Aantal verhuurde woningen aan statushouders	Aantal gehuisveste statushouders
Gemeente Amsterdam	121	134
Gemeente Diemen	2	2
Gemeente Ouder-Amstel	0	0
Gemeente Amersfoort	37	93
Gemeente Eemnes	8	18
Gemeente Leusden	0	0
Gemeente Nijkerk	0	0
Gemeente Soest	6	11
Gemeente Almere	98	147
Gemeente Zeewolde	1	1
Gemeente Blaricum	1	3
Gemeente Gooise Meren	5	6
Gemeente Hilversum	36	50
Gemeente Huizen	30	68
Gemeente Laren	0	0
Gemeente Weesp / stadsgebied Amsterdam	0	0
Gemeente Wijdeneren	2	7
De Alliantie	347	540

Huisvesting van senioren

31 procent van onze huurders is 65 jaar en ouder. Dit gaat om ongeveer 17.000 woningen die wij verhuren. Het aantal huurders in deze leeftijdscategorie neemt de komende jaren verder toe.

Een deel van deze huurders heeft met het stijgen der jaren behoefte aan beter passende huisvesting: een gelijkvloerse woning zonder tuin. Om deze huishoudens aan beter passende huisvesting te helpen hebben we in 2024 ingezet op:

- bouwen van levensloopbestendige woningen (gelijkvloerse, goed toegankelijke appartementen en nultredenwoningen). In 2024 is het aantal in dit segment gestegen met 1.386 woningen;
- met voorrang toewijzen aan een deel van de senioren van woningen die voor hen zeer geschikt zijn. Dit doen wij door de voorrang van 'Groot naar Beter' (VGNB) en van 'Hoog naar Laag' (VHNL) toe te kennen. In 2024 hebben we 65 huurders gehuisvest met een van deze voorrang;
- begeleiden (informerende met name) van senioren door onze wooncoaches over verhuismogelijkheden naar beter passende woningen. We informeren onder andere over de regelingen die gemeenten aanbieden aan deze groep zoals de verhuiskostenvergoeding, VGNB, VHNL en de uitzonderingen voor 65-plussers in de woonruimteverdeling. Daarbij verschilt het per gemeente of deze de regelingen toepast en de wijze van invulling;
- beginnen met het Actieprogramma doorstroming, een programma dat zich richt op het wegnemen van obstakels die doorstroming van deze groep in de weg staan;
- bieden van huurprijsgevenning als een doorverhuizing door de senior plaatsvindt naar een beter passende woning;

- realiseren van geclusterde woonvormen voor onder andere senioren, zodat er meer ruimte voor ontmoeting ontstaat. Dit doen we door het creëren van huiskamers in bestaande gebouwen. Veel van onze recenter opgeleverde woongebouwen zijn hiervoor geschikt;

Concrete projecten in 2024:

- In Almere Buiten hebben wij het complex Leeghwaterhof opgeleverd met 56 zelfstandige woningen en een gemeenschappelijke ruimte voor senioren van 55 jaar en ouder.

Eind 2024 waren er van het totaal aantal woningen 22.736 nultredenwoningen. Tabel 4.11 toont de verdeling van het aantal nultredenwoningen per gemeente.

Tabel 4.11 Aantal nultredenwoningen van de Alliantie eind 2024 en eind 2023

Nultredenwoningen	2024	2023
Gemeente Amsterdam	8.802	8.441
Gemeente Diemen	106	106
Gemeente Ouder-Amstel	21	21
Gemeente Amersfoort	5.663	5.392
Gemeente Eemnes	253	251
Gemeente Leusden	15	15
Gemeente Nijkerk	128	128
Gemeente Soest	342	340
Gemeente Almere	3.402	2.814
Gemeente Zeewolde	42	42
Gemeente Blaricum	35	35
Gemeente Gooise Meren	332	332
Gemeente Hilversum	1.988	1.910
Gemeente Huizen	1.550	1.466
Gemeente Laren	19	19
Gemeente Weesp / stadsgebied Amsterdam	0	0
Gemeente Wijdmeren	42	42
De Alliantie	22.740	21.354

4.3 Doorstromen naar passende huisvesting

De Alliantie draagt bij aan het laten doorstromen van huurders naar een woning die passender is voor hen. *Passend* in de zin van dat de grootte van de woning past bij de grootte van het huishouden, dat de woning past bij de levensfase van de huurder en dat de woning past bij het inkomen van de huurder. Met doorstroming huisvesten we niet alleen meer huishoudens passend, maar ontstaat er ook meer dynamiek in onze woningvoorraad. Daardoor komen meer woningen beschikbaar, waarmee we de woningzoekenden vervolgens passend huisvesten.

Actieprogramma doorstroming

In 2024 heeft de Alliantie het Actieprogramma doorstroming gelanceerd. Hiermee hebben we een organisatiebrede visie op het onderwerp van doorstroming opgesteld. De nadruk is bewust gelegd op twee groepen:

- senioren met de leeftijd van 65+ die in een ongelijkvloerse woning wonen;
- huishoudens met een hoog (midden)inkomen die in een sociale huurwoning wonen.

In het programma hebben we de inzet van wooncoaches en de eisen voor nieuwbouw vormgegeven, om de doorstroming te bevorderen. Daarnaast hebben we een monitor gebouwd om gericht op dit onderwerp te kunnen sturen.

Doorstroming naar een woning die beter past bij de levensfase, specifiek voor senioren

In paragraaf 4.2 [‘Huisvesting van senioren’] noemden we de maatregelen die we in 2024 namen voor doorstroming van senioren. Mede door deze maatregelen heeft de Alliantie aan 274 senioren een passende woning aangeboden. 376 senioren die in een niet-passende woning woonden, hebben de huur daarvan opgezegd.

Pilot Doorstroming MAP/De Akers, Amsterdam

In het kader van het Nationaal Programma Samen Nieuw-West voeren wij een pilot uit om de doorstroming op gang te krijgen. Door de inzet van wooncoaches interesseren we senioren die ruim wonen in een verhuizing naar passender woonruimte. Ook begeleiden we de senioren bij dit proces van verhuizen. Daarmee creëren we kansen voor gezinnen om door te stromen naar grotere woonruimte.

Doorstroming naar een woning die beter past bij het inkomen

Als we een woning in het middensegment of de vrijesectorhuur aanbieden, geven we voorrang aan huurders die een sociale huurwoning van ons huren, maar een inkomen hebben waarmee zij in deze twee segmenten kunnen huren. Ook krijgen deze huurders voorrang op de woningen die wij te koop aanbieden.

Met deze voorrangsregelingen komen er door deze doorstroming meer woningen in de sociale huur beschikbaar. Door deze voorrangsregelingen stroomden er in 2024 350 huishoudens door vanuit de sociale huur, waarvan 143 naar een middensegmentwoning, 107 naar vrijesectorhuur en 100 naar koop. Tabel 4.12 toont een overzicht van deze doorstroming.

Tabel 4.12 Doorstroming vanuit sociale huur naar middensegment, vrijesectorhuur en koop in 2024

Doorstroming vanuit sociale huur naar:	Middensegment		Vrije sector*		Koopwoningen**	
	Aantal	% t.o.v. alle verhuuringen	Aantal	% t.o.v. alle verhuuringen	Aantal	% t.o.v. totaal koopwoning
Gemeente Amsterdam	50	66%	38	43%	47	37%
Gemeente Amersfoort	28	28%	26	30%	20	23%
Gemeente Eemnes	0	0%	6	55%	0	0%
Gemeente Nijkerk	1	100%	4	100%	0	0%
Gemeente Soest	8	80%	0	0%	5	29%
Gemeente Almere	38	51%	35	45%	17	23%
Gemeente Zeewolde	1	50%	0	0%	0	0%
Gemeente Hilversum	6	75%	4	100%	5	21%
Gemeente Huizen	5	45%	0	0%	5	38%
Gemeente Wijdereen	0	45%	0	0%	1	50%
De Alliantie	137	49%	113	40%	100	28%

* Exclusief verkoop van teruggekochte woningen en exclusief verkoop nieuwbouwwoningen

** Zie tabel 4.7 en tabel 4.18 voor aantallen

Mutatiegraad

Een belangrijke graadmeter om inzicht te krijgen in de dynamiek van onze woningvoorraad is de zogeheten *mutatiegraad*. De mutatiegraad laat zien hoeveel procent van onze bestaande woningen jaarlijks beschikbaar komt voor een nieuwe bewoner. De mutatiegraad was in 2024 5,0 procent. Dat betekent dat in 2024 van één op de twintig woningen de huur werd opgezegd, en er dus een woning beschikbaar kwam voor een nieuwe huurder.

4.4 Huurders betalen een passende huur

Ons beleid is erop gericht huren betaalbaar te houden voor zowel huidige als nieuwe huurders. Bij een nieuwe verhuuring en bij de jaarlijkse huuraanpassing houden we rekening met het inkomen van de huurder, passend binnen de wettelijke kaders. Ook is ons beleid erop gericht om ontruiming door betalingsachterstanden te voorkomen (waarover meer in paragraaf 5.1). Kan een huurder toch (tijdelijk) zijn of haar huur niet betalen, dan doen we er alles aan om zo vroeg mogelijk een betalingsregeling te treffen. Het aantal huurders met een betalingsregeling lag in 2024 iets boven 1 procent. Ook kunnen we de huurder dan doorverwijzen naar de (schuld)hulpverlening. Met gemeenten, maatschappelijke dienstverlening en welzijnsorganisaties hebben we hiervoor convenanten afgesloten.

Onze maatschappelijke bijdrage aan betaalbaar wonen

In tabel 4.13 staat per gemeente de gemiddelde maandhuur die de huurders betalen: € 670 (exclusief mogelijke huurtoeslag). De kolom daarnaast toont de gemiddelde commerciële markthuur: € 1.350, dat is de huur die we op de vrije markt kunnen vragen. Het verschil tussen beide huren, de gemiddelde korting, is de maatschappelijke bijdrage die de Alliantie levert aan betaalbaar wonen voor mensen met een bescheiden inkomen. Met deze gemiddelde korting van € 680 dragen we met onze totale woningvoorraad ca. € 465 miljoen per jaar bij aan betaalbaar wonen.

Tabel 4.13 Gerealiseerde gemiddelde contracthuur (alle zelfstandige huurwoningen) in 2024,* afgezet tegen de huurwaarde op de vrije markt

Contracthuur versus markthuur	Gemiddelde contracthuur	Gemiddelde markthuur	Gemiddelde korting	Verskil in %
Gemeente Amsterdam	€ 666	€ 1.558	€ 892	57%
Gemeente Diemen	€ 655	€ 1.388	€ 734	53%
Gemeente Ouder-Amstel	€ 547	€ 384	(€ 163)	-42%
Gemeente Amersfoort	€ 671	€ 1.279	€ 608	48%
Gemeente Eemnes	€ 744	€ 1.268	€ 524	41%
Gemeente Leusden	€ 746	€ 1.361	€ 615	45%
Gemeente Nijkerk	€ 699	€ 1.279	€ 580	45%
Gemeente Soest	€ 677	€ 1.222	€ 545	45%
Gemeente Almere	€ 672	€ 1.185	€ 514	43%
Gemeente Zeewolde	€ 709	€ 1.225	€ 517	42%
Gemeente Blaricum	€ 749	€ 1.657	€ 908	55%
Gemeente Gooise Meren	€ 641	€ 1.236	€ 595	48%
Gemeente Hilversum	€ 656	€ 1.227	€ 571	47%
Gemeente Huizen	€ 676	€ 1.193	€ 517	43%
Gemeente Laren	€ 1.607	€ 1.782	€ 175	10%
Gemeente Weesp / stadsgebied Amsterdam	€ 0	€ 0	€ 0	0%
Gemeente Wijdmeren	€ 612	€ 1.317	€ 705	54%
De Alliantie	€ 670	€ 1.350	€ 680	50%

* Inclusief woningen in De Alliantie Woonfonds B.V. en De Alliantie Woonzorg B.V.

Betaalbaarheidsmaatregelen in de sociale huur voor zittende huurders

In 2024 pasten we de volgende (wettelijke) betaalbaarheidsmaatregelen toe:

- **Wettelijke eenmalige huurverlaging**
Bij de wettelijke eenmalige huurverlaging 2023 kwamen zittende huurders met een laag inkomen en een hoge huur in aanmerking voor een huurverlaging. Daardoor verlaagden we voor circa 18.500 huurders de huur. Huurders konden tot en met 31 december 2024 gebruikmaken van deze regeling. In 2024 is deze huurverlaging bij nog 128 huurders toegekend.
- **Wettelijke huurverlaging Wet betaalbare huur**
In het kader van de Wet betaalbare huur hebben wij actief de woningwaarderingspunten bijgewerkt en van sociale huurwoningen de huren vanaf 1 juli 2024 verlaagd tot de maximale huur. In totaal kwamen 86 huurders in aanmerking voor deze verlaging.
- **Bereikbaarheid van huurtoeslaggarantie bij inkomensdaling**
Het komt voor dat huurders met een sociaal huurcontract een huur hebben die boven de huurtoeslaggrens uitkomt vanwege de (inkomensafhankelijke) huuraanpassing. Komen huurders met hun inkomen in aanmerking voor huurtoeslag? Dan verlagen we hiervoor de huur tot net onder de huurtoeslaggrens, zodat zij huurtoeslag kunnen aanvragen. In 2024 hebben we deze maatregel 11 keer toegepast.
- **Terugdraaien inkomensafhankelijke huurverhoging bij inkomensdaling**
De Alliantie hanteert de wettelijke inkomensafhankelijke huuraanpassing. Als het inkomen van een huurder daalt, is het mogelijk om huurverlaging aan te vragen. Is het inkomen lager dan het inkomen waarop de inkomensafhankelijke huurverhoging is gebaseerd, dan halen wij de inkomensafhankelijke component uit de huur. Dit kunnen huurders gedurende het hele jaar aanvragen. In 2024 vroegen 75 huurders dit aan en hebben wij er 14 toegekend.

Manieren waarop we huurwoningen aanbieden en toewijzen

Wij bieden onze sociale huurwoningen grotendeels aan via WoningNet. Een gedeelte van de woningen wijzen we toe met directe bemiddeling, bijvoorbeeld aan specifieke doelgroepen of woningzoekenden met een urgentie. Alle toewijzingen in de sociale huur zijn volgens de regels van de gemeentelijke huisvestingsverordeningen. We bieden onze midden- en vrijesectorhuurwoningen aan via onze website en lokale makelaars. We adverteren onze woningen met een vaste huurprijs.

Toewijzen naar inkomen en passend toewijzen

Van onze sociale huurwoningen moet minimaal 92,5 procent worden toegewezen aan de doelgroep: eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 47.699 (prijsspeil 2024) en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 52.671 (prijsspeil 2024). De overige 7,5 procent mogen we vrij toewijzen en het is mogelijk om dit in overleg met gemeenten en de huurdersorganisatie op te hogen naar 15 procent. In tabel 4.14 ziet u onze toewijzingen in het kader van de 92,5-7,5-regeling in 2024. We hebben in 2024 97% procent van onze woningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot de grens voor toegang tot de sociale huursector.

Tabel 4.14 Realisatie wettelijke ruimte in het kader van de 92,5-7,5-regeling

Sociale huurtoewijzingen	Tot inkomensgrens sociale huur*	Boven inkomensgrens sociale huur**
Gemeente Amsterdam	96%	4%
Gemeente Diemen	100%	0%
Gemeente Ouder-Amstel	100%	0%
Gemeente Amersfoort	98%	2%
Gemeente Eemnes	100%	0%
Gemeente Leusden	100%	0%
Gemeente Nijkerk	85%	15%
Gemeente Soest	100%	0%
Gemeente Almere	97%	3%
Gemeente Zeewolde	100%	0%
Gemeente Blaricum	100%	0%
Gemeente Gooise Meren	98%	2%
Gemeente Hilversum	98%	2%
Gemeente Huizen	98%	2%
Gemeente Laren	n.v.t.	n.v.t.
Gemeente Wijdereen	100%	0%
De Alliantie	97%	3%

* Maximaal € 47.699 voor eenpersoonshuishoudens en € 52.671 voor meerpersoonshuishoudens

** Meer dan € 47.699 voor eenpersoonshuishoudens en € 52.671 voor meerpersoonshuishoudens

Passend toewijzen (95 procentregeling)

Woningcorporaties wijzen passend toe volgens de Woningwet. Dat betekent dat bij minimaal 95% van de toewijzingen aan huurders met een inkomen voor Passend Toewijzen de huur niet hoger is dan de aftoppingsgrens die bij het huishouden hoort. In 2024 heeft de Alliantie 99 procent (zie tabel 4.15) van de huishoudens passend toegewezen.

Tabel 4.15 Realisatie passend huisvesten (95 procentregeling)

Sociale huurtoewijzingen	Passend	Niet Passend
Gemeente Amsterdam	99%	1%
Gemeente Diemen	100%	0%
Gemeente Ouder-Amstel	100%	0%
Gemeente Amersfoort	99%	1%
Gemeente Eemnes	100%	0%
Gemeente Leusden	40%	60%
Gemeente Nijkerk	100%	0%
Gemeente Soest	100%	0%
Gemeente Almere	99%	1%
Gemeente Zeewolde	100%	0%
Gemeente Blaricum	100%	0%
Gemeente Gooise Meren	100%	0%
Gemeente Hilversum	100%	0%
Gemeente Huizen	99%	1%
Gemeente Laren	n.v.t.	n.v.t.
Gemeente Wijdereen	100%	0%
De Alliantie	99%	1%

Toewijzen middensegment en vrijesectorhuur

Ieder jaar stellen wij de reikwijdte van het middensegment vast. Voor 2024 hadden wij twee huurprijsklassen vastgesteld: laag en hoog middensegment. Ons streven is om een evenredige verdeling in beide categorieën te verhuren, zodat zowel huurders met een laag als huurders met een hoog middeninkomen betaalbaar naar hun inkomen kunnen huren.

- Laag middensegment: € 879,67 tot € 1025,00
- Hoog middensegment: € 1025,01 tot € 1200,00
- Vrijesectorhuur: vanaf € 1200,01

Het minimuminkomen voor deze woningen hebben wij vastgesteld op 45 keer de bruto maandhuur en maximaal € 62.250 voor het middensegment.

Per 1 juli 2024 geldt de Wet betaalbare huur. Deze wet regelt dat bij woningen tot en met 186 punten de huur niet hoger mag zijn dan de maximale huur. Daarnaast is deze wet regulerend voor woningen die zijn verhuurd het een huurprijs lager of gelijk aan de maximale huur die daarbij hoort. Deze huurgrens was in 2024 € 1.157,95. De Alliantie heeft dit binnen het beleid geïntegreerd. Dat betekent dat wij in het middensegment geen woningen hebben verhuurd met een te hoge huur. En in het tweede half jaar ook een extra stukje middensegment hadden met een huurprijs tussen € 1.157,95 en € 1.200.

Ook voor de vrije sector geldt de Wet betaalbare huur. Wij verhuren geen woningen met minder dan 187 punten in de vrije sector.

In tabel 4.16 staat de verdeling van onze verhuringen in alle bovengenoemde segmenten naar huurprijsklasse.

Tabel 4.16 Verhuringen naar huurklasse in 2024

verhuringen naar huurklasse	Gereguleerde segment				Vrije sector	Totaal
	<= Kwaliteitskortingsgrens € 454,47	> Kwaliteitskortingsgrens <= Hoogste aftoppingsgrens € 697,07	> Hoogste aftoppingsgrens <= huurtoeslaggrens € 879,66	Middensegment Van € 879,66 t/m € 1.157,95	Dure vrije sector vanaf € 1.157,95	
Gemeente Amsterdam	479	748	179	73	89	1.568
Gemeente Diemen	0	3	0	0	0	3
Gemeente Ouder-Amstel	0	110	0	0	0	110
Gemeente Amersfoort	94	548	219	102	87	1.050
Gemeente Eemnes	0	38	32	0	11	81
Gemeente Leusden	0	3	3	0	0	6
Gemeente Nijkerk	1	12	7	1	4	25
Gemeente Soest	0	58	14	10	1	83
Gemeente Almere	82	460	131	74	78	825
Gemeente Zeewolde	2	0	1	2	1	6
Gemeente Blaricum	0	2	15	0	2	19
Gemeente Gooise Meren	3	37	7	0	0	47
Gemeente Hilversum	16	195	75	8	4	298
Gemeente Huizen	8	225	59	11	1	304
Gemeente Laren	0	0	1	0	6	7
Gemeente Weesp / stadsgebied Amsterdam	0	0	0	0	0	0
Gemeente Wijdemeren	0	9	7	0	0	16
De Alliantie	685	2.448	750	281	284	4.448

Jaarlijkse huuraanpassing sociale huur

Sinds 2017 geldt voor alle corporaties de wettelijke huursombenadering. Hiermee stelt de overheid beperkingen aan de mate waarin corporaties de huursom jaarlijks maximaal mogen laten stijgen.

De gemiddelde huursomstijging voor zelfstandige woningen mocht in 2024 maximaal stijgen met de cao-loonontwikkeling +/- 0,5 procent en kwam uit op 5,3 procent. Binnen het wettelijke beleid heeft de Alliantie in 2024 de jaarlijkse huuraanpassing als volgt vormgegeven:

- voor het merendeel van de woningen verhoogden we de huur met 5,3 procent;
- voor woningen met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens verhoogden we de huur met 5,8 procent of € 25 als de huur lager was dan € 300;
- we pasten de inkomensafhankelijke huurverhoging toe. Dit betrof 3.940 huurders. We pasten de inkomensafhankelijke huurverhoging zo toe:
 - huurders met een hoog middeninkomen kregen een huuraanpassing van € 37,50 bij een huur tot € 707,50; daarboven kregen zij een huurverhoging van 5,5 procent tot een maximum van € 50;
 - huurders met een hoog inkomen en een huur tot € 879,66 kregen een huuraanpassing van € 75; als zij een huur boven de huurtoeslaggrens hadden, werd de huur verhoogd met 5,5 procent.

Deze invulling van de huuraanpassing resulteerde in een gemiddelde huursomstijging van 5,17%.

Als we prestatieafspraken maken met gemeenten en huurdersorganisaties over het inzetten van de gegeneerde middelen uit deze inkomensafhankelijke huurverhoging voor nieuwbouw en verduurzaming, dan worden de inkomsten uit deze huuraanpassing niet meegerekend in de berekening van de huursom. Voor praktisch al onze gemeenten is dit vastgelegd in de prestatieafspraken.

Huurprijsontwikkeling sociale huur

Tabel 4.17 geeft een overzicht van de ontwikkeling van de huurprijzen eind 2024 ten opzichte van eind 2023. De procentuele huurstijging is een gevolg van de jaarlijkse huuraanpassing, nieuwe verhuringen in de bestaande bouw en in nieuwbouw, renovaties en verbeteringen. Hierdoor steeg de gemiddelde huur van een zelfstandige sociale huurwoning in 2024 met 5,7%.

Tabel 4.17 Ontwikkeling huurprijzen zelfstandige sociale huurwoningen eind 2024 en eind 2023

Huurprijsontwikkeling sociale huurwoningen	31 december 2024	31 december 2023	Huurprijs-ontwikkeling in 2024	Gemiddelde huurprijs als % van maximaal redelijke huur vanaf 31-12-2024
Gemeente Amsterdam	€ 608	€ 577	5,3%	56%
Gemeente Diemen	€ 655	€ 624	4,8%	57%
Gemeente Ouder-Amstel	€ 547	€ 389	40,7%	141%
Gemeente Amersfoort	€ 634	€ 599	5,8%	59%
Gemeente Eemnes	€ 706	€ 664	6,3%	62%
Gemeente Leusden	€ 740	€ 701	5,6%	58%
Gemeente Nijkerk	€ 657	€ 619	6,2%	58%
Gemeente Soest	€ 636	€ 593	7,2%	62%
Gemeente Almere	€ 639	€ 604	5,7%	59%
Gemeente Zeewolde	€ 633	€ 601	5,3%	51%
Gemeente Blaricum	€ 676	€ 632	6,9%	52%
Gemeente Gooise Meren	€ 633	€ 600	5,5%	64%
Gemeente Hilversum	€ 638	€ 602	6,0%	60%
Gemeente Huizen	€ 654	€ 617	6,0%	62%
Gemeente Laren	€ 752	€ 719	4,7%	64%
Gemeente Weesp / stadsgebied Amsterdam	n.v.t.			
Gemeente Wijdmeren	€ 612	€ 574	6,6%	54%
De Alliantie	€ 630	€ 596	5,7%	58%

Bezwaren tegen de huuraanpassing

Huurders die het niet eens zijn met de aangezegde huuraanpassing, kunnen bezwaar maken. In totaal hebben 759 huurders van de Alliantie bezwaar gemaakt tegen de huuraanpassing in de sociale huur. Het totaal aantal bezwaren is gedaald ten opzichte van 2023. De meest voorkomende reden voor bezwaar is inkomensdaling. In totaal werd 14 procent van de bezwaren gegrond verklaard. Niet iedere huurder van wie het bezwaar is afgewezen was het hiermee eens. Dit heeft geresulteerd in 314 procedures bij de huurcommissie. Dit is een stijging ten opzichte van 2023.

Tabel 4.18 Aantal bezwaren tegen de huuraanpassing, per gemeente in 2024

Bezwaren tegen huurprijsaanpassingen	Aantal sociale huurwoningen (begin 2024)	Aantal bezwaren	Aandeel ten opzichte van het totaal aantal woningen
Gemeente Amsterdam	17.881	239	1,3%
Gemeente Diemen	106	1	0,9%
Gemeente Ouder-Amstel	93	0	0,0%
Gemeente Amersfoort	12.456	169	1,4%
Gemeente Eemnes	874	11	1,3%
Gemeente Leusden	101	1	1,0%
Gemeente Nijkerk	496	10	2,0%
Gemeente Soest	562	11	2,0%
Gemeente Almere	7.235	84	1,2%
Gemeente Zeewolde	68	0	0,0%
Gemeente Blaricum	191	0	0,0%
Gemeente Gooise Meren	847	26	3,1%
Gemeente Hilversum	5.510	93	1,7%
Gemeente Huizen	5.306	102	1,9%
Gemeente Laren	8	0	0,0%
Gemeente Weesp / stadsgebied Amsterdam	0	0	0,0%
Gemeente Wijdereen	369	12	3,3%
De Alliantie	52.103	759	1,5%

Beleid jaarlijkse huuraanpassing middensegment en vrijesectorhuur

In de huurovereenkomst voor het middensegment is vastgelegd dat we het inkomen van de huurderscategorie jaarlijks toetsen. Deze toetsing is nodig om ons beleid uit te voeren voor jaarlijkse huuraanpassing in het middensegment.

In 2024 hield dit beleid in dat huurders met een middeninkomen een huurverhoging kregen gelijk aan de consumentenprijsindex van januari 2024: 3,2 procent. Is het inkomen hoger dan de inkomensgrens bij toewijzing, dan is de huurverhoging gelijk aan het wettelijke maximum van 5,5 procent.

Voor huurders met een vrije sector contract was de huuraanpassing conform huurovereenkomst met een maximum van 5,5%.

5 Onze bewoners voelen zich thuis in hun woning en buurt

In dit hoofdstuk leest u hoe wij onze woningen en buurten verder toekomstbestendig maken. We voeren een actief beleid om de wijken waar onze woningen staan leefbaar te houden voor alle huurders. Daarbij werken we samen met gemeenten en andere partijen aan leefbare buurten en complexen (paragraaf 5.1). Ons uitgangspunt is dat we onze huurders huisvesten in complexen die schoon, heel en veilig zijn (paragraaf 5.2). Daarnaast verbeteren en verduurzamen we onze woningvoorraad (paragraaf 5.3). Dit doen we samen met partners, zoals gemeenten, collega-corporaties, gebouweigenaren, netbeheerders én onze huurders.

5.1 Samenwerken aan leefbare buurten

Een thuis is de basis om mee te kunnen doen in de samenleving. De buurt kán het verschil maken voor bewoners. Mensen krijgen meer perspectief als ze in een draagkrachtige omgeving wonen met goede sociale voorzieningen, zoals openbaar vervoer, bibliotheken en buurtcentra. Dat fundament is in veel buurten niet vanzelfsprekend. Daarom zetten we ons continu in voor de leefbaarheid, samen met gemeenten, zorgpartijen en welzijnswerk. De leefbaarheidsstrategie van de Alliantie bestaat uit drie pijlers: buurtsamenstelling, buurtbeheer en buurtvoorzieningen. Onze strategie is erop gericht om problemen te voorkomen door vroegtijdig bij te sturen op de instroom van kwetsbare doelgroepen. We investeren extra in het beheer van buurten die het moeilijk hebben. Daarnaast zetten we onze bedrijfspannen in om lokaal ondernemerschap te stimuleren en plaats te bieden aan sociale voorzieningen.

Buurtbeheer

Onze huurders beoordelen hun buurt gemiddeld met een 7,3, maar de verschillen tussen buurten zijn groot. Ongeveer 87 procent van onze huurders beoordeelt de buurt met een voldoende. Ons basisbeheer staat in het kader van schoon, heel en veilig. Dat volstaat in de meeste buurten. In buurten met een (dreigend) leefbaarheidsprobleem, intensiveren we ons beheer. In 2024 hebben we een nieuwe manier van samenwerken geïntroduceerd voor al onze collega's in de buurt, zodat we sneller en beter kunnen reageren als we leefbaarheidsproblemen signaleren. Daarnaast hebben we een systematiek ontwikkeld om te bepalen welke buurten extra aandacht verdienen.

In 2024 hebben onze mensen in de buurt bijna 1.600 meldingen van bewoners behandeld, variërend van overlast van ongedierte tot drugsoverlast in bergingen. In de meeste gevallen is het gelukt deze meldingen binnen drie maanden af te handelen. Ronduit schokkend is de manier waarop onze huurders geconfronteerd worden met zware criminaliteit. In 2024 hebben onze collega's hun handen vol gehad aan de gevolgen van een aantal explosies in onze complexen. Dit heeft een enorme impact op het veiligheidsgevoel en woongenot van onze huurders en de omwonenden.

Zachte landing in de buurt, Almere

We experimenteren met nieuwe manieren om het thuisgevoel van onze huurders en de leefbaarheid van de buurt te verbeteren. In Almere hebben we in 2024 samen met welzijnsorganisatie De Schoor in twee buurten nieuwe huurders een 'zachte landing' gegeven. Het doel hiervan is om in een vroeg stadium kennis te

maken met hun burens en ze wegwijs te maken in het complex en de buurt. Hiermee denken we overlast in een later stadium te voorkomen. Met name statushouders stellen het op prijs dat wij hen wegwijs maken in de buurt.

Schoonmaakactie versterkt leefbaarheid in complex Nieuwstraat, Bussum

Om de leefbaarheid in het complex Nieuwstraat in Bussum te verbeteren, organiseerden we een schoonmaakactie. Bewoners kregen de kans om hun tuinen, bergingen en woningen op te ruimen. Wij zorgden voor een afvalcontainer en voor koffie, waardoor er ruimte ontstond voor ontmoetingen en gesprekken. De bewoners waren blij met dit initiatief dat burens dichter bij elkaar bracht.

Week tegen Eenzaamheid, Soest

Ons gebouw Groot Engendaal, een verzorgingshuis in Soest, kampte voorheen met flink wat lege kamers. Nu wonen er al sinds enkele jaren ouderen en jongeren samen in dit gebouw. We organiseerden daar samen met beheerder Ad Hoc een bijzondere middag voor de buurt tijdens de Week tegen Eenzaamheid om de lokale gemeenschap dichter bij elkaar te brengen en aandacht te vragen voor het belangrijke thema eenzaamheid.

De Fier, Amsterdam

In het complex De Fier op Zeeburgereiland was er sprake van vandalisme. Met bewoners van De Fier hebben we de gemeenschappelijke ruimte leuker ingericht. Met elkaar hebben we mooie planten en een grote foto voor in de centrale hal uitgekozen. Sindsdien zijn er geen vernielingen meer geweest.

Sociaal beheer

De problematiek die we in onze buurten tegenkomen, wordt ingewikkelder. Denk hierbij aan een stapeling van psychische problemen in combinatie met een verslaving. Bij complexe overlastsituaties werken we samen met netwerkpartners, zoals gemeenten, politie, GGD en welzijnsinstanties. We wisselen (binnen de grenzen van de Algemene verordening gegevensbescherming) informatie uit om kwetsbare bewoners én hun burens zo goed mogelijk te helpen. Onze specialisten Zorg en woonoverlast zoeken bij het aanpakken van de problematiek steeds naar de balans tussen de verantwoordelijkheid van de Alliantie en netwerkpartners, maar ook van de huurders zelf.

Masterplan Zuidoost, Amsterdam

We dragen bij aan de realisatie van het Masterplan Zuidoost, waarin de instanties die werkzaam zijn in Amsterdam-Zuidoost op een integraal niveau samenwerken aan de leefbaarheid van het stadsdeel. Wij zijn onder meer actief in het Wijkactieteam, een samenwerking van gemeente, politie, handhaving, buurtteam, hulpverlening, buurtrechter en alle corporaties. Dit team werkt samen aan het oplossen van problemen op het gebied van veiligheid.

Vroegsignalering om huisuitzettingen te voorkomen

De Alliantie probeert huisuitzettingen vanwege betalingsachterstanden te voorkomen. Met elke huurder die ons hierover benadert gaan we in gesprek. In overleg met de huurder passen we maatwerk toe, afhankelijk van de persoonlijke situatie. Soms geven we uitstel van betaling of verlagen we tijdelijk het maandelijkse huurbedrag.

We werken met onze gemeenten samen in een vroegsignaleringsprogramma. Hierdoor weten we welke huurders beginnende geldproblemen hebben. Door vroegtijdig in te grijpen, kunnen we met een betalingsregeling huisuitzetting voorkomen. Onze vroegsignaleringsaanpak is succesvol. Het aantal huisuitzettingen is de laatste jaren stabiel laag.

Woonfraude

Woonfraude pakken we streng aan, omdat onrechtmatige bewoning niet is toegestaan en huurwoningen daarmee worden onthouden aan woningzoekenden die er wel recht op hebben. Iedereen die woonfraude in onze woningen vermoedt, kan dit melden bij onze specialisten Rechtmatig wonen. De meeste meldingen

gaan over een vermoeden van illegale bewoning of een hennepplantage. In 2024 hebben we 9 huisuitzettingen gehad in de sociale huur die betrekking hadden op woonfraude (zie tabel 5.1).

Tabel 5.1 *Huisuitzettingen sociale huurwoningen 2024*

Huisuitzettingen sociale huur	Huurachterstand	Wietplantage	Woonfraude	Overlast	Totaal
Gemeente Amsterdam	3	2	0	4	9
Gemeente Amersfoort	5	0	5	1	11
Gemeente Almere	1	0	0	3	4
Gemeente Gooise Meren	2	0	0	0	2
Gemeente Hilversum	2	0	2	0	4
Gemeente Huizen	3	0	2	0	5
De Alliantie	16	2	9	8	35

Nieuw convenant in gemeente Gooise Meren tegen woon- en adresfraude

In februari 2024 hebben woningcorporaties Dudok Wonen, G&O, WSN en de Alliantie, samen met de gemeente Gooise Meren het convenant *Gegevensuitwisseling ter voorkoming van woon- en adresfraude* ondertekend. Dit dient ervoor om onderling gegevensuitwisseling te verbeteren en woon- en adresfraude tegen te gaan. Deze samenwerking is een mooie stap voorwaarts, na geruime tijd van voorbereiding. In tabel 5.2 geven we een overzicht van onze convenanten en samenwerkingsafspraken om problemen aan te pakken.

Tabel 5.2 Convenanten en samenwerkingsafspraken met gemeenten en welzijnsorganisaties om sociale en financiële problemen (vroegtijdig) aan te pakken

	Burenbemiddeling	Hulp bij schulden/ vroegsignalering	Hennep-/drugserelateerd	Woonfraude	Huisvesting maatschappelijke doelgroepen	Persoonsgerichte aanpak
Gemeente Amsterdam	BeterBuren	Vroeg Eropaf Geregelde Betaling	Doorzon	Doorzon Zoeklicht	De Tien Werkafspraken	
Gemeente Diemen*		Vroeg Eropaf	Doorzon	Doorzon Scheerlicht		
Gemeente Amersfoort	Buurtbemiddeling	Vroegsignalering	Hennep- convenant Midden- Nederland			Persoonsgerichte Aanpak Midden-Nederland
Gemeente Eemnes	Buurtbemiddeling	Vroegsignalering	Hennep- convenant Midden- Nederland			Persoonsgerichte Aanpak Midden-Nederland
Gemeente Leusden	Buurtbemiddeling	Vroegsignalering	Hennep- convenant Midden- Nederland			Persoonsgerichte Aanpak Midden-Nederland
Gemeente Nijkerk	Buurtbemiddeling	Vroegsignalering				
Gemeente Soest	Buurtbemiddeling	Vroegsignalering	Hennep- convenant Midden- Nederland			Persoonsgerichte Aanpak Midden-Nederland
Gemeente Almere	Buurtbemiddeling	Vroegsignalering	Hennep- convenant Midden- Nederland	Gegevens- uitwisseling BRP* en woon- gerelateerde fraude	Thuis in de Wijk	Persoonsgerichte Aanpak Midden-Nederland
Gemeente Zeewolde	Buurtbemiddeling	Vroegsignalering	Hennep- convenant Midden- Nederland			Persoonsgerichte Aanpak Midden-Nederland
Gemeente Blaricum			Hennep- convenant Midden- Nederland		Huisvesting Maatschappelijke Doelgroepen	Persoonsgerichte Aanpak Midden-Nederland
Gemeente Gooise Meren	Buurtbemiddeling		Hennep- convenant Midden- Nederland		Huisvesting Maatschappelijke Doelgroepen	Persoonsgerichte Aanpak Midden-Nederland
Gemeente Hilversum	Buurtbemiddeling	Vroegsignalering	Hennep- convenant Midden- Nederland	Gegevens- uitwisseling BRP en woon- gerelateerde fraude	Huisvesting Maatschappelijke Doelgroepen	Persoonsgerichte Aanpak Midden-Nederland
Gemeente Huizen	Buurtbemiddeling		Hennep- convenant Midden- Nederland		Huisvesting Maatschappelijke Doelgroepen	Persoonsgerichte Aanpak Midden-Nederland
Gemeente Laren			Hennep- convenant Midden- Nederland		Huisvesting Maatschappelijke Doelgroepen	Persoonsgerichte Aanpak Midden-Nederland
Gemeente Wijdemeren	Buurtbemiddeling		Hennep- convenant Midden- Nederland		Huisvesting Maatschappelijke Doelgroepen	Persoonsgerichte Aanpak Midden-Nederland

* BRP: Basisregistratie Personen.

5.2 Goed onderhouden woningen

Onze huurders willen wonen in een betaalbare woning van goede kwaliteit, met goede voorzieningen en een prettig binnenklimaat. Onder *een woning van goede kwaliteit* verstaan we een woning die schoon, heel en veilig is. Omdat we de woningen zorgvuldig en op tijd onderhouden, blijven ze ook van deze goede kwaliteit. Met onze energiebesparende investeringen maken we de woningen energiezuiniger en comfortabeler, waardoor woonlasten van huurders kunnen dalen. Bij de ingrepen die we doen, is steeds meer oog voor het hergebruik van materialen (bijvoorbeeld bij dak- of glasvervanging) en het gebruik van schone energie (bijvoorbeeld door elektrische voertuigen). Zo dragen we op meerdere vlakken bij aan de verduurzaming van onze portefeuille en bedrijfsvoering.

Verbetering en verduurzaming van onze portefeuille

In tabel 5.3 ziet u per gemeente hoeveel zelfstandige huurwoningen we in 2024 hebben verbeterd en verduurzaamd: in totaal 3.839 woningen. Op 472 bestaande woningen hebben we zonnepanelen gelegd.

Tabel 5.3 Aantal verbeterde en verduurzaamde zelfstandige huurwoningen in 2024, per type project

Verbeteren en verduurzamen	Renovatie	Label A/B	Fundering	Zon bij EGW*	Zon bij MGW**	PO+***	Overige	Totaal
Gemeente Amsterdam	0	0	13	47	64	761	8	893
Gemeente Amersfoort	0	43	0	104	10	409	570	1.136
Gemeente Eemnes	0	46	0	0	0	1	0	47
Gemeente Nijkerk	0	77	0	0	0	8	0	85
Gemeente Soest	0	0	0	0	0	26	19	45
Gemeente Almere	0	0	0	82	12	337	46	477
Gemeente Blaricum	0	5	0	0	0	0	0	5
Gemeente Gooise Meren	0	0	0	0	0	212	0	212
Gemeente Hilversum	0	33	0	132	21	277	3	466
Gemeente Huizen	0	92	0	0	0	381	0	473
De Alliantie	0	296	13	365	107	2.412	646	3.839

Zon: aantal woningen met zonnepanelen

* EGW: eengezinswoningen

** MGW: meergezinswoningen

*** PO+: planmatig onderhoud, inclusief verduurzamingsmaatregelen

Planmatig onderhoud

Naast de grootschalige verbeter- en verduurzamingsopgave van onze woningvoorraad voeren wij ook regulier planmatig onderhoud uit om de goede kwaliteit van de woningen te behouden en te zorgen voor een langere levensduur. Sinds 2019 hebben we onder andere voor deze werkzaamheden fors ingezet op ketensamenwerking met onze leveranciers, met als uiteindelijk doel het terugbrengen van de kosten bij een gelijkblijvende kwaliteit. Een ander instrument dat wij ook dit jaar weer hebben ingezet om kosten terug te brengen, is verduurzamingsmaatregelen nemen tijdens het planmatig onderhoud van onze woningen in sommige complexen. Bij het vervangen van daken kozen we voor een nieuw dak met een hogere isolatiewaarde in plaats van het dak gewoon te vervangen. In de komende jaren gaan we door met de omslag van integraal verduurzamen naar verduurzamen tijdens een natuurlijk onderhoudsmoment.

We hebben ons Planmatig onderhoudsprogramma overigens nagenoeg volledig uitgevoerd, ondanks de toenemende complexiteit om te voldoen aan de wet- en regelgeving op het gebied van flora en fauna.

Niet-planmatig onderhoud

Naast onderhoud dat we volgens een plan uitvoeren, voeren we ook onderhoud uit als dat nodig is, bijvoorbeeld wanneer een woning leegkomt of bij een reparatieverzoek.

Reparaties en mutaties

Niet-planmatig onderhoud doen we vooral aan de binnenkant van een woning. We voeren dit onderhoud uit wanneer een woning leegkomt na een huuropzegging (mutatieonderhoud) en nadat huurders via Mijn Alliantie, de website of telefonisch hebben gemeld dat reparatieonderhoud nodig is. Van alle kleine en grote reparaties die we uitvoeren, wordt circa de helft door onze eigen vakmensen uitgevoerd. Onze onderhoudspartners pakken de overige helft aan.

Bij ruim 4.200 woningen hebben onze onderhoudspartners in 2024 mutatieonderhoud uitgevoerd. Niet bij alle huuropzeggingen voeren we uitgebreid mutatieonderhoud uit. Sommige woningen zijn in goede staat en

worden direct doorverhuurd, om leegstand te voorkomen. Evenals in 2023 zien we in 2024 dat de mutatieduur en de kosten oplopen. Dat komt doordat er meer onderhoudswerkzaamheden moeten worden verricht, waardoor we de woningen niet direct kunnen doorverhuren. Vaak komt dit door een lange woonduur van de vertrekkende huurder. Om meer grip op de mutatie-uitgaven te krijgen, onderzoeken we in samenwerking met Vastgoedmanagement welke beheersmaatregelen we hierop kunnen inzetten en wat daarvoor nodig is.

Basis: schoon, heel en veilig

De basis van ons kwaliteitsbeleid is dat onze woningen schoon, heel en veilig zijn. We repareren wat er stuk is aan of in een woning. Bij woningen van huurders met een lange woonduur is de kwaliteit van bijvoorbeeld een keuken, badkamer of de elektra sterk verouderd. Dan is repareren in het kader van 'schoon, heel en veilig' geen optie en kiezen we voor vervanging. Als huurders een serviceonderhoudsabonnement hebben afgesloten, voeren we naast het verhuurdersonderhoud ook een aantal andere werkzaamheden uit.

Maatregelen om onze woningen veilig en gezond te houden

Om calamiteiten in onze woningen te voorkomen, voeren we preventieve veiligheidsmaatregelen uit. Bijvoorbeeld maatregelen voor installatieveiligheid, zoals het vervangen van loden drinkwaterleidingen en legionellapreventie, constructieve veiligheid en controles in het woningbezit op gevaarlijke stoffen, zoals asbest, lood en chroom-6.

Daarnaast zijn in de Nationale Prestatieafspraken ook afspraken gemaakt over leefbaarheid, met extra investering in woningverbetering. De focus ligt daarbij op de aanpak van vocht en schimmel, loden leidingen, asbest en brandveiligheid. Wij zijn hiermee aan de slag gegaan en lichten daar een voorbeeld van toe: de aanpak van vocht en schimmel.

Aanpak vocht en schimmel

In navolging op de gemaakte prestatieafspraken over de aanpak van vocht- en schimmelproblematiek hebben we extra acties ondernomen om hier meer grip op te krijgen. Dat deden we om te beginnen door inzicht in de meldingen te verbeteren. Daarvoor werkten we met dashboards die voor elk complex meldingen van vocht en schimmel beter in beeld brengen. Zo kunnen we sneller onderscheid maken tussen individuele en structurele problematiek en daar naar handelen.

Omdat de beoordeling en aanpak van vocht en schimmel zowel complex als omvangrijk is, hebben we bij de afdeling Vastgoedonderhoud een specialistisch team reparatieopzichters in het leven geroepen. Dat team pakt structureel alle meldingen over vocht en schimmel aan. Zo nodig wordt opgeschaald naar grootschaliger onderzoeken of een projectmatige aanpak. Deze werkwijze leidt ertoe dat we structurele problemen eerder herkennen en voorkomen, waarmee we de beweging van reactief naar proactief kunnen maken.

5.3 Duurzame woningen

Wij zorgen voor duurzame woningen in duurzame buurten. Dit kan alleen zonder uitputting van de aarde en de natuurlijke hulpbronnen, en door ons aan te passen aan het veranderende klimaat. In ons streven naar meer duurzame woningen, sturen we op:

- energietransitie: het lineair reduceren van de CO₂-uitstoot in de gebruiksfase van de woning;
- materiaaltransitie: het reduceren van de CO₂-uitstoot in de bouwfase van de woning door andere (hernieuwbare) materialen te gebruiken en door materialen beter te gebruiken;
- klimaatadaptatie: het verminderen van klimaatrisico's aan de hand van een klimaatrisicoscoremodel.
-

We lichten deze transities en adaptie in deze paragraaf toe.

Energietransitie

De energietransitie is de overstap van fossiele brandstoffen naar volledig duurzame energiebronnen en de zo efficiënt mogelijke inzet van energie. We werken toe naar een CO₂-neutrale woningvoorraad in 2050. We reduceren onze CO₂-uitstoot lineair, zodoende is ons doel jaarlijks in ieder geval 3,3 procent CO₂ te besparen in de gebruiksfase van de woning.

In 2024 realiseerden we een reductie van 4,6 procent ten opzichte van 2023. Deze reductie realiseerden we door toepassing van de *trias energetica*: het verminderen van de warmtevraag van de woning, het opwekken van duurzame energie en het beperken van fossiele energie. Ook onze huurders hebben te maken met de energietransitie. Daarom is het belangrijk om hen goed te betrekken bij dit proces en te informeren over wat wij op dit gebied doen. Wij informeren huurders specifiek als het gaat om het plaatsen van duurzame installaties. Een goed gebruik daarvan is belangrijk, want het maakt dat de woning comfortabel is en voorkomt onnodige energielasten.

Monitoring van energieverbruik

We monitoren de ontwikkeling van het primaire fossiele energiegebruik van onze woningen, EP2 genoemd. EP2 is de basis voor het energielabel. Het bezit van de Alliantie heeft gemiddeld energielabel B. De ontwikkeling van de EP2 in 2024 laat een daling zien van 170 eind 2023 naar 161 eind 2024, zoals te zien is in tabel 5.4.

Tabel 5.4 Gemiddelde EP2 per gemeente, eind 2024 en eind 2023

Energietabel en energieprestatie	2024	2023	2024	2023
Gemeente Amsterdam	B	B	177	187
Gemeente Diemen	A+++	A+++	36	36
Gemeente Ouder-Amstel	A	A	133	133
Gemeente Amersfoort	A	A	150	155
Gemeente Eemnes	A	B	156	168
Gemeente Leusden	B	B	163	164
Gemeente Nijkerk	A	B	160	179
Gemeente Soest	B	B	165	181
Gemeente Almere	A	A	121	127
Gemeente Zeewolde	A+	A+	83	94
Gemeente Blaricum	A	B	157	165
Gemeente Gooise Meren	B	C	178	198
Gemeente Hilversum	B	B	170	180
Gemeente Huizen	B	B	181	189
Gemeente Laren	B	B	166	170
Gemeente Weesp / stadsgebied Amsterdam	nvt	nvt	nvt	nvt
Gemeente Wijdereen	B	B	178	180
De Alliantie	B	B	161	170

Nationale Prestatieafspraken: uitfasen energielabels E, F en G

Ook in 2024 investeerden we in het verbeteren van woningen met een energielabel E, F of G. Het doel is namelijk om eind 2028 geen woningen meer in bezit te hebben met deze labels (op de uitzonderingen na die in de Nationale Prestatieafspraken staan). Tabel 5.5 laat zien hoeveel woningen met energielabel E, F of G er per gemeente in ons bezit zijn. Voor eind 2028 hebben we nog minimaal 1.717 verduurzaamd. Voor de resterende woningen verkennen we hoe we deze zo snel mogelijk kunnen verbeteren en verduurzamen. Dit betreft de uitzonderingen zoals woningen in VVE's en monumenten.

Tabel 5.5 Aantal woningen met een energielabel E, F of G

Energielabels E, F of G	Aantal woningen	Uiterlijk verduurzamen eind 2028
Gemeente Amsterdam	2.435	850
Gemeente Amersfoort	752	338
Gemeente Eemnes	14	14
Gemeente Nijkerk	34	28
Gemeente Soest	15	5
Gemeente Almere	2	0
Gemeente Blaricum	30	3
Gemeente Gooise Meren	63	49
Gemeente Hilversum	575	283
Gemeente Huizen	225	113
Gemeente Wijdemeren	34	34
De Alliantie	4.179	1.717

Samenwerking en aandachtspunten in de energietransitie

Om volledig CO₂-neutraal te worden zijn we afhankelijk van de aanleg van duurzame warmte- en energiebronnen. We focussen daarom op samenwerking met onze partners, zoals gemeenten en energieleveranciers. We zien steeds meer particuliere initiatieven (energiecoöperaties) en staan ervoor open om samen te werken. Zo hebben wij in Amersfoort een overeenkomst gesloten met het Warmtebedrijf om een bestaande wijk aan te sluiten op het warmtenet. Verder hebben we in 2024 met onze vaste onderhoudspartners voor de bestaande voorraad afgesproken dat zij zich ook in het tijdvak 2025-2030 verbinden aan de doelstellingen van de Alliantie in de energietransitie.

Om te komen tot volledige CO₂-neutraliteit lopen we aan tegen de knelpunten van netcongestie en de stagnatie van de aanleg van warmtenetten. We volgen de ontwikkelingen die hier in de politiek en samenleving op spelen op de voet. En anticiperen hierop daar waar het kan en blijven hierover in gesprek met al onze relevante stakeholders.

Materiaaltransitie

De materiaaltransitie gaat over de bouw- en productiefase van een woning. We dringen daarin de CO₂-uitstoot terug door andere materialen te gebruiken en anders met materialen om te gaan, bijvoorbeeld door hernieuwbare bronnen te gebruiken.

In de materiaaltransitie werken we samen met partners aan pilots en experimenten. We richten ons daarbij op de zogeheten *no regret*-maatregelen voor schaalbare en haalbare CO₂-reductie. In 2024 hebben we in het contract met onze vaste onderhoudspartners afspraken gemaakt om in de periode 2025-2030 ten minste die maatregelen te implementeren en zo jaarlijks de behaalde CO₂-reductie te verbeteren.

In 2024 bepaalden we per regio de kansen die op dit thema kunnen bijdragen aan terugdringing van CO₂-uitstoot. Het gaat om onderzochte en beproefde reductiepaden, zoals biobased bouwen, renoveren, optoppen, transformeren, hoogwaardig hergebruik en intensieve industrialisatie. Belangrijke uitgangspunten zijn dat er geen meerkosten zijn en dat het past bij de regionale behoefte. We realiseren ons dat er meer potentie te benutten valt. Voorbeelden van lopende en opgeleverde projecten waarbij gebruik wordt gemaakt van reductiepaden in de nieuwbouw zijn:

- nieuwbouw Kreekvelden in Almere: in totaal 102 duurzame woningen in houtbouw. De units worden in de fabriek gemaakt en op locatie aan elkaar gekoppeld;

- nieuwbouw Xylino in Almere: modulair houtbouwproject met 103 woningen, waarbij woningen in een fabriek worden voorbereid.

Voor bestaande bouw hebben wij biobased dakmateriaal en het werken met circulaire slopers en circulair bitumen toegevoegd aan ons Technisch Programma van Eisen.

Klimaatadaptatie

Klimaatadaptatie is het proces waarbij de samenleving zich aanpast aan het huidige of verwachte veranderde klimaat en de gevolgen van die verandering. Daarvoor hebben we een aanpak ontwikkeld die we de komende jaren verder vormgeven, zodat onze woningvoorraad in 2050 ook klimaatadaptief blijft. In 2024 hebben we:

- de werkwijze van het *Framework for Climate Adaptive Buildings* toegepast, waarbij we de focus in eerste instantie legden op het voorkomen van hittestress;
- op basis van enkele pilotprojecten een standaardaanpak hittestress ontwikkeld, met maatregelen die we kunnen nemen bij hittestress;
- nader inzicht verkregen in de risico's van klimaatverandering op de woningvoorraad, om te kunnen sturen op verlaging van het klimaatrisicoprofiel, met name als het gaat om het risicoprofiel 'hoog' en 'zeer hoog'. Het risicoprofiel wordt bepaald door de omgeving van het vastgoed of de vastgoedkenmerken;
- klimaatadaptieve eisen en richtlijnen in ons Ruimtelijk en Functioneel Programma van Eisen opgenomen;
- het Dashboard Klimaatadaptatie ontwikkeld en geïmplementeerd om inzichten te krijgen in klimaatrisico's in bestaande bouw en nieuwbouw.

Intensieve samenwerking met gemeenten en samenwerkingspartners in onze wijken is cruciaal bij het klimaatadaptief maken van onze woningvoorraad. Ook werken we samen met kennispartners, zoals de Wageningen University & Research, Dutch Green Building Council en Groene Huisvesters.

6 Van huurder tot organisatie: samen werken aan maatschappelijke impact

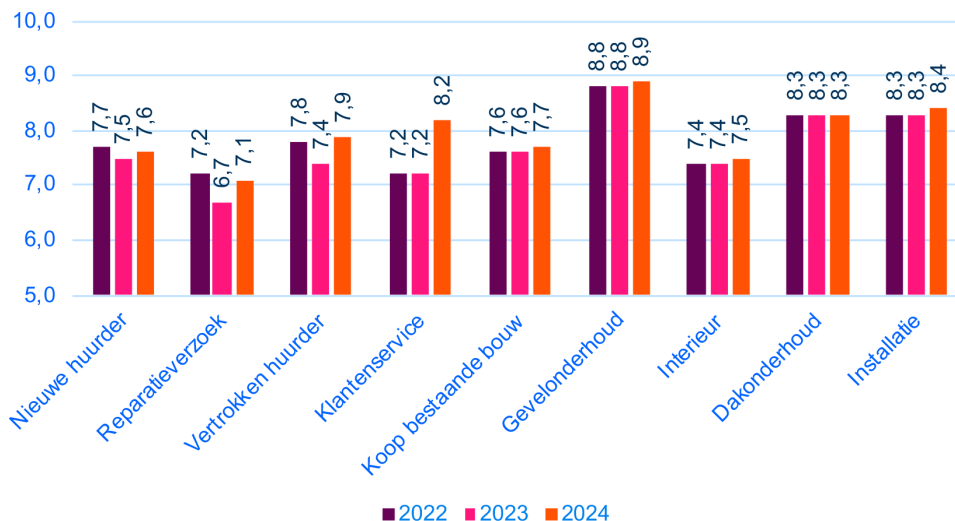
In dit hoofdstuk leest u over onze klant- en organisatieambities die noodzakelijk zijn en die de voorwaarden scheppen om aan onze maatschappelijke ambities te werken. Om onze huurders optimaal van dienst te zijn, meten we de tevredenheid en betrekken we huurders bij bepaalde onderwerpen. Met de kennis van de huurders ontwikkelen en verbeteren we onze producten en diensten (paragraaf 6.1). We kunnen onze maatschappelijke ambities alleen verwezenlijken als flexibele organisatie met betrokken collega's (paragraaf 6.2). Innovatie is de drijvende kracht achter toekomstige oplossingen in onze steeds sneller veranderende omgeving. Wij stimuleren innovaties in samenwerking met diverse partners (paragraaf 6.3). Voor optimale resultaten werken we ook aan de verduurzaming van onze eigen organisatie (paragraaf 6.4).

6.1 Tevredenheid en participatie van huurders

In 2024 heeft de Alliantie haar klantvisie gelanceerd. Onze klantvisie geeft een beeld van het gewenste dienstverleningsniveau van de Alliantie. Waar kun je als bewoner op rekenen? Deze duidelijkheid stelt ons in staat om onze dienstverlening te verbeteren. De Alliantie bestaat omdat mensen met een bescheiden inkomen zichzelf niet kunnen redden op de vrije woningmarkt. Zij hebben niet de luxe om te verhuizen als ze niet tevreden zijn met onze dienstverlening. Juist daarom vinden wij het als maatschappelijke organisatie belangrijk om ons in te leven in de behoeften van onze (toekomstige) bewoners. We kiezen voor gewoon goede dienstverlening, waarbij de meeste klanten hun zaken gemakkelijk en snel zelf kunnen regelen en er ruimte is voor een persoonlijke aanpak wanneer dit belangrijk is.

Klanttevredenheid

Om de klanttevredenheid te monitoren, sturen we huurders enquêtes en hebben we een huurderspanel om mee te denken bij onderzoeken en de verbetering van onze dienstverlening. De meting uit de enquêtes en de informatie die wij via het huurderspanel verkrijgen, gebruiken wij om onze woningen en buurten zo prettig en toekomstbestendig mogelijk in te richten en om onze dienstverlening te verbeteren. In figuur 6.1 staan de klantscores op onze belangrijkste processen.



Figuur 6.1 Oordeel huurders over onze dienstverlening per proces 2024

In 2024 steeg de klanttevredenheid onder andere op het onderdeel ‘vertrekkende huurders’ naar een 7,9 en bij ‘er is iets stuk’ naar een 7,1. De klanttevredenheidsscores zijn mede het gevolg van het verbeteren van de (digitale) klantreizen. Een *klantreis* is de weg die een huurder aflegt om bijvoorbeeld te melden dat iets stuk is, of zijn of haar gegevens te wijzigen of contract te beëindigen.

We zijn bereikbaar en aanspreekbaar via onze online- en offlinekanalen. Het voorkeurskanaal kan verschillen per vraag en per klantgroep, maar uit onderzoek blijkt dat steeds meer klanten het prettig vinden om eenvoudige woonzaken online te regelen, bijvoorbeeld via de website of in Mijn Alliantie. We verbeteren continu, door kanalen gebruiksvriendelijker te maken of nieuwe functies en communicatiemogelijkheden toe te voegen. In 2024 hebben we het telefoonmenu van de klantenservice verrijkt met een virtuele assistent om huurders makkelijker door het menu te helpen op basis van stem. En hebben we de vindbaarheid van informatie op onze website verbeterd met een uitklapmenu dat wij eerst bij ons huurderspanel hebben getoetst.

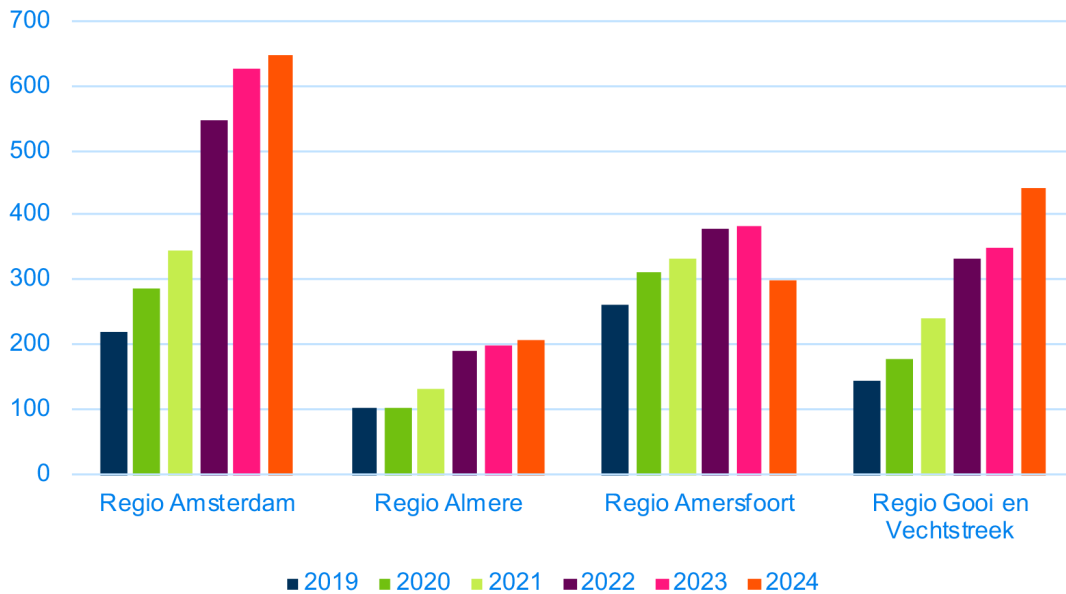
Kan een huurder niet vinden wat hij of zij zoekt of heeft iemand een vraag of hulp nodig? Dan vraagt hij of zij dat makkelijk via chat. Van WhatsApp en chat werd veel gebruikgemaakt. In 2024 werden deze kanalen steeds beter gevonden. Huurders beoordelen WhatsApp en chat met een 8,6.

Klachtenafhandeling

Het komt voor dat huurders ontevreden zijn met onze dienstverlening. Loopt de ontevredenheid hoog op, dan kunnen zij – individueel of in georganiseerd verband – een klacht indienen. De klachtencoördinator van de Alliantie registreert en beoordeelt binnengekomen klachten en zorgt ervoor dat deze in de organisatie worden afgehandeld.

De procedure die wij hanteren voor klachtafhandeling is in de eerste plaats gericht op een correcte afhandeling en een tevreden huurder. Daarnaast biedt een klacht ook de mogelijkheid om onze dienstverlening te verbeteren en daarmee herhaling van klachten te voorkomen. In 2024 ontvingen we 1.601 klachten. Deze klachten waren het vaakst over deze drie onderwerpen:

1. niet tevreden met de (voorgestelde) oplossing;
2. er was wel opvolging, maar het probleem is niet opgelost;
3. de oplossing duurt te lang.



* In de Regio Amersfoort registreerden we in 2024 anders dan voorgaande jaren en anders dan in de overige regio's. Daarom wijkt het aantal klachten in 2024 voor deze regio af. Vanaf 2025 wordt er door de regio's weer identiek geregistreerd.

Figuur 6.2 Aantallen klachten van huurders in 2019-2024*

De stijging van het aantal klachten in 2024 ten opzichte van voorgaande jaren komt door invoering van de Wet goed verhuurderschap en van de Wet betaalbare huur. We dienden onze huurders te informeren over de mogelijkheid van het indienen van een klacht en/of het starten van een huurcommissiezaak. Vooral in juli en augustus ontstond hierdoor een flinke stijging van het aantal klachten.

Onze focus lag in 2024 op een uniformere werkwijze in de regio's door o.a. een teamleider aan te stellen en het klachtenproces te optimaliseren. Daarnaast maken we onze data inzichtelijker, zodat we gericht klachten kunnen aanpakken en zo onze dienstverlening blijven verbeteren. Daarmee verkorten we de doorlooptijd van een klacht of gebrekenmelding. Dit doen we in afstemming met de afdeling Vastgoedonderhoud.

De Onafhankelijke klachtencommissie

Komen de huurder en de Alliantie er ondanks overleg niet uit, dan kan de huurder een klacht indienen bij de Onafhankelijke klachtencommissie. De samenstelling en werkwijze van deze commissie is vastgelegd in een klachtenreglement.

In 2024 zijn 35 zaken aan de Onafhankelijke klachtencommissie voorgelegd. Tabel 6.1 toont het aantal klachten per gemeente en de afhandeling daarvan. In 2024 zijn van de ontvankelijk verklaarde klachten zes klachten afgewezen en zes klachten (deels) gegrond bevonden door de Onafhankelijke klachtencommissie. De overige klachten zijn nog in behandeling of teruggetrokken.

Tabel 6.1 De status van klachten die de Onafhankelijke klachtencommissie in 2024 heeft behandeld

Status klachten	Totaal behandeld	Deels ontvankelijk	Ontvankelijk	Niet-ontvankelijk	Toegewezen (gegrond)	Deels toegewezen (gegrond)	Afgewezen	Nog onbekend	Ingetrokken
Gemeente Amsterdam	15	2	4	8	2	1	2	2	0
Gemeente Amersfoort	9	0	7	2	0	1	0	1	5
Gemeente Almere	4	0	4	0	0	2	2	0	0
Gemeente Gooise Meren	2	1	0	1	0	0	1	0	0
Gemeente Hilversum	2	0	1	1	0	0	0	1	0
Gemeente Huizen	3	0	2	1	0	0	1	0	1
De Alliantie	35	3	18	13	2	4	6	4	6

Samenwerking met onze huurderorganisaties

Uiteraard raadplegen wij huurders bij belangrijke beleidskeuzes. Dat doen we niet alleen als dat wettelijk verplicht is, maar ook om ons beleid te verbeteren. We stimuleren en ondersteunen betrokkenheid van huurders bij ons beleid, bijvoorbeeld door middel van klantpanels. Hun invloed en medezeggenschap loopt via onze huurdersverenigingen en lokale bewonerscommissies. Onze huurders denken mee en adviseren ons over belangrijke onderwerpen, zoals betaalbaarheid, onderhoud, duurzaamheid en leefbaarheid. We houden elkaar op de hoogte en bieden ruimte aan de regionale variatie in ons werkgebied.

Onze huurders worden vertegenwoordigd in regionale Huurdersbelangenverenigingen de Alliantie (HBVA's). Dit zijn HBVA Almere, HBVA Amersfoort, HBVA Amsterdam en HBVA Gooi en Vechtstreek. De regionale HBVA's zijn toegerust voor de taken en verantwoordelijkheden voor huurdersorganisaties zoals die zijn beschreven in de Woningwet en Overlegwet, en uitgewerkt in een samenwerkingsovereenkomst. Deze HBVA's overleggen met de directies van de regiobedrijven van de Alliantie over regionale of lokale beleidskwesties. Daarnaast zijn de regionale huurdersverenigingen vertegenwoordigd in de Stichting HBVA. De Stichting HBVA overlegt regelmatig met het bestuur van de Alliantie over organisatiebrede beleidsthema's, zoals het huurbeleid en de portefeuillestrategie.

In 2024 is met het bestuur van de Stichting HBVA onder meer gesproken over de Nationale Prestatieafspraken, het rapport van de externe visitatiecommissie, de Wet betaalbare huur, warmtenetten, woningruil en sociale koop. Ook werd er veel aandacht besteed aan de dienstverlening van de Alliantie aan de huurders. Hiermee samenhangend is eind 2024 de Klantvisie en Strategie Dienstverlening voor advies voorgelegd aan de Stichting HBVA. We verwachten dat dit onderwerp in de komende jaren de nodige aandacht zal blijven vragen, zowel bij de Alliantie als in het overleg met de huurdersorganisaties.

Ten slotte hebben we er ook bij stilgestaan dat voorzitter Reinier Rossen eind april werd geridderd voor zijn enorme inzet als vrijwilliger voor zowel HBVA Almere als de Stichting HBVA. Deze gebeurtenis symboliseert het belang van al het werk van alle vrijwilligers voor de huurdersorganisaties.

Meer regie voor onze huurders

Naast de officieel georganiseerde participatie van onze huurders vinden we het belangrijk dat onze huurders actief meedenken over de leefbaarheid in hun wijk, buurt, straat en complex. We bieden daarom de mogelijkheid om zelf aan de slag te gaan in hun complex of directe woonomgeving. We hebben hiervoor een menukaart bewonersbetrokkenheid ontwikkeld. Deze menukaart bevat onderwerpen waarvan huurders in verschillende mate de verantwoordelijkheid van het beheer van hun complex kunnen overnemen, zoals de schoonmaak van het complex, tuinonderhoud en het beheer en onderhoud van algemene ruimtes.

Daarnaast biedt huurdersparticipatie rondom natuurlijke momenten, zoals nieuwbouwprojecten of verbeterprojecten, kansen die we willen benutten. Daarmee vergroten we de tevredenheid van huurders.

6.2 Wij zijn een flexibele en zich ontwikkelende organisatie

In deze paragraaf leest u hoe de Alliantie haar mens- en organisatiebeleid vorm en inhoud geeft.

Externe sociale veiligheid

Het is helaas een landelijke trend dat er een toenemende verruwing wordt ervaren door collega's in dienst van de overheid en van publieke organen. Onderwijzers, ambtenaren van de sociale dienst, collega's van hulpdiensten krijgen steeds meer te maken met allerlei vormen van agressie en intimidatie. Ook onze collega's doen in toenemende mate ervaring op met verbaal en fysiek geweld, intimidatie, schelden, stalken en andere soorten van ongewenst gedrag. Dit is ontoelaatbaar en moet daarom een halt worden toegeroepen. In 2024 zijn we gestart met een nieuwe aanpak. Die aanpak bestaat uit het ontwikkelen van een nieuwe visie, een nieuw meldingssysteem, een nieuwe norm, trainingen, sneller aangifte doen bij de politie, betere opvang van collega's en een snelle, adequate opvolging van agressie-incidenten. Huurders worden meer en sneller benaderd voor een herstelgesprek en kunnen te maken krijgen met sancties. Om het beleid en deze aanpak verder te optimaliseren, hebben we in maart 2024 een collega aangenomen in de functie van adviseur sociale veiligheid.

Recruitment, werving en selectie

De externe arbeidsmarkt blijft ook voor de Alliantie een uitdaging. Net als andere bedrijven en organisaties ondervindt de Alliantie moeilijkheden om bepaalde vacatures te vervullen. In 2024 zijn er in totaal 122 vacatures ontstaan. Dit is weer meer dan 2023. Eind 2024 heeft dat geleid tot het in dienst nemen van in totaal 115 nieuwe collega's. Dat is een toename van 25 collega's ten opzichte van 2023 toen er 93 nieuwe collega's werden verwelkomd.

De ontwikkelingen op de arbeidsmarkt laten een verdere krapte zien de komende jaren. Dat betekent niet alleen dat de recruitmentactiviteiten onverminderd op een hoog niveau blijven, inclusief de investeringen in onze arbeidsmarktbranding, maar ook dat we ons moeten voorbereiden op het niet meer kunnen vervullen van bepaalde vacatures. De organisatie is daarvoor met het programma Alliantie toekomstproof gestart. Met dit programma onderzoeken we welke mogelijkheden er zijn om processen anders vorm te geven, onze dienstverlening op een andere wijze in te richten, meer samenwerking aan te gaan met andere corporaties en partners en meer gebruik te maken van nieuwe technologie (AI en robotisering).

De recruitmentactiviteiten zijn ook in 2024 verder opgevoerd, waarbij we de *employer branding* (het verhaal waarom je bij de Alliantie zou moeten willen werken) verder hebben ontwikkeld. De aparte landingspagina's op onze website voor IT- en techfuncties zijn uitgebreid, het aantal video's waarmee de Alliantie zich via de sociale media op de arbeidsmarkt presenteert is verhoogd, we houden meer data bij waarlangs we kunnen meten welke wervingskanalen de meeste bezoekers trekken en daardoor maken we ook gericht gebruik van met name LinkedIn. Ook de searchactiviteiten via specifieke Jobboards zijn geïntensiveerd. De *referral recruitment* (het aanbrengen van nieuwe mensen door collega's die al bij de Alliantie werken) vormt nog steeds een belangrijke pijler onder de recruitmentactiviteiten. In 2024 konden 17 nieuwe collega's via dit 'kanaal' worden verwelkomd.

Organisatieontwikkeling

In 2024 is het programma van Wonen afgerond. Met dit programma is meer duidelijkheid aangebracht in de bijdragen die er vanuit verschillende functies in onze dienstverlening worden geleverd. Ook het programma Vastgoed kan langzamerhand tot een einde worden gebracht. Het in 2023 gestarte programma Samen 1 is in 2024 gecontinueerd. Met dit programma worden de missie, onze ambities en de kernwaarden van de

Alliantie specifiek belicht, waardoor ze steeds herkenbaarder worden in de dagelijkse praktijk. Met diverse werkvormen worden missie en visie verlevendigd en internaliseren de collega's de kernwaarden steeds meer. Dit geeft richting aan onze dienstverlening en aan ieders individuele handelen. Het proceshuis is verder uitgewerkt, ook omdat we in 2024 nieuwe procesmanagers hebben kunnen aantrekken. Belangrijk in 2024 was ook de start van de afdeling ID&D (IT, Data & Digitalisering), die is samengesteld uit verschillende losse afdelingen. Mede door de start van een nieuwe manager ID&D begin 2024 is de ontwikkeling van deze nieuwe afdeling voortvarend geweest. De regio Almere is eind 2024 van de regio Amsterdam losgemaakt en gekoppeld aan de regio Gooi en Vechtstreek. Dit bracht enkele personele wijzigingen met zich mee.

Medewerkersonderzoek 2024

Het medewerkersonderzoek 2024, dat in mei door Effectory werd gehouden, kende een respons van 78,1 procent. Dat is iets meer dan twee jaar geleden bij het vorige medewerkersonderzoek. 592 collega's hebben de vragenlijst ingevuld.

Het onderzoek bevatte iets meer dan 50 vragen. De meeste vragen zijn ondergebracht in vier thema's. Tabel 6.2 geeft de resultaten weer op die vier thema's voor de Alliantie (per afdeling kunnen deze natuurlijk verschillen). Om te duiden hoe we als medewerkers van de Alliantie scoren, hebben we als benchmark (ijkpunt) de gemiddelde resultaten van de andere corporaties weergegeven (bron: Effectory).

Tabel 6.2 Medewerkerstevredenheidsonderzoek 2024

Thema	Score de Alliantie 2024	Benchmark andere corporaties
Klantgericht	7,0	7,3
Werkgeverschap	7,3	7,0
Bevlogenheid	7,8	7,5
Teamleiderschap (mijn leidinggevende)	7,7	7,4



De Alliantie is World-class Workplace

Onze scores op het thema werkgeverschap en onze eNPS-score zijn boven de benchmarkgemiddelden uitgekomen. Dat geeft ons het recht om tot eind 2025 het label 'World-class Workplace' (voorheen 'beste werkgever') te voeren. Daar zijn we natuurlijk trots op. Met dit label kunnen we onze recruitmentactiviteiten en onze *employer branding* verder versterken.

Figuur 6.3 Label World-class Workplace

Bij het thema werkgeverschap gaat het vooral om bijvoorbeeld: trots zijn op de organisatie, het vertrouwen in de directie, waardering en trots zijn op het eigen werk. De score daarop was een 7.3. In 2022 was dat een 7.0. De eNPS-score (*Employee Net Promoter Score*) gaat over hoe enthousiast onze collega's de Alliantie aanraden als werkgever in hun eigen netwerken, bij kennissen en familie. Deze score is ten opzichte van het vorige onderzoek verdubbeld.

In en na de zomer zijn de diverse afdelingen aan de slag gegaan met de verbeterpunten die uit het onderzoek naar voren zijn gekomen. Bij de Alliantie in haar geheel zijn voor de periode 2024-2026 vier verbeterpunten vastgesteld:

1. Digitale transformatie

Uit de score op dit onderwerp bleek dat veel collega's hier nog veel ruimte voor verbetering zien. Een groot aantal collega's heeft dit verder geduid bij de open vraag die hieraan was verbonden.

2. Diversiteit en inclusiviteit

In het medewerkersonderzoek waren een beperkt aantal vragen gesteld over dit thema. Uit de beantwoording hiervan is geconcludeerd dat dit thema leeft onder de medewerkers van de Alliantie. Dat sluit aan bij het voornemen van het directieteam om Inklusiviteit & Diversiteit veel meer aandacht te geven in de bedrijfsvoering dan tot nu toe is gedaan. Eind 2024 is door de eerder ingerichte werkgroep een gericht medewerkersonderzoek uitgezet op dit onderwerp. Met de resultaten worden in 2025 acties uitgezet om dit thema met de nodige voortvarendheid verder uit te werken.

3. Sociale veiligheid

In 2022 is agressiebeheersing als verbeterpunt aangemerkt. Hier gaan we de komende twee jaar mee verder onder de noemer sociale veiligheid. Zo hebben we in 2024 een adviseur sociale veiligheid aangesteld.

4. Efficiency en samenwerking

Dit was vanuit het medewerkersonderzoek 2022 een verbeterpunt. Hier zijn toen verschillende verbeterprogramma's en acties voor gestart. Twee van die grotere verbeterprogramma's, namelijk het proceshuis en Samen1, zijn ook in 2024 gecontinueerd. Binnen het proceshuis zijn specifieke procesmanagers aangetrokken die de superusers, procesdeskundigen en de proceseigenaren ondersteunen bij het verder verbeteren, optimaliseren en inrichten van de belangrijkste ketenprocessen binnen het bedrijf. Hier wordt nu grote voortgang op geboekt.

Samen1 is gericht op het verbeteren van de samenwerking tussen afdelingen, binnen Teams en individuele medewerkers. Het Samen1 gedachtegoed is in 2024 ondergebracht in het introductieprogramma voor nieuwe medewerkers, er werden ook nog aparte trainingen gegeven over onze kernwaarden, onze missie en onze klantvisie. Om elkaars werk te leren kennen is er een uitwisseling tussen collega's tot stand gebracht onder de noemer van 'collegatour'. Medewerkers van verschillende afdelingen gaan dan bij elkaar op bezoek en ervaren welke afhankelijkheden er tussen medewerkers zijn en hoe het werk van de ene collega van invloed is op de het werk van een andere. Deze uitwisseling leert dat samenwerking noodzakelijk is voor een goede dienstverlening aan onze huurders. In 2024 is ook het Samen1-spel geïntroduceerd en op diverse afdelingen gespeeld. Met dit bordspel maak je op een leuke manier nader kennis met onze projecten, onze kernwaarden en onze doelstellingen.

De juiste persoon op de juiste plek

Ook in 2024 vormde 'De juiste persoon op de juiste plek' een belangrijke pijler onder het beleid voor management en organisatie. Voorheen werd met *plek* een functie bedoeld. Functies waren duidelijk en bestonden uit bijeengebrachte eenduidige, samenhangende werkzaamheden die gekoppeld zijn aan een set verantwoordelijkheden en bevoegdheden. Er waren functiebeschrijvingen die goed pasten in een helder organogram.

In toenemende mate is 'de plek' niet alleen meer een functie. De huidige moderne arbeidsorganisaties kennen functies, rollen, projectplaatsen, programmataken, tijdelijke functiewijzigingen, traineeplaatsen en detacheringen. Het functiegebouw van de Alliantie sloot niet meer aan bij deze ontwikkelingen. Om die reden hebben we in 2024 hard gewerkt aan een nieuw functiegebouw dat meer ruimte biedt aan individuele groei en talentontwikkeling, en om sneller te kunnen reageren op diverse in- en externe veranderingen. Eind 2024 heeft het directieteam afscheid genomen van het oude systeem met generieke functies en functiefamilies. Daarvoor in de plaats zijn er 65 functiereeksen gekomen. Begin 2025 zal dit nieuwe functiehuis worden ingevoerd.

Bij het planningsvraagstuk 'De juiste persoon op de juiste plek' is continu een afstemming van de behoefte van de Alliantie aan kennis, vaardigheden en ervaring in afweging met de wensen en behoefte van collega's die hun talenten optimaal willen inzetten en ontwikkelen. De Alliantie brengt die twee perspectieven bijeen

met een strategische personeelsplanning (SPP) en individuele gesprekkencyclus. In SPP brengen we de kwalitatieve en kwantitatieve behoeften van de organisatie op (middel)lange termijn in beeld. In de gesprekkencyclus brengen we de individuele ontwikkelingsbehoeften en -mogelijkheden in kaart. Om de eventuele kloof tussen organisatorische en individuele behoeften te dichten, maken we gebruik van loopbaaninstrumenten, coaching, opleiding, interne detacheringen en andere instrumenten.

Personeelsontwikkeling

In 2024 zijn er 115 nieuwe collega's bij de Alliantie in dienst getreden. Dat is een toename van 20 ten opzichte van 2023, toen er 95 nieuwe collega's in dienst traden. 72 collega's verlieten de Alliantie in 2024, dat zijn er 12 minder dan in 2023. De tabellen 6.3-6.5 geven een overzicht van het personeelsverloop.

Tabel 6.3 Collega's die in 2024 in dienst kwamen, naar type dienstverband

Aard dienstverband	Aantal
Tijdelijk	100
Vast	15
Totaal	115

Tabel 6.4 Collega's die in 2024 uit dienst gingen, naar redenen van vertrek

Vertrekreden	Aantal 2024	Aantal 2023
Eigen verzoek	26	41
Beëindiging van de overeenkomst	14	6
Einde tijdelijk contract	16	18
Pensioen	11	12
Overlijden	5	1
Wet werk en inkomen naar arbeidsvermogen (WIA)	0	4
Proeftijd	0	2
Totaal	72	84

Tabel 6.5 Collega's in dienst bij de Alliantie

Medewerkers en FTE	2024	2023
Aantal medewerkers	754	702
Aantal fte	699,3	650,4

Medezeggenschap

In 2024 is er op regelmatige basis overleg geweest met de ondernemingsraad (or). De bestuurder heeft vijf advies- en instemmingsaanvragen aan de or voorgelegd. Die werden met een positief advies of met instemming aan de bestuurder geretourneerd. Het betrof de uitbreiding van de screening van het personeel met een in-employmentscreening, de herbenoeming van een lid van het bestuur, de benoeming van een lid van de raad van commissarissen, de wijziging in de regioverdeling en de verandering in de hiërarchische aansturing binnen De Alliantie VvE Diensten B.V.

Daarnaast is er veelvuldig formeel en informeel contact geweest tussen (of namens de bestuurder) en (een delegatie van) de or over onderwerpen als: het functiehuis, de *employee benefits*, het programma van Wonen, het digivaardigheidsbewijs, verlofsparen, de mogelijke oprichting van een personeelsfonds en het ruilen van feestdagen.

Verzuim en arbeidsongeschiktheid

Het ziekteverzuimpercentage vertoont in 2024 een stijging ten opzichte van 2023. Dit is overeenkomstig het landelijke beeld. De meldingsfrequentie en het aantal verzuimmeldingen zijn ongeveer gelijk aan die in 2023. Tabel 6.6 heeft hiervan een overzicht.

Tabel 6.6 Ontwikkeling verzuimcijfers van 2017 tot en met 2024

Jaar	Verzuim %	Verzuim-frequentie	Aantal verzuim-meldingen
2024	5,60	0,80	589
2023	5,31	0,86	598
2022	6,30	0,91	620
2021	5,02	0,64	429
2020	4,53	0,64	425
2019	5,25	0,84	550
2018	5,15	0,90	572
2017	4,85	0,88	556

Leren en ontwikkelen

Leren en ontwikkelen hoort bij de Alliantie, het is zowel een arbeidsvoorwaarde als een ‘verplichting’. We hebben een rijk trainingsaanbod en op tal van manieren – digitaal en fysiek, in groepsverband en individueel – stimuleren en ondersteunen we collega’s zich te ontwikkelen en duurzaam inzetbaar te zijn.

Introductiedagen

Een goede start bij een werkgever is belangrijk. Het is een periode die je je jaren later nog herinnert en die van invloed is op de rest van je dienstverband. Daarom blijven wij ons inwerkprogramma verbeteren. Eerder voegden wij er een kennismaking met een directeur, een kennismaking met de klantenservice en een fietsexcursie aan toe. Begin 2024 hebben wij het programma uitgebreid met een workshop Luisteren (onze kerncompetentie), de A-factortraining over onze kernwaarden en de mogelijkheid om met een collega ‘op tour’ te gaan.

Leiderschapsontwikkeling

Eind 2024 startten er twee programma’s: de zesde jaargang van het programma Leiderschapstalent in beweging (LiB) en het programma Leidinggeven met impact. Het LiB-programma is een ontwikkelprogramma voor collega’s die bij zichzelf willen ontdekken of ze in aanleg beschikken over leidinggevende competenties. Het tweede programma richt zich op onze teamleiders. Bij onze organisatie werken zo’n 25 teamleiders die allemaal een team aansturen. Deze belangrijke leidinggevende laag in onze organisatie had behoefte aan een groepsprogramma waarin samen met collega’s aan diverse leiderschapscompetenties kon worden gewerkt. In overleg met deze collega’s is daartoe in samenwerking het opleidingsinstituut de Baak een gevarieerd traject ontwikkeld dat in september van start is gegaan en dat half 2025 wordt afgerond.

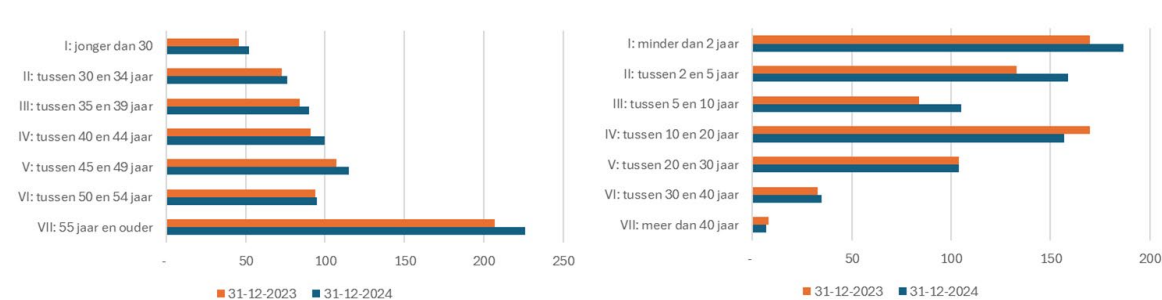
Ramen Open

Ramen Open was dit jaar een groot succes. Ramen Open is een middag waarop er gelegenheid is om kennis te maken met de projecten en werkzaamheden van de Alliantie. Dit voor en door eigen collega's georganiseerde evenement wordt hoog gewaardeerd. Dit bleek niet alleen uit de reacties op de dag zelf, maar ook uit de deelnemersenquête achteraf. Fijne locatie, afwisselend programma met volle workshops, interessante excursies (allemaal vol), lekker eten en drinken. De opkomst was vergelijkbaar met 2023: ruim 430 collega's deden mee.

Digivaardigheidsbewijs

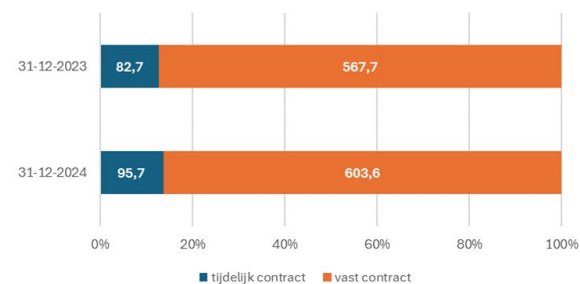
Iedereen werk bij de Alliantie wordt beïnvloed door een toenemende digitalisering en het werken met apps, computers, data enzovoort. Deze ontwikkeling zal zich onverminderd voortzetten. Niet iedereen is voldoende digivaardig om met alle nieuwe systemen en processen om te gaan. Dat werd breed binnen de Alliantie ervaren en gehoord. In mei 2024 ging daarom het project Iedereen digivaardig van start. Individueel doe je een scan waarmee jouw digitale vaardigheden in beeld worden gebracht. Afhankelijk van jouw functie gelden er referenties waarmee de scan jouw vaardigheden vergelijkt. Aan de hand van de resultaten van de scan ontvangt iedereen een persoonlijk opleidingsprogramma in de vorm van e-learnings en klassikale trainingen. Nadat die opleidingen en cursussen zijn gevolgd, kunnen collega's een digitoets afleggen. Zij ontvangen een digivaardigheidsbewijs als het resultaat van de toets 75 procent is. Eind 2025 moeten alle collega's geslaagd zijn voor hun digitoets.

Cijfers personeelsbestand

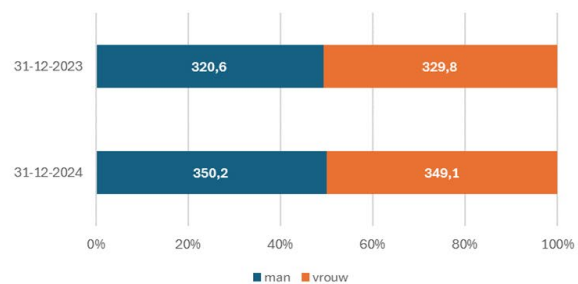


Figuur 6.4 Leeftijdsopbouw

Figuur 6.5 Aantal jaren in dienst



Figuur 6.6 Aantal fte met een tijdelijk en vast contract



Figuur 6.7 Aantal fte man en vrouw

6.3 Wij stimuleren innovatieve oplossingen

Innovatie is de drijvende kracht achter toekomstige oplossingen. We dagen onszelf en de markt uit om innovatief te zijn. Onze maatschappelijke opgave wordt immers onbetaalbaar zonder te vernieuwen en te innoveren. Bovendien vragen onze klanten om producten en dienstverlening die passen bij de technologische mogelijkheden van morgen. We kiezen daarbij een brede benadering van innovatie, omdat

de weerbarstige vraagstukken nu eenmaal uiteenlopend zijn. De Alliantie stimuleert daarom innovaties op vier thema's:

1. slimmer verduurzamen;
2. meer woningen;
3. krachtige buurten;
4. een toekomstgerichte organisatie.

De Alliantie wil een aantrekkelijke partner zijn voor innovatieve partijen. Niet door te wachten op creativiteit van de markt, maar door te sturen op innovatie en hier gestructureerd aan te werken. Door ons ontvankelijk op te stellen voor nieuwe ideeën en de markt te laten zien dat we het menen. We zoeken samenwerking met ondernemende marktpartijen die het lef hebben om buiten de gebaande paden te treden en te vernieuwen. We zoeken kennispartners die de verbinding zoeken tussen wetenschappelijke disciplines en de praktijk om samen te werken aan maatschappelijke meerwaarde.

In 2024 heeft de Alliantie haar nieuwe innovatiestrategie geïmplementeerd. De strategie geeft aan waar we nu al innoveren en werkt uit welke nieuwe concepten, producten, diensten en samenwerkingsvormen in de toekomst nodig zijn voor onze maatschappelijke opgave. De herijking van de innovatiestrategie in 2024 is gericht op het verbinden van het thema innovatie met bestaande processen en governance. Ook scherpste we onze roldefinitie aan. Hierdoor zijn wij in staat om sneller innovaties op te schalen.

In 2024 heeft de Alliantie de innovatiehub op de-alliantie.nl/innovatie verder uitgebouwd tot een platform waarop we laten zien aan welke innovaties we werken, met wie we dat doen, hoe we dat doen, waarom we dat doen en op welke innovatiethema's we open staan voor initiatieven van anderen. Dit resulteerde in tientallen aanvragen tot samenwerking. Ook hebben we in 2024 het innovatiehuis opgeleverd. Dat is een fysieke, inspirerende locatie waar we met collega's en externen kunnen werken aan innovatieve vraagstukken.

Bovendien organiseerde de Alliantie ook in 2024 meerdere innovatiedagen voor collega's en directe partners. We bezochten Schiphol en Microsoft, verkenden de toepassingen van algoritmes in vastgoed(onderhoud) en organiseerden kennissessies over luchtkwaliteit, vocht en schimmel. Ook hebben we een innovatiedag georganiseerd die was gericht op conceptueel bouwen en parallel ontwikkelen. We denken hiermee sneller en efficiënter meer woningen te realiseren.

In 2024 heeft de Alliantie tientallen innovaties verkend van collega's, maatschappelijke belanghebbenden, partners en start-ups. Hierna lichten we enkele innovatierichtingen toe.

De circulaire renovatiechallenge

We hebben een challenge uitgezet in de markt om twaalf eengezinswoningen in Bussum innovatief te renoveren met onze circulaire opgave als leidraad. We gaan hierbij uit van minimale CO₂-uitstoot per geïnvesteerde euro. Onze onderhoudspartner Revolve heeft deze challenge gewonnen. In 2024 hebben we samen met Revolve en onze bewoners het winnende concept volledig uitgewerkt. De uitgewerkte innovatieoplossing won de Volkshuisvestingsprijs 2024. Het komende jaar gaan we deze innovatieve aanpak implementeren en waar mogelijk opschalen.

Energiesystemen van 2040

We zullen meer moeten samenwerken met netbeheerders, warmteleveranciers en waterschappen om onze maatschappelijke rol te blijven vervullen. Samen met onder andere TNO hebben wij daarom in 2024 scenario's verkend hoe het energiesysteem van 2040 eruit kan komen te zien. Wij schetsten daarbij onze rol en de innovatiekansen.

In Amersfoort heeft de Alliantie een slimme buurtbatterij geplaatst die actief handelt met het elektriciteitsnet. De Alliantie slaat in de batterij, overtollige stroom op wanneer deze goedkoop is en geeft deze af in de buurt wanneer de stroom duurder is en er meer in vraag is. In 2024 hebben we de gebruiksstrategieën van deze batterij getest. Hoe kunnen we deze buurtbatterij het beste inzetten om netcongestie te voorkomen en tegelijkertijd onze bewoners te laten profiteren van een lagere energierekening. Op basis daarvan hebben we samen met de gemeente, netbeheerder en de provincie Utrecht een plan uitgewerkt om deze innovatie op te schalen en te gebruiken in alle grotere complexen van de Alliantie in Amersfoort.

Automatisering en AI maakt de bedrijfsvoering toekomstbestendig

De Alliantie test de mogelijkheden van (generatieve) artificiële intelligentie (AI) om haar dienstverlening te verbeteren, onder andere bij de klantenservice. We gebruikten AI in 2024 al succesvol om telefoongesprekken automatisch samen te vatten en te typeren. Ook implementeerden we een AI-gedreven coachingsinstrument voor medewerkers, dat automatisch feedback geeft en helpt onze dienstverlening te verbeteren. Verder introduceerden we in 2024 'Ally'. Ally is onze AI-gedreven assistent voor medewerkers van de Alliantie. Ally combineert bedrijfsspecifieke informatie en het generatieve taalmodel van OpenAI. Hierdoor kunnen medewerkers snel informatie achterhalen en bewerken. Tenslotte hebben we een AI-gedreven chatbot gemaakt die onze VvE diensten helpt met het samenvatten van vergaderingen. Dit scheelt veel tijd en repeterend werk voor onze collega's.

Beter benutten van het beschikbare dakoppervlakte met de dakenstrategietool

Samen met onze partner RooftopRevolution hebben we een dakenstrategietool voor de regio Amsterdam ontwikkeld met als doel om het dakoppervlak optimaal te benutten. In de stad is de ruimte schaars terwijl er veel dak en geveloppervlak ongebruikt is. De Alliantie heeft zich de afgelopen jaren gefocust op het plaatsen van zonnepanelen. Maar we zien veel meer potentie voor onbenut gevel en dakoppervlak. Bijvoorbeeld door het toevoegen van groen, het opslaan van overtollig regenwater, het tegengaan van hittestress, het maken van een gemeenschappelijke tuin of door het toevoegen van woonruimte (optoppen). De tool helpt assetmanagers en gebiedsontwikkelaars om de juiste keuzes te maken en berekend met slimme algoritmes hoe het bestaande dakoppervlak optimaal kan worden benut. De tool maakt ook inzichtelijk of extra investeringen op een dak financieel te verantwoorden zijn.

Opschaling biobased dakisolatie

We hebben een duurzaam, biobased alternatief voor traditioneel isolatiemateriaal getest en schalen dit product verder op met onze dakpartners door ons technisch programma van eisen aan te passen. Hiermee stoten we naar schatting zo'n 2,3 miljoen kilo minder CO₂ uit vergeleken met een regulier isolatieproduct. De komende jaren zoeken we, samen met onze onderhoudspartners, naar meer circulaire alternatieven voor reguliere isolatiematerialen.

Samen innoveren met andere corporaties

We hebben samen met de Amsterdamse corporaties en de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties een gezamenlijk innovatieprogramma opgezet. Het doel hiervan is om van elkaar te leren en om de lasten die innoveren met zich meebrengt eerlijk te verdelen. De uitdagingen zijn immers vaak gelijk. 2025 staat in het teken van verdere toenadering, verkenning en uitwerking van een dergelijke integrale samenwerking.

6.4 Onze eigen organisatie werkt op een duurzame manier

De Alliantie geeft graag het goede voorbeeld in duurzaamheid. Daarom hebben we verduurzamingsdoelstellingen voor onze organisatie. In de voorgaande jaren hebben we hier verschillende stappen in gezet. In 2024 zijn we verder gegaan met het verduurzamen van de eigen organisatie.

Koffiebekers

In 2024 hebben we het gebruik van herbruikbare koffiebekers geïntroduceerd, omdat er door wettelijke regelgeving geen wegwerpbekers meer gebruikt mogen worden. Hierdoor hebben we meer dan 250.000 wegwerpkoffiebekers bespaard.

Extra vergaderruimtes in Amersfoort

Op de tweede etage in Amersfoort zijn drie extra vergaderruimtes gerealiseerd. Deze vergaderruimtes zijn met bestaande materialen gemaakt. De deuren met bijbehorende kozijnen zijn overgenomen van de gemeente Amersfoort.

Catering

Om voedselverspilling te voorkomen, koopt onze leverancier Leo bij InstockMarket, een 'voedselreddingcentrum', afgekeurde groenten (afgekeurd door het formaat of de vorm). Daarmee kunnen wij lunches bereiden. Leo maakt ook gebruik van BrightGreen, een 'impactmonitor' die laat zien welke klimaatimpact ons ingekochte eten heeft. Door deze impactmonitor kunnen we meer seizoensproducten en producten uit eigen land kopen, om de gevolgen voor het milieu te verminderen.

7 Goed bestuur

Dit hoofdstuk biedt zicht op de kernthema's in onze bedrijfsvoering. Deze kernthema's vormen voor ons de randvoorwaarden om optimale maatschappelijke prestaties te leveren. Eerst leest u hoe onze organisatie is samengesteld en vindt u een toelichting op hoe wij onze organisatie besturen en er toezicht op houden, geheel volgens de hiervoor geldende wet- en regelgeving (paragraaf 7.1). Vervolgens gaan we in op hoe we risico's inschatten en beheersen (paragraaf 7.2) en hoe de Alliantie rekening houdt met privacywetgeving (paragraaf 7.3). Tot slot gaan we in op de duurzame ontwikkelingsdoelen (SDG-doelen) in paragraaf 7.4.

7.1 Corporate governance

Governance gaat over de manier waarop de statutaire directie en de raad van commissarissen hun bestuurs- en toezichtrol vervullen. In 2023 is de Visie op bestuur en toezicht herijkt en begin 2024 bekrachtigd. Hierin formuleren de raad van commissarissen en het directieteam van de Alliantie hun visie op bestuur en toezicht als volgt:

De raad van commissarissen, de statutaire directie (het bestuur) en het directieteam van de Alliantie vervullen hun (voorbeeld)rol in de context van wetgeving, de Governancecode Woningcorporaties en het ondernemingsplan. Zij zien erop toe dat de visie, missie en waarden van de Alliantie en de principes uit de Governancecode betekenis krijgen in de raad van commissarissen, bij de statutaire directie, het directieteam en collega's. Zij spreken elkaar hierop aan met respect voor elkaars rol en verantwoordelijkheden. Dit gebeurt vanuit vertrouwen én vanuit een benadering die waar en wanneer nodig ruimte voor tegenspraak schept. De raad van commissarissen en de statutaire directie spannen zich ieder vanuit hun eigen rol maximaal in om de volkshuisvestelijke doelen te realiseren.

Verantwoordelijkheden statutaire directie en directieteam

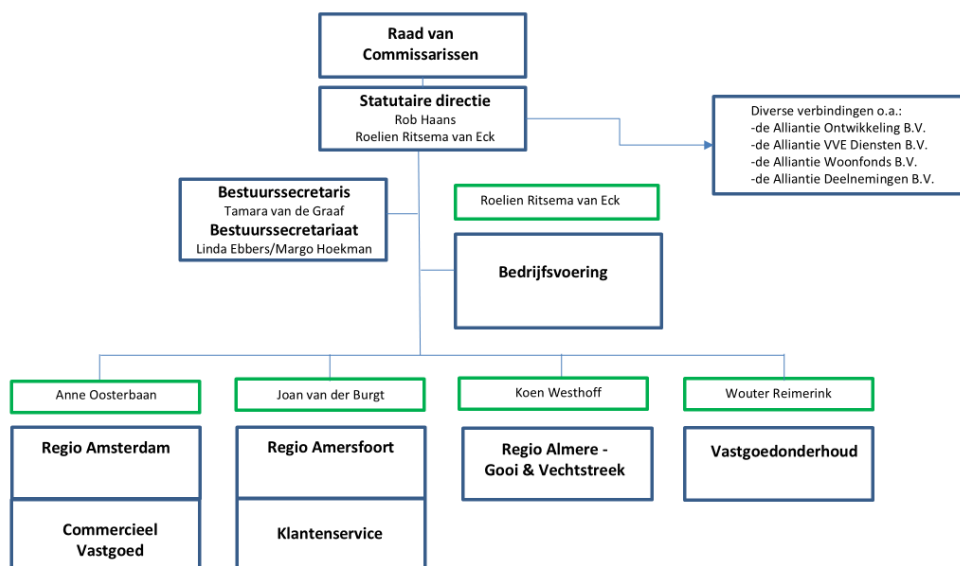
- Sinds 2017 heeft de Alliantie een tweehoofdig bestuur: de statutaire directie. De statutaire directie bestaat uit een voorzitter statutaire directie en een statutair directeur financiën en bedrijfsvoering. De statutaire directie is belast met het besturen van de stichting
- verantwoordelijk voor de naleving van relevante wet- en regelgeving
- verantwoordelijk voor de realisatie van haar doelstellingen, de strategie, de financiering, het beleid en de daaruit voortvloeiende resultatenontwikkeling en het beleid voor verbonden ondernemingen.

De statutaire directie handelt hierbij transparant, gaat zorgvuldig om met het maatschappelijk vermogen van de organisatie en legt hierover verantwoording af aan de raad van commissarissen.

De statutaire directie laat zich bijstaan door drie regiodirecteuren en de directeur Vastgoedonderhoud; samen vormen zij het directieteam (DT). De directeur van de Alliantie Ontwikkeling B.V. is in de rol van adviseur aanwezig bij alle DT-overleggen. We hebben hiermee een bestuursmodel waarin formeel de bestuursbevoegdheid ligt bij de statutaire directie, maar de besturing van de organisatie materieel plaatsvindt door het DT. De taken en verantwoordelijkheden van het bestuur en het DT zijn verder uitgewerkt in het Bestuurs- en directieteamreglement.

Het directieteam bepaalt welke koers nodig is om de doelen te halen. Het directieteam is verantwoordelijk voor de strategie, de bedrijfsvoering, het risicomanagement en de naleving van wet- en regelgeving. Het

directieteam heeft de strategische, financiële en operationele keuzes vastgelegd in het ondernemingsplan. Deze keuzes zijn vertaald in de strategie en weer doorvertaald in de meerjarenbegroting en prestatieafspraken.



Figuur 7.1 Organigram de Alliantie: directiestructuur

De Alliantie hecht veel waarde aan een lokale verankering, dit laat het bestuursmodel met drie regiodirecteuren en een directeur Vastgoedonderhoud ook zien. Wij kiezen voor een organisatiemodel met een financieel en organisatorisch sterke centrale vestiging en een duidelijke en stevige lokale zichtbaarheid, aanwezigheid en positionering in onze regio's. We vinden het van groot belang dat de gemeenten waarin we actief zijn, woningzoekenden en onze bewoners profijt hebben van de grootte van onze organisatie en tegelijkertijd zien en ervaren dat we in de buurt zijn.

We maken ons er sterk voor om zowel optimale maatschappelijke prestaties te leveren als te zorgen voor financiële continuïteit. Daarbij houden we rekening met regionale verschillen. Hierbij betrekken we ook nadrukkelijk de diverse belanghebbenden. Er is intensief contact met onze huurdersorganisaties, gemeenten en maatschappelijke organisaties in onze regio's.

Reglement financieel beleid en beheer

In overeenstemming met artikel 55a van de Woningwet heeft de Alliantie een Reglement financieel beleid en beheer. Daarin is opgenomen binnen welke grenzen risico's die aan haar financiële beleid en beheer zijn verbonden, aanvaardbaar zijn.

7.2 Risicomanagement, integriteit en compliance

In deze paragraaf leest u hoe we risico's inschatten en beheersen.

Risicomanagement

We realiseren ons dat risico's horen bij onze werkzaamheden en we vinden het belangrijk om de risico's te kennen die onze doelstellingen kunnen bedreigen. Om onze strategie succesvol te kunnen uitvoeren, is risicomanagement een geïntegreerd onderdeel van de bedrijfsvoering.

Onze hele organisatie draagt de verantwoordelijkheid voor de uitvoering van risicomanagement. Daarnaast is de beheersing van risico's opgenomen in het Reglement financieel beleid en beheer. Het bestuur is hierop aanspreekbaar, maar ook onze collega's op de werkvloer zijn onmisbaar als het erom gaat (fraude)risico's te herkennen en te beheersen. De cultuur in de organisatie is heel belangrijk voor de risicobeheersing. De beheersing van risico's is een continu proces, waarbij verschillende factoren ervoor kunnen zorgen dat nieuwe risico's zich al dan niet voordoen. In ons risicomanagementproces onderscheiden we een aantal belangrijke elementen:

- de risico's inventariseren die onze doelstellingen bedreigen, zowel op strategisch niveau als in onze bedrijfsprocessen;
- de mogelijke impact bepalen van de risico's en de kans inschatten dat die zich voordoen;
- de risicobereidheid van de organisatie bepalen ten aanzien van de doelstellingen;
- de risicostrategie uitzetten, bijvoorbeeld door maatregelen te treffen;
- met zelfassessments en audits toetsen of de getroffen maatregelen bestaan en effectief zijn;
- de risico's rapporteren en monitoren en bepalen of eventuele vervolgacties nodig zijn om de interne beheersing te verbeteren.

Bij de Alliantie is risicomanagement ingericht volgens het Three Lines Model (IIA 2020) en ingebed in de (primaire) processen. De managers en collega's (*first line*) die deze processen uitvoeren, vormen een integraal deel van ons risicomanagement en zijn essentieel voor het inventariseren van de belangrijkste risico's en het inrichten van beheersmaatregelen. De *second line* wordt gevormd door de afdelingen met een beleids- en adviesrol, die de eerste lijn ondersteunen, waarbij risicomanagement onder afdeling Control valt. De afdeling Control voert daarnaast de *third line* uit. De afdeling toetst vanuit een onafhankelijke positie met audits de processen en stelt hierbij aanbevelingen op voor procesverbetering. Ook rapporteert Control aan de directie en de auditcommissie. In overeenstemming met de gewenste positie van de *third line* volgens de Woningwet heeft de Alliantie de concerncontroller direct onder de statutaire directie geplaatst.

Of de beheersmaatregelen effectief zijn, wordt periodiek getoetst door de *first line* zelf en gecoördineerd door de *second line*. De *second line* beoordeelt de kwaliteit van de zelftoetsing. Daarmee borgen we dat het proces van zelftoetsing naar behoren werkt. Bevindingen uit de zelftoetsing kunnen input zijn voor audits die de afdeling Control vanuit haar derdelijnsrol uitvoert en vormen de basis om de interne beheersing met acties te verbeteren. Bevindingen en actiepunten worden gerapporteerd aan de directie.

Strategische risico's

In 2024 hebben wij onze strategische risico's herijkt en onze beheersmaatregelen op basis daarvan geactualiseerd. Het bestuur bespreekt de risico-inschatting met de auditcommissie.

In tabel 7.1 zijn de belangrijkste strategische risico's weergegeven in relatie tot de kernambities uit ons ondernemingsplan. Per risicogebied zijn de relevante risico's weergegeven, inclusief voorbeelden van bijbehorende maatregelen. Niet alle risico's zijn financieel gedreven of de financiële impact is niet altijd betrouwbaar te bepalen. Daarom kijken we ook naar de mogelijke maatschappelijke impact van een risico, of de gevolgen impact hebben op operationele processen en of het gaat om een compliancerisico. We zetten de risico's af tegen de risicobereidheid, waarop we de maatregelen bepalen. In tabel 7.1 leest u de top 5 van strategische risico's die we hebben onderkend in 2024. Deze risico's kunnen ook gelden voor 2025 en verder.

Tabel 7.1 Top 5 strategische risico's naar strategische thema's uit ons ondernemingsplan

Risico	Maatregelen	Risicobereidheid
Netcongestie bemoeilijkt de aansluiting van nieuwbouw op nutsvoorzieningen (elektra, warmtenetten en water), wat leidt tot vertraging in de oplevering van nieuwbouw of projecten die niet kunnen doorgaan	Lobby en sectorbrede samenwerking, flexibele conceptbouw op installaties/alternatieve oplossingen, maatwerk in vergunningstraject met gemeenten rekening houdend met beperkingen.	Hoog
Negatieve invloed van politieke besluiten (heffingen en/of aanvullende vereisten) op duurzaam bedrijfsmodel (vastgoedproductie/financieel)	Lobby en sectorbrede samenwerking, actieve sturing op meerjarenbegroting, inclusief het doorrekenen van effecten van onderkende risico's.	Gemiddeld
Door krapte op de arbeidsmarkt neemt de werkdruk bij medewerkers toe, waardoor doelstellingen niet behaald worden	Extra inhuur, actieve sturing en leiderschap, informatie uitwisselen, medewerkersonderzoek.	Gemiddeld
Beschikbaarheid van woningen voor de 'gemiddelde'/reguliere huurder neemt af door (opgelegde) toewijzing van woningen aan specifieke doelgroepen	Prestatieafspraken gemeente, nieuwbouw, beheer in de wijk (heldere communicatie), aangescherpt regio (intern) beleid.	Laag
Leefbaarheid en veiligheid in onze buurten en wijken komen steeds verder onder druk door maatschappelijke ontwrichting en polarisering	Sectorbrede samenwerking met lokale gemeenschappen, veiligheidsinstanties en sociale organisaties.	Gemiddeld

Ontwikkelingen met impact op bedrijfsvoering

Als gevolg van (geo)politieke en economische ontwikkelingen onderkennen we verschillende risico's die de bedrijfsvoering van de Alliantie beïnvloeden. Conflicten zoals de oorlogen in Oekraïne en in het Midden-Oosten, en ook de dreigende escalaties in handelsconflicten tussen de VS, China, Rusland en de EU, beïnvloeden de prijzen van energie en bouwmaterialen en kunnen leiden tot verstoringen in de aanvoerketens. De bouwsector wordt daarnaast geconfronteerd met een tekort aan gekwalificeerd personeel. Er is sprake van aanhoudende hoge inflatie, en de rente op de kapitaalmarkt fluctueert. De verwachtingen rondom deze onderwerpen zijn onzeker. We onderkennen de volgende risico's:

- almaar toenemende vraag naar al beperkte woonruimte, en mogelijke aanvullende (beperkende) overheidsmaatregelen;
- prijsstijgingen van grondstoffen, bouwmaterialen en energie;
- beperkte beschikbaarheid (schaarste) van grondstoffen en bouwmaterialen;
- blijvende druk op ons inkoopproces (prijs- en contractvorming) door volatiliteit van grondstoffen, bouwmaterialen en energie;
- toenemende druk om te voldoen aan verduurzamingsdoelstellingen;
- stijgende financieringskosten als de rente op de kapitaalmarkt stijgt;
- dreiging van digitale sabotage (cybercriminaliteit).

Deze risico's zorgen mogelijk voor het verdringen van woningzoekenden en extra overheidsmaatregelen, een verhoogde druk op de investeringscapaciteit en de financieel duurzame bedrijfsvoering. Bij de beheersing van projectrisico's bij investeringsbesluiten blijft aanvullende aandacht nodig voor de genoemde onzekerheden rondom de mogelijke verdere kostenstijgingen tijdens de uitvoering van projecten. De Alliantie stuurt op investeringen door zo nodig projecten aan te passen of uit te stellen.

Frauderisicobeheersing

In de strategie van de Alliantie hebben we bepaald hoe we de (financiële) middelen van de organisatie besteden. *Fraude* definiëren we als ‘een opzettelijke handeling door een of meer leden van het management, met governance belaste personen, werknemers of derden, waarbij gebruik wordt gemaakt van misleiding om een onrechtmatig of onwettig voordeel te verkrijgen’. Ook een huurder kan fraude plegen; dit noemen we *woonfraude*, waarover u meer leest in paragraaf 5.1. Frauduleuze handelingen kunnen ten koste gaan van onze maatschappelijke opgave.

Tone at the top, dat wil zeggen: het (voorbeeld) gedrag dat ons management laat zien, de cultuur die bestaat en aandacht voor eerlijk handelen en integere bedrijfsvoering vinden wij allen erg belangrijk binnen onze frauderisicobeheersing. Onder het kopje *Integriteit* vertellen we hierna graag meer over aanwezige *soft controls* om fraude te voorkomen.

Naast deze *soft controls* heeft de Alliantie in haar operationele processen diverse beheersingsmaatregelen geïmplementeerd om fraude te voorkomen, bijvoorbeeld op het betalingsverkeer waar geldstromen de organisatie verlaten. De afdeling Control voert jaarlijks een audit uit op de inkopen, waarin elementen uit het geldende inkoopbeleid worden getoetst. Aansluitend is er binnen ons risicoraamwerk aandacht voor het risico op verslaggevingsfraude binnen onze financiële rapportages een hebben we aandacht voor (potentiële) woonfraude. Met een frauderisicoanalyse analyseert de afdeling Control jaarlijks het risico op fraude en het totaal van beheersingsmaatregelen om fraude te voorkomen. De analyse wordt jaarlijks uitgevoerd om continu inzicht te houden in het risicoprofiel rondom fraude. Aanbevelingen uit de jaarlijkse analyse versterken de interne beheersing rondom frauderisico's en worden binnen de verschillende processen opgevolgd. De concerncontroller bespreekt de frauderisicoanalyse met zowel het directieteam als de auditcommissie. Het bestuur bespreekt de frauderisicoanalyse met de raad van commissarissen.

De beheersing van frauderisico's is een integraal onderdeel van het risicomanagement van de Alliantie. De risicobereidheid van de meeste frauderisico's is door het bestuur bepaald op laag en de risicobereidheid op een aantal specifieke fraude risico's is bepaald op gemiddeld. De belangrijkste frauderisico's zijn geïdentificeerd rondom de onderwerpen vastgoed, inkopen, verhuringen en verslaggeving. Specifieke maatregelen om frauderisico's te mitigeren zijn opgenomen in de verschillende operationele processen. Op basis van de uitkomsten van de jaarlijkse frauderisicoanalyse zijn er concrete acties genomen om aanvullende beheersingsmaatregelen te treffen.

Integriteit

Ethiek, integriteit en het tegengaan van fraude speelt een belangrijke rol in ons dagelijks handelen. De Alliantie beschikt over verschillende instrumenten om de integriteitsbewuste organisatiecultuur te behouden. In het bestuurs- en directiereglement en het reglement Raad van commissarissen van de Alliantie wordt het voorkomen van verschillende vormen van schijn van belangenverstrengeling uitvoerig beschreven. We hebben een beleid 'ongewenste omgangsvormen', er zijn interne en externe vertrouwenspersonen en nieuwe collega's worden bij indiensttreding gescreend. Daarnaast is er een sanctiebeleid en besteden we meermaals per jaar aandacht aan integriteit door het houden van dilemmasessies over integriteit in (management)teams. Binnen de Alliantie is ook een integriteitsplatform dat directie en collega's adviseert over integriteitsvraagstukken en dat actuele onderwerpen aan de orde stelt. Het Integriteitsplatform staat aan de basis van onze gedrags- en integriteitscode.

We voeren onze werkzaamheden uit aan de hand van een gedrags- en integriteitscode die alle collega's moeten naleven. Doorlopend stimuleren we collega's om met elkaar te praten over ethische kwesties en elkaar ook aan te spreken op gedrag, dagelijks op de werkvloer en tijdens afdelingsoverleggen en functioneringsgesprekken. Het gaat daarbij over meer dan alleen fraude, zoals over het scheppen en behouden van een veilige werkomgeving voor al onze collega's. Op deze manier blijven we bouwen aan een integriteitsbewuste organisatiecultuur.

Naast onze gedrags- en integriteitscode hebben we een klokkenluidersregeling waarmee collega's ongewenste zaken, onregelmatigheden of misstanden kunnen melden. In 2024 zijn er geen meldingen gedaan over misstanden.

Opdrachtgeverschap

We onderkennen verschillende inherente (fraude)risico's als opdrachtgever, zoals bij het sluiten van contracten met derden en de samenwerking die we opzetten met derden om onze doelstellingen te behalen. Om deze processen goed te laten verlopen, hebben we bijvoorbeeld een inkoopbeleid waarin maatregelen staan om deze processen te beheersen. Hierin zijn onder andere algemene adviezen van de Autoriteit woningcorporaties opgenomen, die ingaan op maatregelen bij opdrachtverstrekking.

We volgen de Gedragscode publiek opdrachtgeverschap. Deze gedragscode houdt in dat we in de rollen van projectontwikkelaar en opdrachtgever integer en transparant zijn.

Corruptie en omkoping

Als we fraude, corruptie en omkoping willen tegengaan en (een schijn van) belangenverstrengeling willen voorkomen, is het voornaamste risico dat mogelijk verplichtingen worden aangegaan en bijbehorende leveranciers worden geselecteerd op oneigenlijke gronden. We besteden doorlopend aandacht aan het tegengaan van corruptie en omkoping en aan het voorkomen van (een schijn van) belangenverstrengeling. Diverse maatregelen om corruptie, fraude en omkoping te voorkomen zijn onderdeel van onze frauderisicobeheersing en worden periodiek beoordeeld met onze frauderisicoanalyse (zie onder het kopje *Frauderisicobeheersing* eerder in dit hoofdstuk). Als collega's in dienst treden vragen wij een verklaring omtrent het gedrag (vog) op en besteden we aandacht aan potentiële belangenverstrengelingen als gevolg van nevenwerkzaamheden. Ook ontvangen zij de gedrags- en integriteitscode van de Alliantie. Daarnaast voeren we screeningswerkzaamheden uit op potentiële leveranciers en volgen we de Governancecode Woningcorporaties.

Compliance

Onder *compliance* verstaan wij 'het bevorderen en versterken van de integriteit van de organisatie, haar bestuur en haar collega's'. Dit doen we door goed gedrag te stimuleren en erop toe te zien dat (interne en externe) regelgeving wordt nageleefd. De *compliancefunctie* is een onafhankelijke en objectieve toezichthoudende en adviserende activiteit, waarin goed gedrag gestimuleerd wordt bij de Alliantie. De primair verantwoordelijken van een desbetreffend integriteitsgebied vervullen de compliancefunctie. De functie heeft als doel gewenst gedrag te stimuleren en integriteitskwesaties te voorkomen, te ontdekken en te onderzoeken. De compliancefunctie helpt de Alliantie te voldoen aan interne en externe wet- en regelgeving voor integriteit, zoals die geldt voor woningcorporaties.

Besteding van de middelen

De Alliantie heeft haar middelen uitsluitend besteed in het belang van de volkshuisvesting. Al haar activiteiten zijn in het belang van de volkshuisvesting en verricht in overeenstemming met de statuten van de stichting. De woongelegenheden liggen binnen het statutaire werkgebied. Op het gebied van beleggen zijn geen risicovolle posities ingenomen.

Oordeelsbrief rechtmatigheid van het ministerie

Elk jaar ontvangen alle woningcorporaties in Nederland een beoordeling rechtmatigheid van de Autoriteit woningcorporaties (Aw). In deze brief deelt het ministerie de uitkomsten van zijn jaarlijkse onderzoek naar rechtmatigheid. In november 2024 heeft de Alliantie haar beoordelingsbrief voor 2024 ontvangen waarin de Aw heeft geconcludeerd dat de risico-inschatting laag is op alle onderzochte onderdelen van het beoordelingskader. Het onderzoek geeft geen aanleiding om een nader onderzoek uit te voeren of interventies op te leggen.

NEPROM-code

De Alliantie heeft als lid van de Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen (NEPROM) de NEPROM-code ondertekend. Onze gedragscode is met deze code in overeenstemming. Als uitvloeisel

van deze code hebben wij onder meer een vastgoedtransactieregister en een contactpunt om (vermoedens van) misstanden te melden.

Informatiebeveiliging

2024 stond in het teken van verdere professionalisering en versterking van onze informatiebeveiliging. Hiermee is de weerbaarheid van onze organisatie tegen digitale dreigingen vergroot. Zo voldoen we met de implementatie van het ISO 27001-framework in 2024 steeds meer aan erkende standaarden. Daarnaast is de beveiliging aanzienlijk versterkt door de implementatie van de Microsoft Security Suite. Ook zijn we gestart met een initiatief voor een nieuwe beveiligde digitale werkplek, waarbij we voldoen aan strengere *security baselines* voor digitale apparatuur. Na een succesvolle ontwerp- en pilotfase in 2024 implementeren we dit begin 2025. Ook zijn we begonnen met een pilot met een oplossing voor veilig wachtwoordbeheer.

Met deze stappen hebben we een stevige basis gelegd voor de verdere ontwikkeling van onze informatiebeveiliging en blijven we werken aan een veilige digitale werkomgeving.

7.3 Privacywetgeving

De Alliantie heeft een *privacy officer*, een functionaris gegevensbescherming en een *information security officer* in dienst. Zij zorgen ervoor dat de onderwerpen privacy en informatiebeveiliging verankerd zijn bij de Alliantie. Daarnaast overleggen zij regelmatig over vraagstukken die in de organisatie spelen en die gerelateerd zijn aan privacy en informatiebeveiliging. Omdat het belangrijk is om blijvend aandacht te besteden aan het vergroten van het bewustzijn en de kennis over privacy en informatiebeveiliging, staan we hier regelmatig bij stil. Zo hebben we een e-learning Privacy awareness voor onze collega's, is privacy een verplicht onderdeel van het inwerkprogramma van nieuwe collega's en nemen de functionarissen regelmatig deel aan overleggen van verschillende afdelingen in de organisatie. Alle nieuwe collega's krijgen daarnaast een presentatie over privacy bij de Alliantie, verzorgd door de *privacy officer* en de *information security officer*.

Privacy en informatiebeveiliging zijn vaste onderdelen bij de beoordeling van nieuwe digitaliseringprojecten of projecten waarbij nieuwe technologieën een belangrijke rol spelen. Eventuele privacy- en beveiligingsrisico's die uit dergelijke projecten voortvloeien, brengen we met een *Data Protection Impact Assessment* (DPIA) in kaart.

We monitoren hoe vaak het in de organisatie voorkomt dat de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) niet wordt nageleefd. Als we deze zogenoemde *non-compliance gebeurtenissen* afhandelen, formuleren we preventieve maatregelen om het risico te verkleinen dat soortgelijke gebeurtenissen in de toekomst optreden. In 2024 zijn drie datalekken gemeld bij de Autoriteit Persoonsgegevens. Geen van deze meldingen heeft geleid tot aanvullend onderzoek door de Autoriteit Persoonsgegevens.

7.4 SDG-doelen

SDG staat voor *Sustainable Development Goals* ('duurzame ontwikkelingsdoelen'). De SDG's zijn zeventien doelen om van de wereld een betere plek te maken in 2030. Ze vormen samen een mondiaal kompas voor uitdagingen als armoede, onderwijs en de klimaatcrisis. Wij dragen bij aan elf van de zeventien SDG's. In tabel 7.2 is te zien in welk hoofdstuk wordt toegelicht op welke manier wij bijdragen aan welk doel.

Tabel 7.2 Overzicht SDG-doelen

SDG-doel	Icoon	Hoofdstuk
1. Einde aan armoede		Hoofdstuk 4 Zo veel mogelijk huishoudens passend huisvesten
3. Goede gezondheid en welzijn		Hoofdstuk 5 Onze bewoners voelen zich thuis in hun woning en buurt
7. Betaalbare en duurzame energie		Hoofdstuk 5 Onze bewoners voelen zich thuis in hun woning en buurt
8. Eerlijk werk en economische groei		Hoofdstuk 6 Van huurder tot organisatie: samen werken aan maatschappelijke impact
9. Industrie, innovatie en infrastructuur		Hoofdstuk 6 Van huurder tot organisatie: samen werken aan maatschappelijke impact
10. Minder ongelijkheid		Hoofdstuk 4 Zo veel mogelijk huishoudens passend huisvesten
11. Duurzame steden en gemeenschappen		Hoofdstuk 3 Volkshuistelijk speelveld, werkgebied en missie van de Alliantie
12. Verantwoorde consumptie en productie		Hoofdstuk 5 Onze bewoners voelen zich thuis in hun woning en buurt
13. Klimaatactie		Hoofdstuk 5 Onze bewoners voelen zich thuis in hun woning en buurt
13. Klimaatactie		Hoofdstuk 6 Van huurder tot organisatie: samen werken aan maatschappelijke impact
15. Leven op het land		Hoofdstuk 5 Onze bewoners voelen zich thuis in hun woning en buurt
17. Partnerschap om doelstellingen te bereiken		Hoofdstuk 5 Onze bewoners voelen zich thuis in hun woning en buurt

8 Financiën

In dit hoofdstuk leest u eerst hoe de Alliantie zorgdraagt voor financiële continuïteit (paragraaf 8.1), welke resultaten behaald zijn in 2024 (paragraaf 8.2) en welke normen de Alliantie hanteert om haar vastgoed te waarderen (paragraaf 8.3). Vervolgens komt aan de orde hoe het treasurybeleid van de Alliantie eruit ziet (paragraaf 8.4), wat haar fiscale positie is (paragraaf 8.5) en hoe de financiële vooruitzichten zijn (paragraaf 8.6). Ten slotte leest u hoe de verbindingen van de Alliantie zich verhouden tot de toegelaten instelling (paragraaf 8.7).

8.1 Zorg voor financiële continuïteit

Om de financiële continuïteit te waarborgen, beschikt de Alliantie over een samenhangend stelsel van (financiële) indicatoren. We monitoren dit stelsel continu, zodat de organisatie te allen tijde blijft voldoen aan haar eigen financiële randvoorwaarden en ook aan de eisen van de externe toezichthouders. De indicatoren worden zowel gemeten op de cijfers van het verslagjaar of de verslagperiode als op de prognoses voor de komende tien jaar. Zoals de wettelijke regels hierover voorschrijven leveren we deze prospectieve informatie (dPi) elk jaar aan de Autoriteit woningcorporaties.

De interne financiële randvoorwaarden zijn voorzien van een bepaalde zekerheidsmarge. Dit geldt ook voor de geprognosticeerde kasstromen uit tabel 8.9 en de financiële ratio's uit tabel 8.9. Zo worden de grenzen die de toezichthouders stellen aan de financiële situatie van woningcorporaties niet direct overschreden als zich onverwachte tegenvallers voordoen.

De financiële continuïteit is een belangrijke randvoorwaarde die bijdraagt aan de doelstelling van de Alliantie.

Doelstelling

De primaire doelstelling van de Alliantie is geformuleerd in haar maatschappelijke ambitie, de visie van de onderneming. De maatschappelijke ambitie van de Alliantie wordt tastbaarder als we deze uitwerken in de kernopgaven die wij onszelf gesteld hebben:

1. Wij helpen meer huurders aan een passend huis

- Onze voorraad huurwoningen groeit jaarlijks.
- Wij stimuleren en ondersteunen dat huurders kunnen doorstromen naar passende woningen.
- Onze huurders betalen een passende huurprijs.

2. Wij realiseren duurzame woningen in duurzame buurten

- Onze woningen zijn veilig, gezond en comfortabel.
- Wij verbeteren en verduurzamen onze woningen, zodat uiterlijk in 2050 onze woningvoorraad CO2-neutraal is.
- Wij werken samen met partners, (verenigingen van) eigenaren en huurders aan versnelling van de transitie naar schone energie, circulariteit en klimaatadaptie.
- Wij werken samen met huurders, gemeenten en andere partijen aan veilige, schone en prettige buurten.

De mate waarin en de manier waarop we onze primaire doelstelling en de kernopgaven die we daaruit hebben afgeleid kunnen realiseren, is sterk afhankelijk van de financiële prestaties van de Alliantie.

Wettelijke kaders

De Alliantie is een zogeheten *toegelaten instelling*, zoals bedoeld in artikel 19 van de Woningwet. Dit houdt in dat er naast de gebruikelijke wetgeving voor ondernemingen ook een aanvullend pakket aan wettelijke maatregelen van toepassing is. Het toezicht wordt uitgevoerd door de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

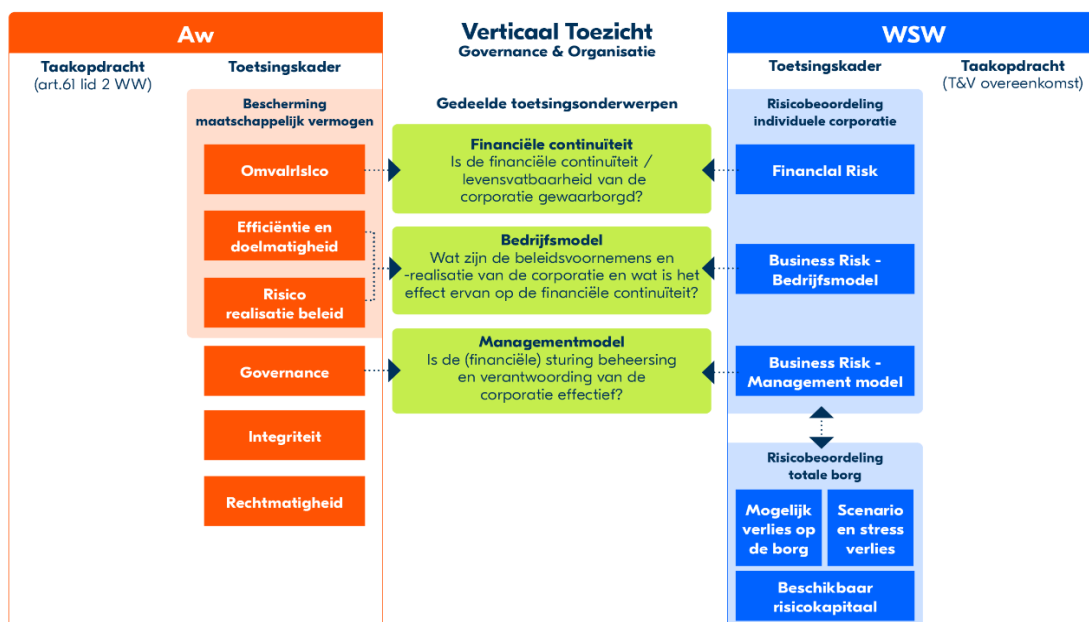
De Aw is een publiekrechtelijk lichaam dat integraal risicogericht toezicht houdt op het gedrag van woningcorporaties en hun financiële beheer. De Aw kan sancties opleggen, zoals een boete, of eventueel een toezichthouder aanstellen. De Aw rapporteert aan de minister van Binnenlandse Zaken over de financiële situatie van de sector als geheel.

Het WSW is een privaatrechtelijke stichting met een zelfstandig bestuur dat zich bezighoudt met de zorg voor optimale financiering van vastgoed in de publieke sector voor de aangesloten instellingen. Het WSW geldt binnen de corporatiesector als 'hoeder van de borg'. De overheid heeft het WSW een mandaat gegeven om bepaalde toezichtstaken uit te voeren.

De Aw en het WSW werken intensief samen om het risicoraamwerk te versterken en de administratieve last voor corporaties te verlichten. Een belangrijk onderdeel van het 'verticaal toezicht' dat deze beide toezichthouders houden, is het gezamenlijke beoordelingskader. Dit kader is van kracht sinds 1 januari 2019. Op 1 maart 2022 is het gezamenlijke beoordelingskader geüpdatet. De update brengt (nieuwe) risicogebieden scherper in beeld. Dat heeft geleid tot diverse aanpassingen en het – voor de Aw – verder uitschrijven van onder meer de begrippen *volkshuisvestelijk belang* en *gedrag en cultuur*.

De toezichthouders beoordelen de corporaties op de volgende drie onderwerpen (zie figuur 8.1):

- De financiële continuïteit: is het voortbestaan van de corporatie gewaarborgd?
- Het bedrijfsmodel: wat zijn de beleidsvoornemens en worden deze gerealiseerd? En wat is het effect daarvan op de financiële continuïteit? Is het maatschappelijk vermogen voldoende beschermd?
- De governance en de beheersing van de organisatie: is de financiële sturing, beheersing en verantwoording effectief?



Figuur 8.1 Toetsingskaders en taakopdrachten van toezichthouders Aw en WSW

Financiële positie

De financiële positie op de balansdatum en het financieel vooruitzicht voor de jaren 2025-2034 stelt de Alliantie gedurende deze periode in staat om te voldoen aan de financiële ratio's die de maatstaf zijn voor de financiële continuïteit. Het financiële meerjarenbeleid van de Alliantie is mede vormgegeven rond de kwantitatieve indicatoren die de Aw en het WSW hanteren om te kijken of een corporatie financieel gezond is.

De beleidswaarde is de basis om de *loan-to-value* (LTV) en de solvabiliteitsratio's te bepalen. De marktwaarde gebruiken we als onderpandwaarde om de dekkingsratio en de onderpandratio te bepalen bij (mogelijke) discontinuïteit. In juni 2024 hebben de Aw en het WSW woningcorporaties via een bestuurlijke brief geïnformeerd over een wijziging in de grenswaarden van de LTV en de solvabiliteitsratio. De vernieuwde beleidswaarde, die voor het eerst via de dPi rapportage 2024 is aangeleverd, is aanleiding voor deze wijziging van het gezamenlijk beoordelingskader. In tabel 8.1 hebben we de geactualiseerde grenswaarden van de financiële ratio's opgenomen; daaronder lichten we die toe.

Tabel 8.1 Overzicht van de ratio's voor financiële continuïteit, en bijbehorende grenswaarden

Ratio	DAEB	niet-DAEB	Enkelvoudig/geconsolideerd
ICR	> 1,4	> 1,8	> 1,4
LTV	< 70%	< 70%	< 70%
Solvabiliteit	> 30%	> 30%	> 30%
Dekkingsratio	< 70%	< 70%	< 70%
Onderpandratio			< 70%

Eigen vermogen

Aan het eind van het boekjaar 2024 bedroeg het eigen vermogen van de Alliantie € 11.302 miljoen (2023: € 9.970 miljoen). Daarbij is het vastgoed gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Als de maatschappelijke bestemming (€ 4.765 miljoen) op het vermogen in mindering wordt gebracht en dat vermogen dus is gewaardeerd tegen beleidswaarde, bedraagt het eigen vermogen aan het eind van het boekjaar 2024 € 6.537 miljoen (2023: € 4.420 miljoen).

Solvabiliteit

Solvabiliteit is een kengetal dat de verhouding weergeeft tussen het eigen vermogen en het balanstotaal. Hierbij wordt het eigen vermogen weergegeven als percentage van het balanstotaal. De solvabiliteit geeft een indicatie van het weerstandsvermogen van de corporatie.

De solvabiliteit aan het eind van 2024, waarbij het vastgoed is gewaardeerd tegen de beleidswaarde, bedraagt 64,1 procent (2023: 57,2 procent). We voldoen hiermee aan de norm.

Liquiditeit

Een gezonde operationele kasstroom is onontbeerlijk voor een bestendige bedrijfsvoering. De kaspositie op korte termijn wordt beoordeeld aan de hand van de *interest coverage*-ratio (ICR) en de *debt service coverage*-ratio.

De kasstroom op lange termijn wordt beoordeeld aan de hand van de *loan-to-value*-ratio.

Interest coverage-ratio

De *interest coverage*-ratio (ICR) geeft weer in hoeverre de corporatie in staat is om de rente-uitgaven op het vreemd vermogen te voldoen uit de kasstroom uit operationele activiteiten. De ICR wordt weergegeven als een absoluut getal.

Eind 2024 bedraagt de ICR 3,2 (2023: 3,1) en voldoet daarmee aan de norm.

Loan-to-value-ratio

De *loan-to-value*-ratio (LTV) meet in hoeverre de schuldpositie op lange termijn in een gezonde verhouding staat tot de kasstroom-genererende capaciteit van de portefeuille. Dit wordt gemeten aan de hand van de 'beleidswaarde'. De LTV wordt uitgedrukt in een percentage.

Eind 2024 bedraagt de LTV 34,2 procent (2023: 41,6 procent) en voldoet daarmee aan de norm.

Dekkingsratio

De dekkingsratio meet de verhouding tussen de schuldpositie (tegen marktwaarde) en de marktwaarde van het vastgoed in verhuurde staat. De dekkingsratio wordt uitgedrukt in een percentage.

Eind 2024 bedraagt de dekkingsratio 23,2 procent (2023: 22,6 procent) en voldoet daarmee aan de norm.

Onderpandratio

Met de onderpandratio bepalen we in geval van discontinuïteit of de marktwaarde van het vastgoed dat in onderpand is gegeven bij het WSW, voldoende is om de geborgde schuldpositie af te lossen.

Eind 2024 bedraagt de onderpandratio 24,9 procent (2023: 18,4 procent) en voldoet daarmee aan de norm.

Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

De wijze waarop de beleidswaarde volgens de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV) moet worden bepaald is vanaf verslagjaar 2024 gewijzigd. De koppeling tussen de totstandkoming van marktwaarde en beleidswaarde is in de nieuwe wijze van bepalen van de beleidswaarde losgelaten. Het is daarom niet langer voorgeschreven om de afslagen van de marktwaarde naar de beleidswaarde te verantwoorden. Het verschil tussen de beleidswaarde en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit eind 2024 bedraagt circa € 4,8 miljard. Tabel 8.2 toont de beleidswaarde uitgesplitst naar de toegelaten instelling (DAEB en Niet-DAEB) en de geconsolideerde verbindingen.

Tabel 8.2 *Beleidswaarde (bedragen x € 1.000)*

	2024		2025	
DAEB Ti	€	7.026.149	€	5.220.290
Niet-DAEB Ti	€	1.665.939	€	1.163.379
Geconsolideerde verbindingen	€	514.681	€	412.561
Totaal beleidswaarde	€	9.206.769	€	6.796.230

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het verticale toezicht van de Aw en het WSW bij de kwantitatieve indicatoren solvabiliteit en *loan-to-value*-ratio (LTV). Per verslagjaar 2024 berekenen we de nieuwe beleidswaarde voor de toelichting in de jaarrekening. In de bepaling van de beleidswaarde vindt een aantal veranderingen plaats ten opzichte van vorig verslagjaar, waaronder:

1. De disconteringsvoet voor de beleidswaarde wordt volledig losgetrokken van de marktwaarde. Er gaat één (sociale) disconteringsvoet gelden, omdat het risicoprofiel van exploitatie door de corporatie een stuk lager is dan dat van exploitatie door de belegger.

2. In plaats van vijftien jaar looptijd met een eindwaarde wordt de looptijd gesteld op zestig jaar zonder eindwaarde.
3. De onderhoudsnorm die standaard voor de gehele levensduur geldt, wordt vervangen door onderhoud op basis van een meerjarenonderhoudsplan (MJOP).

Als gevolg van deze vernieuwde beleidswaarde zijn de grenswaarden voor de solvabiliteit en LTV aangepast. De grenswaarden voor DAEB, niet-DAEB en enkelvoudig/geconsolideerd worden respectievelijk 30 procent (solvabiliteit) en 70 procent (LTV).

Het onderpandratio en de dekkingsratio moeten voor het WSW het inzicht verbeteren in de risicobeheersing bij discontinuïteit. Bij (ruim) voldoende vastgoedwaarde en het uitblijven van specifieke risico's in de leningenportefeuille ontstaat ruimte om scherper te sturen op kasstromen.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse beoordelingen en schattingen. Dit hoort bij het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde) is geen exacte wetenschap en tegelijk gaat het hier om de grootste post waarover het bestuur een inschatting moet maken voor de jaarrekening.

Onderzoek en ontwikkeling

De Alliantie heeft in het verslagjaar werk verricht op het gebied van onderzoek en ontwikkeling. De werkzaamheden hadden betrekking op software en systemen en hebben als doel toekomstige economische voordelen te behalen en de dienstverlening aan de huurder te verbeteren. De ontwikkelingskosten hiervoor zijn geactiveerd onder immateriële vaste activa en onder die post toegelicht in de jaarrekening.

8.2 Resultaten 2024

In deze paragraaf leest u welke resultaten we hebben behaald in 2024.

Resultaat boekjaar sterk beïnvloed door ongerealiseerde waardeveranderingen

Het resultaat over het boekjaar 2024 bedraagt € 1.331,4 miljoen positief. Dit resultaat wordt evenals voorgaande jaren sterk beïnvloed door de waardeverandering van het vastgoed (zie tabel 8.3).

Tabel 8.3 Verkorte winst-en-verliesrekening over 2024 (bedragen x € 1.000)

Resultatenrekening verkort	2024	2023
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	234.483	217.631
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	4.069	1.596
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	58.031	40.071
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.154.316	-1.084.275
Nettoresultaat overige activiteiten	1.267	405
Overige organisatiekosten	-9.183	-12.292
Kosten omtrent leefbaarheid	-21.817	-3.093
Financiële baten en lasten	-57.964	-49.719
Resultaat vóór belastingen	1.363.202	-889.676
Belastingen	-31.833	-26.096
Resultaat deelnemingen	1	139
Resultaat na belastingen	1.331.370	-915.633

Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Het resultaat uit de exploitatie van de vastgoedportefeuille is met € 16,9 miljoen verbeterd ten opzichte van 2023. Enerzijds zijn de huuropbrengsten en het saldo uit servicecontracten met € 21,7 miljoen toegenomen, anderzijds zijn de lasten van onderhoudsactiviteiten toegenomen met € 13,8 miljoen. Er zijn meer huuropbrengsten doordat het aantal verhuureenheden is toegenomen (+1.666 nieuwbouw huurwoningen) en door de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli. Ook in 2024 is er net zoals in 2023 naast de jaarlijkse huurverhoging ook sprake van een eenmalige huurverlaging. In de Nationale Prestatieafspraken is afgesproken dat huurders in 2023 een huurverlaging krijgen naar € 575,03 als hun inkomen lager is dan 120 procent van het sociaal minimum. Tot en met 30 december 2024 konden huurders van wie het inkomen na 2021 is gedaald zelf nog een huurverlaging aanvragen.

De overige directe operationele lasten van exploitatie van het bezit (inclusief verhuur en beheer) zijn gedaald met € 8,9 miljoen. Dit is vooral het gevolg van een wijziging in de kostenverdeelsleutels ten opzichte van 2023. Deze wijziging is mede op basis van de door het bestuur vastgestelde strategie Buurten & Leefbaarheid tot stand gekomen. Hierdoor is er een verschuiving in de toerekening van de verhuur- en beheeractiviteit naar leefbaarheid.

Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

Het resultaat op verkocht vastgoed in ontwikkeling is per saldo gestegen met € 2,5 miljoen: van € 1,6 miljoen in 2023 naar € 4,1 miljoen in 2024. De Alliantie heeft ook in 2024 slechts een beperkt aantal koopprojecten verkocht.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Het resultaat op verkoop van de vastgoedportefeuille is gestegen met € 18,0 miljoen: van € 40,0 miljoen in 2023 naar € 58,0 miljoen in 2024. De hogere opbrengst uit reguliere verkopen wordt voornamelijk verklaard door een hoger aantal verkochte eenheden (410 in 2024 versus 358 in 2023).

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De waarde van de vastgoedportefeuille is in 2024 gestegen met € 1.154,3 miljoen. Deze stijging is in lijn met de ontwikkelingen op de vastgoedmarkt in de verschillende werkgebieden van de Alliantie. Een nadere analyse van de waardeverandering van de vastgoedportefeuille vindt u in paragraaf 8.3.

Overige organisatiekosten

De overige organisatiekosten zijn met € 3,1 miljoen afgenomen ten opzichte van 2023. De daling in 2024 wordt voornamelijk verklaard door een daling van de obligoheffing naar € 0,8 miljoen in 2024 (2023: € 3,7 miljoen). Dit is voornamelijk het gevolg van een tariefswijziging.

Leefbaarheid

De kosten voor leefbaarheid zijn met € 18,7 miljoen gestegen ten opzichte van 2023, wat voornamelijk komt door hogere indirecte kosten. In het boekjaar 2024 heeft een herijking plaatsgevonden van de kostenverdeelsleutels. Deze wijziging is mede op basis van de door het bestuur vastgestelde strategie Buurten & Leefbaarheid tot stand gekomen. In voorgaande jaren werden deze kosten voornamelijk verantwoord onder Lasten verhuur- en beheeractiviteiten. De aanpassing is noodzakelijk voor een beter inzicht in de realisatie van de leefbaarheidsdoelstellingen.

Financiële baten en lasten

De financiële baten en lasten bedragen in 2024 € 58,0 miljoen negatief (2023: € 49,7 miljoen negatief). De stijging in de rentelasten ten opzichte van 2023 is voornamelijk het gevolg van een grotere leningenportefeuille. De leningenportefeuille stijgt van € 2,8 miljard in 2023 naar € 3,2 miljard in 2024.

Belastingen

De belastingen zijn in 2024 toegenomen met € 5,7 miljoen ten opzichte van 2023. Ten opzichte van 2023 is in 2024 een fiscaal hogere winst behaald. Daarnaast zijn in 2023 aanpassingen van voorgaande jaren verwerkt, waardoor er een lagere fiscale last was.

8.3 Vastgoedwaardering

In de Woningwet is geregeld dat alle woningcorporaties hun vastgoed waarderen op basis van de marktwaarde in verhuurde staat. De uitgangspunten die ze moeten hanteren om tot deze waardering te komen, staan nader beschreven in het *Handboek modelmatig waarderen marktwaarde* (het waarderingshandboek), dat zorgt voor eenheid en professionaliteit.

Doordat alle corporaties dezelfde uitgangspunten hanteren bij het waarderen van hun vastgoed, ontstaat er eenheid in de waarde van het vastgoed en is die onderling vergelijkbaar. Door de verwijzing vanuit het waarderingshandboek naar het NRVt (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs), zijn gegevens ook uitwisselbaar met alle andere vastgoedorganisaties, zoals institutionele beleggers en andere verharende organisaties.

De Alliantie gebruikt voor de waardering van het vastgoed de zogenoemde *full versie* van het waarderingshandboek. Dat doen we onder andere omdat we in verschillende gebieden te maken hebben met erfpacht. Daarbij hebben wij op basis van best practices en marktgegevens zelf de volgende parameters vastgesteld: de markthuur, de leegwaarde(stijging), de disconteringsvoet, het onderhoud en de erfpacht. Dit doen wij gezamenlijk met andere grote corporaties, zoals Ymere, Portaal, Woonbron, Woonstad en Eigen Haard. In het document met best practices hebben we de onderdelen uitgewerkt die in het waarderingshandboek maar ten dele zijn beschreven en verdieping nodig hebben. Hierdoor krijgen we consistentie in de opbouw van de waardering, in lijn met de kwaliteitseisen die de taxateurs hieaan stellen.

Het waarderingshandboek is op 14-03-2025 geactualiseerd. Ten opzichte van de waardering van het bezit anno peildatum 31-12-2024 zijn er enkele zaken gewijzigd die hieronder toegelicht zullen worden.

De wet Betaalbare Huur is dit jaar van kracht geworden en brengt enkele wijzigingen met zich mee. Allereerst is de opbouw van de WWS-punten (Woningwaarderingssysteem) aangepast. Een belangrijke verandering is dat de oppervlakte van de tuin nu meetelt bij de bepaling van het aantal WWS-punten. Daarnaast is er een nieuw huursegment toegevoegd: woningen met een WWS puntenaantal tot en met 186

punten vallen voortaan in het middensegment. Dit betekent dat deze woningen niet mogen worden verhuurd voor een hogere huurprijs dan de maximaal redelijke huur. Deze wijzigingen hebben invloed op de waardering van het exploitatiescenario.

Momenteel geldt er een overdrachtsbelasting van 10,4%. Vanaf 01-01-2026 wordt dit percentage voor woningen verlaagd naar 8%. Dit nieuwe percentage komt dus alleen in de eindwaarde terecht. De Alliantie heeft deze aanpassing verwerkt in de waardering op 31 december 2024.

Toelichting op de waardering van onze vastgoedportefeuille

De vastgoedportefeuille van de Alliantie bestaat uit verschillende segmenten. U vindt een totaaloverzicht in tabel 8.4.

Tabel 8.4 Totaaloverzicht segmenten vastgoedportefeuille x € 1 miljoen

Marktwaaarde in verhuurde staat per 31-12-2024	Laagsegment	Midden segment	Hoog segment	Totaal	% van totaal
Zelfstandige huurwoningen	11.850	786	284	12.920	96,18%
Onzelfstandige huurwoningen	0	0	0	0	0,00%
Intramurale zorg	85	6	13	104	0,77%
Parkeervoorzieningen/overig	135	0	0	135	1,00%
Bedrijfsmatig onroerend goed	58	17	142	217	1,62%
Maatschappelijk onroerend goed	17	2	38	57	0,42%
Totaal vastgoed in exploitatie toegelaten instelling	12.145	811	477	13.433	100,00%
Vastgoed in exploitatie bij verbindingen	61	234	250	545	
Totaal vastgoed in exploitatie groep de Alliantie	12.206	1.045	727	13.978	
% van totaal	87,32%	7,48%	5,20%	100,00%	

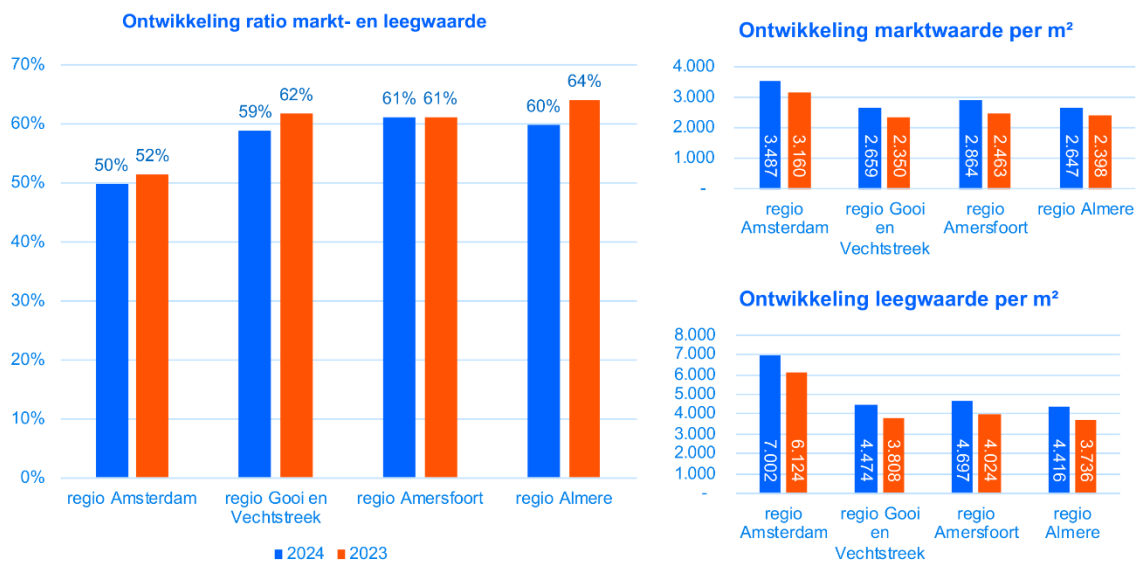
De woningvoorraad (zelfstandige en onzelfstandige huurwoningen) beslaat een relatief groot aandeel van de totale vastgoedportefeuille, namelijk 96 procent. Daarom gaan we in de analyse hierna alleen in op deze portefeuille, behalve als dat anders is aangegeven.

Een passende vastgoedportefeuille voor onze doelgroep

We zetten onze vastgoedportefeuille in om onze doelgroep te voorzien van passende en voldoende woonruimte. Portefeuilleactiviteiten zoals (des)investeringen voeren we efficiënt en doelmatig uit. Bijvoorbeeld als we keuzes maken waar we investeren of juist desinvesteren. Die aanpak leidt uiteindelijk tot een goede kwaliteit van het vastgoed, waarbij ons vastgoed goed rendeert en we voldoende oog hebben voor onze maatschappelijke taak. Dit geldt voor nu en voor de toekomst.

Waardeontwikkeling van de totale woningvoorraad

De waarde van de totale vastgoedportefeuille is met 13,2% gestegen van ca. € 12,3 miljard naar ca. € 13,9 miljard. Deze stijging weerspiegelt de positieve ontwikkelingen in de vastgoedmarkt binnen de woningportefeuille van de Alliantie. De leegwaarde is in verhouding sterker gestegen dan de marktwaaarde in verhuurde staat. De relatief lagere stijging van de marktwaaarde wordt voornamelijk verklaard door een toename van de disconteringsvoet. Een samenvatting van deze gegevens is weergegeven in figuur 8.2 en tabel 8.5.



Figuur 8.2 Ontwikkeling ratio markt- en leegwaarde voor de totale vastgoedportefeuille, per regio

Tabel 8.5 Belangrijkste kengetallen en taxatieparameters voor de waardering van de woningportefeuille

Taxatieparameters en kengetallen, woningportefeuille	31-12-2024	31-12-2023	Absoluut verschil	% verschil
Leegwaarde per m²	€ 5.356	€ 4.620	€ 736	16%
Disconteringsvoet	7,23%	6,39%	0,84%	13%
Mutatiegraad taxatie	6,11%	6,03%	0,08%	1%
Exit yield* uitponden na 15 jaar	3,93%	4,39%	-0,46%	-11%
Exit yield* doorexploiteren na 15 jaar	4,79%	5,23%	-0,44%	-8%
Ratio contracthuur/markthuur	54%	56%	-2%	-3%
Huurkapitalisatiefactor	29	27	2	6%
Contracthuur per woning per maand	€ 639	€ 608	€ 31	5%
Mutatiehuur per woning per maand	€ 1.174	€ 1.095	€ 79	7%

* De exit yield is de verhouding tussen de huur en de waarde eind jaar 15

In de gemeenten waar de Alliantie actief is, is de markthuur vaak een stuk hoger dan de liberalisatiegrens, en is de markthuur vaak niet afhankelijk van het aantal WWS-punten. Hierdoor volgt de mutatiehuur de marktontwikkelingen en kan daardoor forst stijgen.

In 2024 was er een aanzienlijke stijging in het aantal verkochte woningen ten opzichte van het voorgaande jaar. Deze stijging is mede te danken aan een groter aanbod van woningen die te koop werden aangeboden. Een belangrijke factor in het grotere aanbod is de toename van verkopen door investeerders. Daarnaast heeft de introductie van een groot aantal nieuwbouwwoningen bijgedragen aan de groei in het aanbod. Het aantal aangeboden nieuwbouwwoningen was in 2024 het hoogste in enkele jaren, wat resulteerde in een significante stijging van het aantal verkochte nieuwbouwwoningen (NVM, 2024).

Nadat de huizenprijzen lang bleven stijgen leek dit in 2022 tot een hoogtepunt te komen, waarna in 2023 de huizenprijzen een neerwaartse beweging vertoonden. In 2024 zijn de huizenprijzen echter weer gaan stijgen en boven het niveau van 2022 uitgekomen. Er zijn nog steeds te weinig woningen in Nederland, waar vooral starters, alleenstaanden en mensen met een laag- of middeninkomen de dupe van zijn. De inkomens zijn over het algemeen gestegen waardoor mensen makkelijker een hogere hypotheek krijgen. Dit resulteerde in een opwaartse druk op de huizenprijzen (De Nederlandsche Bank, 2024).

In 2024 stegen de huurprijzen gemiddeld 7% ten opzichte van vorig jaar. Noord-Holland blijft de duurste provincie om in te huren, de provincie Utrecht en Zuid-Holland volgen ook als dure provincies. Het totale aantal huurtransacties is flink gedaald in 2024. In 2024 is een daling van het aanbod van huurwoningen zichtbaar, waardoor de krapte toeneemt. Als gevolg van de daling van het transactieaantal en de stijging van de huurprijzen blijft er een steeds kleinere groep over die kan huren (NVM, 2024).

8.4 Treasury

De afdeling Treasury houdt zich bezig met:

- het beheren en optimaliseren van inkomende en uitgaande geldstromen;
- het beheren van liquiditeiten en beleggingen;
- de financiering van diverse activiteiten van de onderneming;
- het beheersen van renterisico's;
- overig risicomanagement op financieel gebied.

De belangrijkste doelstellingen van het treasurybeleid van de Alliantie zijn: de toegang tot de kapitaalmarkt waarborgen, renterisico's beheersen en een zo laag mogelijke vermogenskostenvoet verkrijgen. Bij het werken aan deze doelstellingen houden we rekening met wettelijke en interne kaders. Alles bij elkaar genomen draagt een goed opgezet en uitgevoerd treasurymanagement bij aan de financiële stabiliteit en continuïteit van een onderneming.

De Alliantie heeft haar treasurybeleid beschreven en afgebakend in het treasurystatuut, dat we in 2022 hebben geactualiseerd. We volgen altijd de geldende wet- en regelgeving. Het treasurymanagement maakt deel uit van het sturen op waarde. De auditcommissie beoordeelt periodiek de relevante risico's voor de financiering van het woningbezit, en als dat noodzakelijk is stellen we de uitgangspunten bij. De belangrijkste risico's op treasurygebied zijn: kredietrisico, renterisico en liquiditeitsrisico. De Alliantie heeft hiervoor mitigerende maatregelen genomen. Een nadere toelichting hierop vindt u in de jaarrekening in paragraaf 10.5.34 Financiële instrumenten en risicobeheersing.

Leningen

Eind 2024 bedroeg de totale, geborgde leningenportefeuille van de Alliantie € 2,86 miljard. Door de borging van het WSW kunnen corporaties gunstigere voorwaarden bedingen, zoals een lagere rente. Het WSW heeft in 2024 het borgingsplafond voor het jaar 2024 vastgesteld op € 2,82 miljard en voor de jaren 2025 en 2026 op € 3,09 miljard. In de loop van 2025 zal het borgingsplafond worden geactualiseerd op basis van de prospectieve informatie (dPi).

Per saldo is het volume aan leningen geconsolideerd in 2024 met € 330 miljoen toegenomen ten opzichte van 2023.

Derivaten

De Alliantie maakt geen gebruik meer van nieuwe rentederivaten om het renterisico op financieringen te verminderen. De bestaande derivatenportefeuille wordt gecontroleerd afgebouwd. Eind 2024 bedroeg de derivatenportefeuille € 68,5 miljoen (31 december 2023: € 108,5 miljoen). Dit is een daling van € 40 miljoen. Hiervan is € 40 miljoen regulier beëindigd. Sinds 2017 krijgen woningcorporaties via de Aw en het WSW de mogelijkheid om hun derivatenportefeuille te herstructureren. Dit houdt in dat zij hun bestaande

derivatencontracten kunnen afkopen en in plaats daarvan een lening kunnen aangaan waarmee het derivatencontract vervalt. Met deze mogelijkheid zijn corporaties minder kwetsbaar voor renteschommelingen en hoeven ze minder financiële buffers op te bouwen, zodat ze meer kunnen investeren.

De Alliantie past waar mogelijk kostprijshedgeaccounting toe. Periodiek wordt de effectiviteit van de hedgerelatie vastgesteld. Dit gebeurt door de kritische kenmerken van het hedge-instrument te vergelijken met die van de afgedekte positie. Als de kritische kenmerken van het hedge-instrument en die van de afgedekte positie niet aan elkaar gelijk zijn, dan wordt een eventueel verlies direct verantwoord in de winst- en-verliesrekening onder de financiële baten en lasten.

In het boekjaar 2024 zijn er twee derivaten geëxpireerd voor een nominale waarde van € 40 miljoen. Eind 2024 zijn er twee resterende derivaten waarbij een breakclause is opgenomen. De marktwaarde van deze derivaten op balansdatum is € 5,3 miljoen negatief. De Alliantie heeft een wettelijke buffer opgebouwd, die toereikend is om een rentedaling van 2 procent van de breaks op te vangen. Een nadere toelichting vindt u in de jaarrekening in paragraaf 10.5.34 Financiële instrumenten en risicobeheersing.

Liquiditeiten

Eind 2024 is er € 100 miljoen in rekening-courantfaciliteit, en € 182,5 miljoen aan liquide middelen beschikbaar, om naast de geprognosticeerde uitgaven (zie tabel 8.8) ook onverwachte uitgaven te kunnen opvangen.

Beleggingen

De Alliantie heeft in 2024 geen beleggingen in portefeuille gehad.

8.5 Fiscale positie

In deze paragraaf lichten we onze fiscale positie toe.

Horizontaal toezicht

De Alliantie heeft op 1 december 2022 het individuele convenant Doorontwikkeld Horizontaal Toezicht (HT) afgesloten met de Belastingdienst. Dit convenant heeft een looptijd van drie jaar. Uitgangspunt van het HT is dat partijen hun onderlinge relatie baseren op transparantie, begrip en vertrouwen. Beide partijen wensen te komen tot een effectieve en efficiënte werkwijze om de rechtszekerheid te vergroten. De Alliantie draagt zorg voor een aantoonbaar werkend systeem van interne beheersing, interne monitoring en externe controle, waardoor we aanvaardbare aangiften indienen en belastingschulden tijdig betalen. De Belastingdienst stemt de vorm en intensiteit van zijn toezicht af op de kwaliteit van de interne beheersing, interne en externe controle.

Het convenant heeft niet alleen betrekking op de Alliantie, maar ook op alle andere belastingplichtige lichamen die behoren tot het concern. Een lichaam behoort tot het concern als en voor zover de Alliantie, direct of indirect, voor meer dan 50 procent aandeelhouder is en/of zeggenschap heeft. Zowel de Alliantie als de Belastingdienst hebben in het bedrijfsgesprek in 2024 de intentie uitgesproken om het HT eind 2025 te verlengen.

Tax control framework

Een van de uitgangspunten van horizontaal toezicht is dat de corporatie haar fiscale processen en daarmee samenhangende risico's in voldoende mate beheerst. Een belangrijk element in dit systeem is het *tax control framework* (TCF). Het TCF is een raamwerk met onder andere een beschrijving van de fiscale organisatie, het fiscale beleid, en de fiscale risico's en kansen. Ook is er een overzicht van de relevante beheersingsmaatregelen in opgenomen. Vanwege externe factoren (bijvoorbeeld wetgeving) en interne

dynamiek (bijvoorbeeld wijziging van bedrijfsprocessen) passen we het TCF voortdurend aan de actualiteit aan.

In het TCF brengen we de fiscale risico's in kaart. Als deze risico's niet passen binnen de strategie van de Alliantie, moeten ze geminimaliseerd worden. Niet alle risico's kunnen of hoeven echter geminimaliseerd te worden, want sommige horen bij ondernemen. In essentie dienen risico's tot een aanvaardbaar niveau te worden gereduceerd. Dit houdt in dat de Alliantie zich niet zal bezighouden met een grensverkenning van risicovolle fiscale mogelijkheden of structuren.

In 2020 heeft de Alliantie de fiscale risicobeheersing verder geformaliseerd door de belangrijkste risico's en de getroffen beheersmaatregelen vast te leggen in een applicatie. Vanaf 2021 worden de beheersmaatregelen, onder toezicht van de afdeling Control, periodiek getoetst met zelfassessments. In 2022 is de Alliantie gestart met een monitoringkalender. Hierbij toetsen we de werking van de fiscale beheersmaatregelen. In 2024 is de digitalisering van het TCF verder vormgegeven door de inzet van analysemaatregelen via Power-BI op de aangifte omzetbelasting.

Het fiscale beleid is erop gericht om binnen de normen en waarden van de Alliantie de effectieve belastingdruk te minimaliseren, zodat de Alliantie haar vermogen maximaal kan aanwenden om de strategische doelstellingen te halen. Dit is geformaliseerd in ons fiscaal statuut. Maandelijks komt de fiscale commissie bijeen. Hierin zijn het bestuur, de manager financial services en de afdelingen Control, Reporting en Fiscale Zaken vertegenwoordigd.

Vaststellingsovereenkomst vennootschapsbelasting (VSO2)

Vanaf 2008 zijn woningcorporaties integraal belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. De Alliantie heeft met de Belastingdienst de VSO2 afgesloten. In de VSO2 staan specifieke afspraken over de fiscale waardering en resultaatbepaling. De Belastingdienst heeft de VSO2 met alle woningcorporaties per 1 januari 2023 opgezegd. Voor de fiscale waardering en resultaatbepaling in de aangiftes vanaf 2023 kan geen beroep worden gedaan op de VSO2.

De Belastingdienst staat voor een aantal onderwerpen toe dat de afspraken uit VSO2 ook voor een beperkt aantal jaren vanaf 2023 wordt toegepast. We maken hiervan gebruik bij:

- de gemengde projectenregeling (voor nieuwbouwprojecten die uiterlijk op 31 december 2025 gestart zijn), en
- de verwerking van verkoopresultaten van woningen aangeduid als Verkopen onder Voorwaarden (VOV) die voor 1 januari 2023 zijn verkocht, en
- de verwerking van (dis)agio van nog lopende leningen die al op de openingsbalans per 1 januari 2008 zijn opgenomen.

Het effect van de opzegging van VSO2 is door bovenstaande overgangsregeling zeer beperkt voor de fiscale resultaatbepaling over de jaren 2023 tot en met 2025. Het effect op de jaren vanaf 2026 wordt onderzocht. Dit is naar verwachting ook beperkt gezien de ruime werking van de overgangsregeling gemengde projecten.

Fiscale positie en aanpassingen voorgaande jaren

De aanslagen vennootschapsbelasting zijn tot en met het boekjaar 2021 definitief vastgesteld. Eind 2022 heeft de Alliantie een vaststellingsovereenkomst gesloten met de Belastingdienst over de vorming van een voorziening groot onderhoud. Door deze vaststellingsovereenkomst kan de Alliantie in 2018 een voorziening vormen van € 35,7 miljoen. In de vaststellingsovereenkomst is afgesproken dat de voorziening wordt bevroren tot er uitspraak is gedaan door de hoogste rechter in een lopende procedure van een andere belastingplichtige. Beslist de rechter niet in het voordeel van de belastingplichtige, dan zal de voorziening in dat jaar ten gunste van het resultaat vrijvallen.

Daarnaast lopen er twee bezwaren over voorgaande jaren:

1. Om op geactiveerde zonnepanelen af te schrijven als een afzonderlijk bedrijfsmiddel. Dit bezwaar wordt aangehouden totdat hierover duidelijkheid wordt gegeven in een reeds lopende rechtszaak waarin de Alliantie geen partij is.
2. Tegen de generieke renteaftrekbeperking van artikel 15b Wet op de vennootschapsbelasting. De Europese Unie heeft OESO-richtlijnen om winstuijtholling tegen te gaan geïmplementeerd in de ATAD1-richtlijn. Nederland heeft dit geïmplementeerd via artikel 15b in de Wet op de vennootschapsbelasting. Op grond van deze renteaftrekbeperking kan de Alliantie vanaf de invoering in 2019 totaal € 167,9 miljoen aan rente niet aftrekken, waardoor de vennootschapsbelastinglast € 43,3 miljoen hoger uitvalt. Het bezwaar is begin 2024 aangevuld, en de Belastingdienst heeft informeel laten weten het voornemen te hebben om het bezwaar af te wijzen. We verwachten de uitspraak op het bezwaar in 2025.

In onderstaande tabel zijn de onzekere belastingposities samengevat. De mogelijke impact betreft een verlaging van de acute (te betalen) vennootschapsbelasting en voor zover mogelijk het effect op de in het huidige boekjaar opgenomen latente (toekomstige) vennootschapsbelasting. Per onderdeel is de verwachte kans dat dit zich zal voordoen vermeld. Alle bedragen betreffen verminderingen van Vpb.

Tabel 8.6 Onzekere belastingposities (bedragen x € 1.000)

Onzekere positie	Verwerkt in aangifte	Acute Vpb boekjaar	Acute Vpb voorgaande jaren	Mutatie latente Vpb	Kans
Afschrijving op zonnepanelen als afzonderlijk bedrijfsmiddel	nee	237	1.035	p.m.	mogelijk
Buiten toepassing blijven van de generieke renteaftrekbeperking art. 15b Wet Vpb	nee	7.064	-	-	mogelijk

De aangiftes over de boekjaren tot en met 2023 zijn ingediend.

De te betalen vennootschapsbelasting over 2023 is in de ingediende aangifte € 2 miljoen lager dan in de fiscale positie in de jaarrekening over 2023. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de verrekening van investeringsaftrek voor circulaire projecten.

Een verklaring van de samenstelling van het belastbare bedrag over het boekjaar 2024 vindt u in paragraaf 10.6.18 Belastingen.

De belastinglast is gestegen van € 54,0 miljoen in 2023 naar € 57,8 miljoen in 2024. Uitgedrukt in maanden netto huuropbrengsten is de belastingdruk gelijk gebleven op 1,5 maanden. Het effect van de renteaftrekbeperking (ATAD) op de te betalen vennootschapsbelasting is gestegen van € 6,1 miljoen over 2023 naar € 7,1 miljoen over 2024. U ziet dit in tabel 8.7, die we hierna toelichten.

Tabel 8.7 Belastinglast in maanden huur (bedragen x € 1.000)

Belastingdruk	2024	2023
Belastingen en heffingen ten laste van de winst-en-verliesrekening		
- Vennootschapsbelasting	30.078	28.648
- Gemeentelijke heffingen	27.722	25.328
Totaal belastingen	57.800	53.976
Nettohuuropbrengsten	466.560	445.636
Belastingdruk in maanden huur	1,5	1,5

Toelichting op de belastingen in tabel 8.7

In tabel 8.7 zijn de directe belastingen opgenomen die ten laste komen van de winst-en-verliesrekening. De vennootschapsbelasting in het boekjaar is de verschuldigde belasting over het berekende belastbare bedrag over het boekjaar exclusief investeringsaftrek. De vennootschapsbelasting over het voorgaande boekjaar is gebaseerd op de ingediende aangifte. In de aangifte 2023 is een MIA-investeringsaftrek verwerkt waardoor de betaalde vennootschapsbelasting is verminderd met € 2,3 miljoen. Dit is inclusief een nadelig ATAD-effect door de investeringsaftrek van € 0,6 miljoen. De gemeentelijke heffingen zijn de onroerendezaakbelasting (ozb) en waterschaps- en rioolheffingen die in het boekjaar betaald zijn.

Toelichting op belastingen die niet zijn opgenomen in tabel 8.7

De afdrachten op de aangifte omzetbelasting zijn niet opgenomen in tabel 8.7 omdat deze deels zien op geactiveerde investeringen, deels op belaste huuropbrengsten en deels op niet-afrekbare omzetbelasting vanwege vrijgestelde opbrengsten. De betaling van loonheffing komt ten laste van het nettoloon van de werknemer en is daarom niet opgenomen in tabel 8.7. De afdrachten van overdrachtsbelasting worden geactiveerd op het betreffende onroerend goed of nieuwbouwproject.

Wet minimumbelasting 2024 (Pijler 2-winstbelastingen)

Met de introductie van de Wet minimumbelasting 2024 (WMB) is op 31 december 2023 een extra belastingwet ingevoerd. Dat gebeurde naar aanleiding van een actieplan (Pijler 2-modelregels) van de OESO om belastingontwijking tegen te gaan. De Europese Unie heeft de lidstaten vervolgens opgedragen dit vast te leggen in de nationale belastingwetgeving. Het doel hiervan is om te waarborgen dat belastingplichtigen effectief ten minste 15 procent winstbelasting betalen over hun wereldwinst.

Alle concerns met een omzet van ten minste € 750 miljoen op basis van de geconsolideerde jaarrekening in ten minste twee van de afgelopen vier jaar, vallen onder de reikwijdte van de WMB. Ook ongerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille kwalificeren als omzet volgens de toelichting van de OESO.

De WMB bestaat uit een informatieverplichting en een belastingaangifte als er over het verslagjaar bijheffing in Nederland betaald moet worden. De Alliantie voldoet aan de huidige criteria voor toepassing van de WMB in 2024. Het werkelijke effectieve belastingtarief in 2024 is afhankelijk van de waardeontwikkeling van vastgoedbeleggingen en toepassing van herrekeningsregels van de WMB.

Omdat de Alliantie de moeder is van een binnenlandse groep is voor de eerste vijf verslagjaren (2024 tot en met 2028) een vermindering naar nihil van de binnenlandse bijheffing van toepassing. Voor de consolidatiekring van de Alliantie, die bestaat uit rechtspersonen waarin de Alliantie een 100 procent belang houdt, is de vermindering naar nihil van toepassing op alle groepsentiteiten. De bijheffing informatie-aangifte over 2024 zal door de Alliantie vóór 1 juli 2026 ingediend worden.

8.6 Vooruitzichten

De Alliantie heeft de maatschappelijke ambitie om meer huurders te helpen bij het vinden van een passend thuis en om duurzame woningen te realiseren in duurzame buurten. Deze ambitieuze doelen worden echter bedreigd door verschillende ontwikkelingen en onzekerheden, zoals macro-economische factoren en veranderingen in landelijke en lokale politiek. Om onze doelen te bereiken, streven we ernaar om de financiële grenzen in onze meerjarenbegroting zo ver mogelijk op te rekken, zowel voor onze publieke als niet-publieke vastgoedportefeuille. We houden hierbij rekening met de diverse onzekerheden en hebben een zo realistisch mogelijke begroting opgesteld waarin onze ambities duidelijk naar voren komen. Hierdoor zijn we in staat om in de komende tien jaar meer dan 13.000 nieuwe woningen te realiseren en ruim 50.000 woningen te verduurzamen. Op deze manier leveren we ook een significante bijdrage aan de Nationale Prestatieafspraken. Ook de opgave van de andere in de Nationale Prestatieafspraken genoemde thema's zijn verwerkt in de meerjarenbegroting.

'Iedereen een passend thuis' is de kernboodschap van de nieuwe strategie 2025-2029. Daar gaan we bij de Alliantie voor. Elke dag opnieuw. Vanuit deze strategie willen wij ons maximaal inspannen om zo veel mogelijk woningzoekenden te bedienen met meer aandacht aan het sociale aspect van wonen. Dit leidt voor de komende jaren tot een grote ambitie op het gebied van beschikbaarheid. In 2025 willen we ruim 1.200 nieuwbouwwoningen opleveren. Ook voor de hierop volgende jaren hebben we grote nieuwbouwambities. Dit is een kwantitatieve en kwalitatieve opgave, waarbij het van belang is om producten slim en kostenefficiënt te realiseren.

De komende tien jaar:

- helpen we meer huurders aan een passend huis: 13,2 duizend nieuwe permanente en tijdelijke huurwoningen, circa 6,0 duizend onttrekkingen via sloop en verkoop;
- realiseren we 13,2 duizend nieuwbouwhuurwoningen, waarvan 616 tijdelijke woningen. Om deze ambitieuze productie te realiseren, moeten we woningen slopen (1,6 duizend) en verkopen (4,4 duizend). De sloop komt deels voort uit herstructurering en deels uit projecten vanuit de funderingsaanpak in Amsterdam;
- groeit de woningportefeuille per saldo met bijna 7,2 duizend woningen. De toename in de woningvoorraad realiseren we met name in de eerste vijf jaar van de begrotingshorizon;
- werken we er verder aan om de woningvoorraad uiterlijk in 2050 CO₂-neutraal te maken. We realiseren dit doel met een verschuiving van een integrale (Label A/B) naar een modulaire CO₂-aanpak, waarbij we op het natuurlijke onderhoudsmoment de woning verduurzamen;
- zijn, in lijn met de Nationale Prestatieafspraken, uiterlijk in 2028 de woningen verduurzaamd naar een D-label of hoger en vervangen we cv's door hybride warmtepompen.

Financieringen

De Alliantie stuurt op kasstromen en op rendement. Dit biedt ons de mogelijkheid om onze leningencapaciteit beter te benutten. De komende jaren zal onze leningenportefeuille dan ook behoorlijk groeien. Een andere factor van belang is de rentabiliteit. Deze staat onder druk door onrendabele investeringen en is in sterke mate afhankelijk van de waardeverandering van ons vastgoed.

Eind 2024 heeft de Alliantie een leningenportefeuille van € 3,15 miljard. De komende vijf jaar zullen we hiervan € 395 miljoen aflossen, met een gemiddelde rente van 2,0 procent (vastrentende leningen). In de jaren 2025 tot en met 2029 zal de Alliantie voor € 1,1 miljard aan leningen aantrekken. Voor deze financiering rekenen we met een rente van 3,8 procent gemiddeld voor DAEB-leningen en een rente van 4,5 procent gemiddeld voor niet-DAEB-leningen voor een periode van vijf jaar.

Kasstroomen en ratio's

Alle beleidsvoornemens van de Alliantie zijn voor de hele planningsperiode (tien jaar) doorgerekend. De geprognosticeerde kasstroomen voor de komende vijf jaar vindt u in tabel 8.8, en de belangrijkste ratio's zijn opgenomen in tabel 8.9; deze ratio's voldoen aan de norm van de Aw en het WSW.

Tabel 8.8 *Geprognosticeerde geconsolideerde kasstroomen 2025-2029 (bedragen x € 1.000)*

	2025	2026	2027	2028	2029	Totaal
Operationele activiteiten:						
Ontvangsten:						
Huurontvangsten	498.562	531.252	565.059	596.262	625.691	2.816.827
Vergoedingen	27.238	27.851	28.314	28.730	29.125	141.259
Overige bedrijfsontvangsten	12.852	13.633	13.971	14.418	14.747	69.622
Ontvangen interest	1.869	1.683	1.406	1.217	1.065	7.240
	540.521	574.420	608.750	640.627	670.629	3.034.948
Uitgaven:						
Erfpacht	-649	-655	-667	-631	-602	-3.204
Betalingen aan werknemers	-69.117	-71.217	-73.314	-75.479	-77.702	-366.828
Onderhoudsuitgaven	-168.263	-142.532	-139.211	-151.416	-146.636	-748.058
Overige bedrijfsuitgaven	-118.865	-120.528	-123.459	-126.680	-129.925	-619.458
Betaalde interest	-72.103	-81.695	-96.156	-107.578	-116.150	-473.681
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-3.432	-3.870	-4.541	-3.386	-3.433	-18.662
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-5.077	-5.155	-5.226	-5.286	-5.336	-26.079
Vennootschapsbelasting	-35.019	-47.022	-55.581	-58.758	-67.168	-263.548
	-472.525	-472.672	-498.154	-529.214	-546.952	-2.519.518
Kasstroom uit operationele activiteiten	67.996	101.747	110.596	111.413	123.677	515.430
(Des)investeringsactiviteiten						
Verkoopontvangsten	292.818	270.262	239.125	241.839	252.538	1.296.583
Nieuwbouw huur	-410.368	-512.781	-430.760	-384.215	-357.541	-2.095.665
Verbeteruitgaven	-113.787	-135.426	-108.904	-115.893	-106.618	-580.629
Aankopen en overige investeringen	-86.718	-51.386	-35.768	-18.366	-18.756	-210.995
Financiële vaste activa mutaties overig	1.000	-3.821	874	0	0	-1.947
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-317.054	-433.152	-335.433	-276.635	-230.378	-1.592.653
Kasstroom uit financieringsactiviteiten						
Nieuwe leningen en aflossingen	244.779	324.399	221.710	173.618	118.727	1.083.233
Totale kasstroom	-4.279	-7.006	-3.127	8.396	12.026	6.010

Bron: de Prospectieve informatie 2024

Tabel 8.9 Gerealiseerde ratio's 2024 en prognose kengetallen 2025-2029

	Norm AwWSW	Realisatie 2024	Begroting 2025	Begroting 2026	Begroting 2027	Begroting 2028	Begroting 2029
Interest coverage-ratio (ICR)							
- Geconsolideerd	min. 1,4	3,2	1,9	2,2	2,1	2,0	2,1
- Enkelvoudig	min. 1,4	3,4	2,0	2,3	2,2	2,1	2,1
- DAEB	min. 1,4	3,3	1,9	2,2	2,0	1,9	1,9
- Niet-DAEB	min. 1,8	3,5	2,6	2,9	3,1	2,9	2,8
Loan-to-value (LTV) op basis van beleidswaarde							
- Geconsolideerd	max 70%	34%	37%	39%	40%	40%	40%
- Enkelvoudig	max 70%	35%	38%	40%	41%	41%	41%
- DAEB	max 70%	36%	37%	41%	42%	43%	43%
- Niet-DAEB	max 70%	30%	39%	37%	37%	35%	35%
Solvabiliteit op basis van beleidswaarde							
- Geconsolideerd	min. 30%	64%	61%	60%	59%	59%	58%
- Enkelvoudig	min. 30%	65%	66%	66%	64%	63%	62%
- DAEB	min. 30%	67%	65%	64%	63%	63%	63%
- Niet-DAEB	min. 30%	74%	69%	70%	70%	71%	72%
Dekkingsratio op basis van marktwaarde verhuurde staat							
		Deze ratio wordt niet begroot					
- Geconsolideerd	max 70%	23%					
- Enkelvoudig	max 70%	23%					
- DAEB	max 70%	22%					
- Niet-DAEB	max 70%	28%					
Onderpandratio							
		Deze ratio wordt niet begroot					
- Geconsolideerd	max 70%	25%					

Bron 2024: de jaarrekening 2024; bron 2025 tot en met 2029: de Prospectieve informatie 2024

De ICR (*interest coverage ratio*) in de DAEB-tak laat een daling zien ten opzichte van de voorgaande begroting. Dit ontstaat met name doordat er niet-geborgde financiering wordt aangetrokken tegen een hogere rente. De ICR in de Niet-DAEB tak verbetert ten opzichte van voorgaande begroting door met name lagere rentelasten. Ten opzichte van voorgaande begroting is het saldo van de operationele- en (des)investeringskasstroom € 15 miljoen lager. De operationele kasstroom daalt, maar dit wordt gecompenseerd door een lagere (des)investeringskasstroom als gevolg van toegenomen verkoopopbrengsten en minder uitgaven voor nieuwbouw.

Impact huurbevriezing 2025 en 2026

In de Voorjaarsnota 2025 hebben de coalitiepartijen afgesproken de sociale huren te bevriezen voor 2025 én 2026. De negatieve impact van deze huurbevriezing is circa € 29,0 miljoen op jaarbasis, waarvan € 25,0 miljoen aan lagere huurinkomsten en € 4,0 miljoen aan hogere rentelasten. Dit is een substantieel bedrag, met name op de ICR (Daeb) heeft dit een grote impact, deze daalt met gemiddeld 0,4 naar gemiddeld 1,6 in de komende 10 jaar. Bovenstaande impact is exclusief eventuele compenserende maatregelen, hierover is op dit moment nog niets bekend.

Risico's en onzekerheden

De huidige onrustige tijden maken het moeilijk om de macro-economische ontwikkelingen te voorspellen. Bovendien ontstaan er ook politieke onzekerheden die van invloed kunnen zijn op onze begroting. Hierna ziet u de drie belangrijkste risico's die we in de begroting identificeren.

Renteontwikkeling

De renteontwikkeling is ingerekend op basis van onze beste inschatting van dit moment, maar er blijft een risico dat deze zich toch nadeliger ontwikkelt dan nu voorzien. Daarnaast is te zien in de begroting dat onze leningenportefeuille de komende jaren fors toeneemt om aan onze investeringsambities te kunnen voldoen, dit maakt de gevoeligheid voor renteschommelingen groter.

Verkopen

Een van onze belangrijkste financieringsbronnen is de verkoop van woningen. Om de opgave op het gebied van beschikbaarheid en duurzaamheid te kunnen blijven financieren, hebben wij de ingerekende verkoopopbrengsten hard nodig. Momenteel zijn er echter met verschillende gemeenten discussies over de verkoop van sociale woningen. Hierdoor ontstaat er een risico dat we de ingerekende verkoopkasstromen niet kunnen realiseren en de investeringen niet kunnen financieren.

Politiek

De invloed van de politiek op de corporaties breidt zich steeds verder uit. Mede onder invloed van de woningnood die is ontstaan, zijn in 2022 naast de Nationale Prestatieafspraken zogeheten Woondeals gesloten, dat zijn afspraken over aantallen, locaties en prijssegmenten voor nieuwbouwwoningen. Ook op de Woontop 2024 zijn concrete afspraken gemaakt over hoe de realisatie van nieuwe woningen versneld gaat worden. De coalitiepartijen hebben echter in de Voorjaarsnota 2025 afgesproken de sociale huren te bevriezen voor 2025 én 2026. Het uitblijven van huurverhoging voor twee jaar zal ingrijpende gevolgen hebben voor woningzoekenden, maar ook voor bestaande huurders.

Met de komst van de Wet versterking regie volkshuisvesting kan het Rijk straks ingrijpen als er onvoldoende betaalbare woningen zijn of als er onvoldoende gebouwd wordt. Ook werkt het Rijk aan voorstellen om meer grip op de grondmarkt te krijgen. Daarnaast heeft het Rijk met de Wet betaalbare huur de huurregulering uitgebreid, waardoor een groot deel van de voormalige vrijesectorwoningen in het gereguleerde segment is ondergebracht. Deze toenemende mate van regulering zorgt voor onzekerheid in deze begroting, maar zou ook positief kunnen uitvallen op sommige onderdelen, zoals het mogelijk verlagen of afschaffen van de belastinglast.

8.7 Verbindingen

De Alliantie verricht haar ondernemingsactiviteiten niet alleen in de toegelaten instelling (een stichting), maar ook in de verschillende verbonden juridische entiteiten en samenwerkingsverbanden. Dit geheel van ondernemingen noemen we de *verbindingenstructuur*.

De hoofddoelstelling van de Alliantie is het werkzaam zijn op het gebied van volkshuisvesting zoals bedoeld in de Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting. Alle activiteiten zijn hieraan ondergeschikt, dienen deze doelen en vinden binnen dit kader plaats.

Als activiteiten met of voor derden een financieel risico kunnen vormen voor Stichting de Alliantie, zullen ze worden ondergebracht in een verbinding. Dit kan het geval zijn bij projectontwikkeling of het aan derden verlenen van diensten die de wet toestaat. In dergelijke gevallen beschermt het afsplitsen en onderbrengen van die activiteiten in een verbinding de stichting in beginsel tegen aansprakelijkheid, omdat een verbinding zelfstandig drager is van rechten en verplichtingen. Zodoende is het risico van Stichting de Alliantie in beginsel niet groter dan de kapitaaldeelname.

Op deze verbindingsstructuur is het verbindingsstatuut van toepassing. Het verbindingsstatuut voorziet onder meer in de volgende doelstellingen:

- een uniform afwegingskader bieden om verbindingen in te richten;
- een toetsingskader bieden voor de vereiste voorafgaande goedkeuring door de Autoriteit woningcorporaties om een verbinding aan te gaan;
- borgen dat een verbinding voldoet aan het wettelijk kader;
- bevorderen dat corporaties inzicht verschaffen en verantwoording afleggen aan de raad van commissarissen over de verbindingen.

Waar mogelijk proberen we de huidige verbindingsstructuur af te vereenvoudigen door verbindingen die niet meer noodzakelijk zijn te verkopen, op te heffen of samen te voegen. In 2024 is daarom de verbinding De Alliantie ICT Diensten B.V. geliquideerd. In tabel 8.10 geven we een toelichting op de activiteiten in verbindingen, en in tabel 8.11 een toelichting op het aandeel en het financieel belang van de verbindingen.

Tabel 8.10 Toelichting op de activiteiten in verbindingen

De Alliantie neemt deel in de volgende juridische entiteiten die vastgoed exploiteren:	
De Alliantie Woonzorg B.V. en De Alliantie Woonfonds B.V.	Via deze entiteiten exploiteert de Alliantie niet-DAEB-vastgoed.
De Alliantie heeft een aandeel in de volgende rechtspersonen die zich bezighouden met projectontwikkelingsactiviteiten. Deze activiteiten voeren we uit in samenwerkingsverbanden door middel van commanditaire vennootschappen met derden:	
Waterstad II Beheer B.V. Waterstad II C.V.	Deze deelnemingen ontwikkelen, realiseren en verkopen woningen, bedrijfsruimtes en parkeerplaatsen in het gebied IJburg in Amsterdam.
Vathorst Beheer B.V. Vathorst C.V. OBV Beheer B.V. OBV C.V. Ontwikkelingsmaatschappij Eem & Vallei B.V.	Deze deelnemingen verwerven gronden en opstellen en ontwikkelen projecten in het plangebied Vathorst in Amersfoort.
De Alliantie Gebiedsontwikkeling Zeewolde B.V. Gebiedsontwikkeling Zeewolde Beheer B.V. Gebiedsontwikkeling Zeewolde C.V.	Deze deelnemingen ontwikkelen (woning)bouw in Almere en omstreken. Ze houden zich bezig met alle werkzaamheden die daarmee verband houden of die de verwezenlijking daarvan bevorderen.
Stichting IJburg PWV	Stichting IJburg PWV treedt op als commanditaire vennoot in de vennootschappen die betrokken zijn bij de ontwikkeling van IJburg in Amsterdam.
Juridische entiteiten die zich bezighouden met ruime activiteiten:	
De Alliantie Deelnemingen B.V.	De activiteiten van De Alliantie Deelnemingen B.V. bestaan uitsluitend uit holdingactiviteiten van entiteiten gericht op zowel projectontwikkelings- als niet-projectontwikkelingsactiviteiten.
De Alliantie Ontwikkeling B.V.	De Alliantie Ontwikkeling B.V. voert voornamelijk ontwikkelactiviteiten uit op het gebied van woningbouw. De entiteit fungeert als gedelegeerd projectontwikkelaar voor Stichting de Alliantie.
De Alliantie VvE Diensten B.V.	De Alliantie VvE Diensten B.V. voert administratieve, bestuurlijke en andere diensten uit. Daarnaast ontplooit de besloten vennootschap holdingactiviteiten. De Alliantie VvE-Diensten bedient circa 703 VvE's in het werkgebied van Stichting de Alliantie.

Tabel 8.11 Toelichting op het aandeel en het financieel belang van de verbindingen

Verbindingen	Aandeel de Alliantie	Eigen vermogen 31-12-2024	Balans totaal 31-12-2024
Verbindingen met een meerderheidsbelang			
Stichting IJburg PWV	100%	33.488	33.488
De Alliantie Woonfonds B.V.	100%	355.269	566.977
De Alliantie Deelnemingen B.V.	100%	91.378	152.398
Landgoed Zonnestraal B.V.	100%	710	710
De Alliantie VvE Diensten B.V.	100%	1.025	1.586
De Alliantie Woonzorg B.V.	100%	15.649	15.841
De Alliantie Vastgoedexploitatie met derden B.V.	100%	15	15
Ontwikkelingsmaatschappij Eem en Vallei B.V.	100%	1.630	1.756
De Alliantie Gebiedsontwikkeling Zeewolde B.V.	100%	1.974	1.966
Villa Industria Hilversum B.V.	100%	243	243
De Alliantie Ontwikkeling B.V.	100%	42.583	64.188
Joint ventures			
Waterstad II Beheer B.V.	50%	96	98
Waterstad II C.V.	50%	76	76
Vathorst Beheer B.V.	17%	330	337
Vathorst C.V.	17%	9.480	18.528
OBV Beheer B.V.	8%	172	737
OBV C.V.	8%	2.145	37.369
Gebiedsontwikkeling Zeewolde Beheer B.V.	33%	0	4
Gebiedsontwikkeling Zeewolde C.V.	33%	2.027	5.524

Verslag van de raad van commissarissen



9 Verslag van de raad van commissarissen

In dit hoofdstuk leest u in paragraaf 9.1 een toelichting op de activiteiten die de raad vanuit diverse rollen uitvoert, en in paragraaf 9.2 de samenstelling en het functioneren van de raad. Vervolgens geeft paragraaf 9.3 een korte vooruitblik op het jaar 2025. Tenslotte leest u in paragraaf 9.4 een slotwoord van de voorzitter van de raad.

9.1 Activiteiten van de raad

In deze paragraaf leest u welke activiteiten de raad van commissarissen (RvC) in 2024 ondernam vanuit zijn verschillende rollen, namelijk: de toezichthoudende rol, de werkgeversrol, de advies- en klankbordrol en de rol waarin de raad zich oriënteert op de belangen stakeholders.

Kaders

De raad handelt op basis van verantwoordelijkheden en bevoegdheden die door wet, regelgeving en de statuten aan hem zijn toegekend. De volgende kaders zijn voor de raad bepalend om toezicht te houden.

Toeziichts- en toetsingskader

De Woningwet en andere (niet-sectorespecifieke) toepasselijke wet- en regelgeving, de Governancecode Woningcorporaties, de statuten van de Alliantie, het Reglement van de raad van commissarissen, het Bestuurs- en directieteamreglement, het Reglement financieel beheer en beleid, het verbindingsstatuut, het treasurystatuut, het investeringsstatuut, de visie op bestuur en toezicht, de integriteitscode, de klokkenluidersregeling, het inkoopbeleid en de bevoegdhedenregeling.

Besturings- en beheersingskaders

Het ondernemingsplan en de daaruit voortvloeiende strategische plannen, de (meerjaren)begroting, het *risk and control framework*, het vastgoed- en huurbeleid, de prestatieafspraken, de rendementskaders, het controleplan van de externe accountant, het breakplan, het interne auditplan en het treasuryjaarplan.

Taken en bevoegdheden van de raad

De RvC is verantwoordelijk voor het toezicht op de statutaire directie en de algemene gang van zaken bij de Alliantie. De RvC beoordeelt binnen zijn toezichthoudende functie zelfstandig de balans tussen de organisatorische en financiële continuïteit van de Alliantie enerzijds, en het maatschappelijk belang en draagvlak in het kader van het bredere volkshuisvestingsbeleid anderzijds.

De Alliantie wil als toonaangevende organisatie te boek staan. Een organisatie die het voortouw neemt in het verkennen en in praktijk brengen van nieuwe ideeën en methoden en bij succes ook andere corporaties en maatschappelijke partners kan inspireren. De Alliantie wil kansen omzetten in prestaties. Daarbij zoekt zij de (financiële) grenzen op om zo veel mogelijk betaalbare woningen te realiseren als bijdrage aan de oplossing van het overal nijpende woningtekort.

Risicobereidheid is daarmee ook een belangrijk kader voor toezicht op en aanspreekbaarheid van het bestuur. Grenzen opzoeken wanneer dat vanuit het volkshuisvestingsbelang nodig is, vraagt om gedegen

risicomanagement waarbij financiële risico's duidelijk in beeld zijn en reputatierisico wordt geadresseerd als deel van de afweging die het maatschappelijk belang vooropstelt. Daarbij zal wel steeds moeten worden gezorgd voor voldoende maatschappelijk draagvlak en verbinding en mag de continuïteit van de organisatie niet in het geding komen.

De RvC ziet hierop toe en moedigt vanuit deze basis het bestuur aan om initiatiefrijk te handelen. De RvC vervult hierbij de rol als adviseur, klankbord en toezichthouder voor het bestuur en stelt onderwerpen als kwaliteit van dienstverlening, legitimiteit, continuïteit, reputatie, integriteit en de do's-and-don'ts als maatschappelijke organisatie steeds weer aan de orde.

Activiteiten vanuit de toezichthoudende rol

Toezicht op strategie: 'Iedereen een passend thuis'

De uitwerking van de in 2023 herijkte strategie – Iedereen een passend thuis – is op diverse manieren besproken in de raad. Zo schetsten onder andere de thematische inleidingen bij de start van de RvC-vergaderingen en de werkbezoeken een beeld hoe de strategie van de Alliantie werkt in de praktijk. Thema's die hierbij aan de orde kwamen waren:

- participatie van huurders;
- maatschappelijke verankering;
- tijdelijke huisvesting;
- een nadere blik op de nieuwbouwportefeuille in relatie tot de doelgroepen.

Toezicht op financiële en operationele prestaties, risicobeheersing en treasury

De raad is aan de hand van kwartaalrapportages gedurende het jaar geïnformeerd over de realisatie van de begroting van 2024. In deze rapportages werd de voortgang van de financiële en maatschappelijke prestaties en ambities beschreven. Daarnaast is de raad, vanuit de signaleringsfunctie van de afdeling Control, met de governance-, risk- en compliancerapportages door het jaar heen geïnformeerd over de belangrijkste ontwikkelingen op het gebied van governance, risk en compliance. Hiermee is de raad goed in staat zijn toezichthoudende rol in te vullen.

Voor de RvC-vergadering van februari ontving de raad onder andere de managementletter van KPMG. In de vergadering van april besprak de raad onder andere de jaarrekening, het accountantsverslag en het bestuursverslag en jaarrekening 2023. Dat gebeurde eerst in aanwezigheid van de externe accountant en aansluitend in aanwezigheid van de statutaire directie en de externe accountant gezamenlijk. Vervolgens werden de stukken vastgesteld, de controleverklaring van de accountant afgegeven en nam de raad het besluit tot het verlenen van decharge aan de statutaire directie over het gevoerde beleid in 2023. In de vergadering van april heeft de raad ook het bestuursbesluit goedgekeurd om een extra financiering voor de niet-DAEB-tak en het Woonfonds aan te trekken.

In de vergadering in september heeft de raad het bestuursbesluit voor een Duitse NSV-lening (Namensschuldverschreibung) goedgekeurd voor de financiering van de Niet Daeb portefeuille. Ook heeft de raad kennisgenomen van het controleplan van KPMG voor het jaar 2024 in deze vergadering.

In de vergadering van november keurde de raad de begroting 2025 en de meerjarenbegroting 2025-2034 goed. De raad constateerde dat de financiële ratio's voldoen aan de normen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit woningcorporaties (Aw). In deze vergadering heeft de raad ook het treasuryjaarplan 2025 goedgekeurd. Ook is de raad geïnformeerd over de uitkomsten en opvolging van de diverse audits die de afdeling Control in 2024 heeft uitgevoerd en is het auditjaarplan 2025 vastgesteld.

Toezicht op maatschappelijke en volkshuisvestelijke prestaties

De raad is op regelmatige basis geïnformeerd over de voortgang van de prestatieafspraken en Woondeals met de gemeenten waar de Alliantie bezit heeft. De concept-activiteitenoverzichten per gemeente zijn in de vergadering van april met de raad gedeeld, waarna de raad in de vergadering van juni de overzichten heeft vastgesteld. Daarnaast is in 2024 in de diverse thematische inleidingen en in de studiebijeenkomsten

aandacht besteed aan de thema's leefbaarheid, doelgroepen, stakeholders, digitale ontwikkelingen en de ontwikkelingen op de arbeidsmarkt met het oog op de opgaven en taken voor ons als woningcorporatie.

Toezicht op verbindingen

De Woningwet vraagt om een duidelijke scheiding tussen activiteiten die mogen plaatsvinden in een verbinding of in de toegelaten instelling. Diverse activiteiten zijn daarom ondergebracht in andere rechtspersonen dan de toegelaten instelling. Dat geldt voor De Alliantie Ontwikkeling B.V., De Alliantie VvE Diensten B.V. en De Alliantie Woonfonds B.V. Deze verbindingen werken met een one-tier-boardmodel. Het Reglement van de raad van commissarissen bepaalt dat de raad mede toezicht dient te houden op de met de toegelaten instelling verbonden ondernemingen. Deze verplichting volgt eveneens uit het verbindingenstatuut. Voor 2025 staat een herijking van het verbindingenstatuut gepland.

Toezicht op governance, organisatiecultuur en integriteit

De raad en de statutaire directie hebben een voorbeeldrol in de organisatie als het gaat om *good governance* en zijn zich hiervan terdege bewust. De raad en de statutaire directie hebben daartoe onder meer een gezamenlijke visie op bestuur en toezicht. Eind 2023 is deze visie herijkt. In de vergadering van februari 2024 heeft de raad deze visie vastgesteld.

De raad hecht aan een open organisatiecultuur, waarin integriteit en transparantie belangrijke waarden zijn. De raad constateerde dat het integriteitsbeleid en het bespreken van dilemma's ook in 2024 voldoende aan bod kwamen. Daarnaast constateerde hij dat er een actief integriteitsplatform is en er regelmatig dilemmasessies over integriteit zijn in de organisatie. Hierdoor blijft het thema integriteit actueel en bespreekbaar.

Toezicht op vastgoedinvesteringen

Ieder jaar wordt door De Alliantie Ontwikkeling B.V. een projectenboek opgesteld waarin alle nieuwbouw en renovatieprojecten, kengetallen en uitdagingen voor de komende jaren worden opgenomen. In november 2023 heeft de raad het projectenboek 2024 ontvangen. In 2024 keurde de raad achttien investeringsbesluiten goed, met een waarde hoger dan € 3,0 miljoen. Hiermee draagt de Alliantie bij aan het vergroten van de beschikbaarheid van huurwoningen in het werkgebied.

Informatievoorziening

De raad liet zich informeren over de ontwikkelingen in de volkshuisvesting en over de uitvoering van het gevoerde beleid, onder andere door informeel overleg en contact met de statutaire directie, directeuren van de bedrijfsonderdelen en via rapportages. Met een digitaal nieuwsabonnement bleef de raad op de hoogte van het nieuws uit lokale en regionale media over volkshuisvesting in het algemeen en het werkgebied van de Alliantie in het bijzonder. Verder verkreeg de raad informatie via beleidsstukken en commentaren van Aedes en de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW).

Besluiten van de raad

De raad stelde steeds tijdens een volgende vergadering de actielijst en de notulen van de laatste vergadering vast. Ook werden de notulen van de subcommissies ter kennisgeving en zo nodig bespreking gedeeld in de raad. Een ander vast agendapunt vormden de besluiten van de ondernemingsraad (or) en de Huurdersbelangenvereniging de Alliantie (HBVA).

Werkgeversrol

Beoordeling statutaire directie

De statutaire directie van de Alliantie bestond op 31 december 2024 uit twee statutair directeuren. De heer R.C. (Rob) Haans is voorzitter van de statutaire directie. Mevrouw R.M. (Roelien) Ritsema van Eck is de statutair directeur financiën, bedrijfsvoering en IT, Data & Digitalisering (ID&D).

De raad beoordeelt jaarlijks het functioneren van de statutaire directie. De voorbereiding daarvoor is in handen van de governance en remuneratiecommissie (GRC). Voor de beoordeling is mondeling en schriftelijk feedback opgehaald bij de RvC, leden van het directieteam, bestuurssecretaris en managers bedrijfsvoering. Daarnaast krijgt de raad door het jaar heen input voor de beoordeling. Denk hierbij aan het

overleg met de or en de HBVA, het contact met het directieteam tijdens bijeenkomsten en het jaarlijkse gesprek met de accountant. Op 7 en 17 juni 2024 vonden de beoordelingsgesprekken plaats, zowel individueel als in gesprek met de statutaire directie en de leden van de GRC gezamenlijk. Het beoordelingsproces is in de tweede helft van het jaar geëvalueerd en herijkt, waarna het is bekrachtigd in de RvC-vergadering van november 2024.

Taakverdeling statutaire directie

In het bestuurs- en directiereglement is de taakverdeling van de statutaire directie opgenomen. De voorzitter van de statutaire directie fungeert als het boegbeeld van de organisatie en:

- is primair verantwoordelijk voor het onderhouden van algemene en externe strategische contacten;
- heeft de algehele leiding en coördinatie van de statutaire directie en het directieteam;
- vertegenwoordigt primair de statutaire directie naar de raad (waarbij beide leden aanwezig zijn in de vergadering van de raad);
- is primair verantwoordelijk voor de communicatie met, en informatie aan de raad;
- vertegenwoordigt de statutaire directie in het overleg met belangenorganisaties en gemeenten – voor zover deze vertegenwoordiging niet bij een regiodirecteur belegd is;
- is primair verantwoordelijk voor de verdere ontwikkeling van de strategie en innovatie van de Alliantie;
- geeft leiding aan de drie regiodirecteuren en de bestuurssecretaris;
- is verantwoordelijk voor het aandachtsgebied vastgoedontwikkeling;
- vertegenwoordigt de statutaire directie in de HBVA, de or en de vakbond.

De statutair directeur financiën, bedrijfsvoering en ID&D is verantwoordelijk voor het financiële beleid en de bedrijfsvoering van de Alliantie. Daaronder verstaan we onder meer het waarborgen van de financiële continuïteit en het interne beheersingssysteem van de stichting en de rapportages die daarover aangeleverd moeten worden aan interne en externe belanghebbenden en toezichthouders. De meerjarenbegroting, het treasuryjaarplan en de investeringsbegroting zijn daarbij de kaders. De statutair directeur financiën, bedrijfsvoering en ID&D:

- waarborgt dat de strategische en operationele doelstellingen van de stichting worden gerealiseerd met behulp van de juiste ICT;
- vertegenwoordigt de statutaire directie primair in de auditcommissie (waarbij ook de voorzitter statutaire directie aanwezig is in de vergadering);
- is primair aanspreekpunt voor de accountant en het WSW;
- geeft leiding aan het organisatieonderdeel Financiën, bedrijfsvoering en ID&D en aan het managementteam dat daaronder valt;
- geeft leiding aan de directeur Vastgoedonderhoud, de concerncontroller en de treasurer, die ook een functionele lijn met de voorzitter van statutaire directie hebben;
- vervangt zo nodig de voorzitter statutaire directie en is vicevoorzitter van het directieteam.

Beloning en nevenfuncties

De Wet normering topinkomens (WNT) is van toepassing op Stichting de Alliantie. Het voor Stichting de Alliantie toepasselijke bezoldigingsmaximum voor de woningcorporaties, klasse H, is in 2024 € 233.000. In 2024 bedroeg het salaris van de heer R.C. (Rob) Haans € 232.959.

De voorzitter van de statutaire directie, de heer Haans, trad op 1 oktober 2013 in dienst en werd destijds benoemd voor onbepaalde tijd. Deze aanstelling is conform het overgangsrecht van de Woningwet. De heer Haans heeft de volgende nevenfuncties:

- Voorzitter Raad van commissarissen OWM Zorgverzekeraar Zorg en Zekerheid U.A.
- Voorzitter bestuur Coöperatieve Koninklijke Boekverkopersbond U.A.
- Voorzitter Stichting Graaf Carel van Lynden (Keukenhof)
- Extern adviseur Vastgoed Investerings Commissie BPD Bouwfonds gebiedsontwikkeling

Namens de Alliantie neemt de heer Haans deel als:

- Lid raad van advies Forum voor Stedelijke Vernieuwing
- Lid bestuur Stichting de Bouwcampus
- Lid Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties
- Lid stuurgroep Het Opdrachtgeversforum in de bouw
- Lid deelnemersraad Stichting Kennis Gebiedsontwikkeling

Mevrouw R.M (Roelien) Ritsema van Eck werd op 15 oktober 2020 benoemd als statutair directeur financiën, bedrijfsvoering en ID&D, voor een periode van vier jaar. In de vergadering van februari is deze termijn voor nog eens vier jaar verlengd. Haar salaris bedroeg in 2024 € 232.924. Dit is in overeenstemming met de WNT. Mevrouw Ritsema van Eck heeft de volgende nevenfuncties:

- Lid Raad van Commissarissen Coöperatie Univé U.A.
- Lid van de Commissie Nationaal Groeifonds
- Lid Raad van Toezicht IJsselland Ziekenhuis
- Lid bestuur Stichting Administratiekantoor Aandelen Triodos Bank

Namens de Alliantie neemt mevrouw Ritsema van Eck deel als:

- Eerste onderhandelaar cao-onderhandelingen Aedes
- Lid bestuurlijk overleg SPW
- Voorzitter werkgroep werkgeverszaken DVS

Aan de statutair directeurs werden geen persoonlijke leningen, financiële garanties of enige andere financiële voordelen verstrekt. In 2024 was er geen sprake van tegenstrijdige belangen of van transacties waarin tegenstrijdige belangen zouden kunnen spelen.

Punten voor permanente educatie (PE)

Bestuursleden van woningcorporaties moeten in drie jaar 108 PE-punten behalen. Beide bestuursleden voldeden ruimschoots aan deze eis:

Tabel 9.1 Aantal behaalde punten voor permanente educatie door de statutaire directie

Naam	2022	2023	2024	Totaal
R.C. (Rob) Haans	121	77	42	240
R.M. (Roelien) Ritsema van Eck	41,5	88	43	172,5

Advies- en klankbordrol

De raad vervulde zijn klankbordfunctie via sessies met het bestuur, directeurs en presentaties van andere collega's. De voorzitter van de statutaire directie en de voorzitter van de raad hadden in 2024 ook regelmatig tussentijds contact en voerden agenda-overleggen waarin de voorzitter van de raad zijn klankbordrol vervulde. Ook de andere leden van de raad hadden tussentijds contact met de statutaire directie en gaven waar nodig advies. Tevens sprak de raad met leden van het directieteam en de or om een goed beeld te krijgen van de organisatiecultuur.

Oriënterende rol op de belangen van stakeholders

Aanspreekbaarheid

De raad hecht waarde aan zijn aanspreekbaarheid. Dit komt onder meer tot uiting door werkbezoeken, aanwezigheid bij stakeholderbijeenkomsten en ontmoetingen met onder meer huurders en collega's. Hierdoor krijgt de raad gevoel bij wat er speelt en is de raad herkenbaar en aanspreekbaar voor belanghebbenden. De raad hanteert als uitgangspunt dat modern toezicht contact en/of oriëntatie vereist tussen de raad en relevante in- en externe belanghebbenden, zonder dat daarbij de grens tussen toezicht en bestuur vervaagt of overschreden wordt.

Vanaf september 2023 is de Alliantie gevisiteerd door het bureau Raeflex. De uitkomsten hiervan zijn in januari 2024 bekendgemaakt. De raad is content met de uitkomsten van dit rapport en ziet tegelijkertijd aanknopingspunten om de dienstverlening verder te verbeteren. In februari hebben twee verdiepende sessies plaatsgevonden met betrokkenen, waaronder de HBVA om tot een ontwikkelagenda te komen in lijn met de bevindingen in het visitatierapport. Dit evalueert de raad na een jaar.

Overleg met de HBVA en or

Mevrouw A. Kierkels en mevrouw M. Seighali, die op voordracht van de HBVA zijn benoemd in de raad, hebben het afgelopen jaar meermaals overleg gevoerd met de (regionale) HBVA. Belangrijke onderwerpen die besproken zijn, zijn de dienstverlening van de Alliantie en de huurverhoging. Daarnaast werd waardering uitgesproken over het werk dat de leden van de HBVA verzetten voor de huurders van de Alliantie. In juni vond het jaarlijks gesprek met de SHBVA zonder bestuur plaats.

In juni spraken de heer A. Melkert en mevrouw A. Kierkels in aanwezigheid van de statutaire directie met de or. In november vond het jaarlijkse gesprek plaats van de raad met de or zonder het bestuur. We spraken onder meer over sociale veiligheid en diversiteit en inclusie.

Gemeenten en overige belanghebbenden

De raad liet zich in 2024 door de statutaire directie en de regiodirecteuren informeren over het gevoerde overleg met gemeenten en overige belanghebbenden. Bij diverse vergaderingen presenteerden en bespraken de verschillende regiodirecteuren de ontwikkelingen in hun regio's. Ook de gang van zaken rondom de prestatieafspraken kwam op regelmatige basis aan de orde. Tijdens de thematische inleiding in september heeft de raad met het bestuur stilgestaan bij het stakeholdermanagement van de Alliantie.

In april 2024 heeft de raad gesproken met de externe accountant KPMG, zonder het bestuur. Hierbij is de raad geïnformeerd over de belangrijkste aanbevelingen van het accountantsverslag.

9.2 Samenstelling en functioneren van de raad

Herbenoemingen en benoeming

In augustus 2024 is het wervingsproces voor een nieuw lid van de RvC gestart omdat per 1 april 2025 de tweede termijn van mevrouw A. Kierkels eindigt. In december heeft de raad het voorgenomen besluit tot benoeming van mw. A.I.H van Waning als nieuw lid van de RvC, waarna de aanvraag zienswijze eind december is ingediend bij de Aw. Op 14 februari heeft de Aw een positieve zienswijze uitgebracht waarna op de RvC vergadering van 26 februari de benoeming van mw A.I.H van Waning bekrachtigd is met ingang van 1 april 2025.

Samenstelling

De leden van de raad worden geselecteerd op basis van een profielschets. Deze profielschets is opgenomen in het Reglement van de raad van commissarissen. De raad constateerde dat zijn samenstelling voldoende divers is. In 2024 bestond de raad uit zes leden, van wie twee commissarissen op voordracht van de HBVA.

(Neven)functies leden raad van commissarissen

De Wet bestuur en toezicht stelt beperkingen aan het aantal commissariaten bij grote ondernemingen. Het maximumaantal bedraagt vijf, waarbij de rol van voorzitter dubbel telt. Een bestuursfunctie mag gecombineerd worden met maximaal twee commissariaten, waarbij de rol van voorzitter is uitgesloten.

Alle leden van de raad voldoen aan de beperkingen aan het aantal commissariaten bij grote ondernemingen die volgen uit de Wet bestuur en toezicht, zoals uit tabel 9.2 blijkt.

Tabel 9.2 Commissarissen in de raad van commissarissen, met hun hoofd- en nevenfuncties

Dhr. A.P.W. Melkert (1956)	Mevr. A.H.J.M.F. Kierkels (1964)	Dhr. P. Rutte (1957)	Mevr. M. Seighali (1964)	Mevr. I.M. de Bonth-Weekhout (1973)	Dhr. R. Wenselaar (1961)
<i>Functie</i>	<i>Functie</i>	<i>Functie</i>	<i>Functie</i>	<i>Functie</i>	<i>Functie</i>
Voorzitter RvC	Lid RvC op voordracht SHBVA	Lid RvC	Lid RvC op voordracht SHBVA Lid VGAC	Lid RvC	Lid RvC
Lid G&RC	Vicevoorzitter Voorzitter G&RC	Voorzitter vastgoedadviescommissie		Lid auditcommissie	Voorzitter auditcommissie
<i>Datum benoeming</i>	<i>Datum benoeming</i>	<i>Datum benoeming</i>	<i>Datum benoeming</i>	<i>Datum benoeming</i>	<i>Datum benoeming</i>
12 februari 2022	1 april 2021	16 maart 2022	1 januari 2019	17 april 2019	24 augustus 2022
<i>Datum aftreden</i>	<i>Datum aftreden</i>	<i>Datum aftreden</i>	<i>Datum aftreden</i>	<i>Datum aftreden</i>	<i>Datum aftreden</i>
11 februari 2026 (herbenoembaar)	31 maart 2025 (niet herbenoembaar)	15 maart 2026 (niet herbenoembaar)	31 december 2026 (niet herbenoembaar)	16 april 2027 (niet herbenoembaar)	23 augustus 2026 (herbenoembaar)
<i>Behaalde PE punten 2024</i>	<i>Behaalde PE punten 2024</i>	<i>Behaalde PE punten 2024</i>	<i>Behaalde PE punten 2024</i>	<i>Behaalde PE punten 2024</i>	<i>Behaalde PE punten 2024</i>
6	6	9	13	9	6
<i>Hoofdfunctie</i>	<i>Hoofdfunctie</i>	<i>Hoofdfunctie</i>	<i>Hoofdfunctie</i>	<i>Hoofdfunctie</i>	<i>Functies</i>
Voorzitter Nederlandse Vereniging van Ziekenhuizen	CEO de Meerlanden Holding NV	Terminal Project Director Schiphol	Bestuurder Stichting Talencentrum Almere	Vicevoorzitter VO-Raad	Voorzitter bestuur InEen branche-vereniging 1e lijnszorg
<i>Nevenfuncties</i>	<i>Nevenfuncties</i>	<i>Nevenfuncties</i>	<i>Nevenfuncties</i>	<i>Nevenfuncties</i>	Voorzitter RvC Arbo Unie
Voorzitter RvT Florence Ouderenzorg	Lid RvC Rabobank regio Schiphol	Lid van de Raad van Advies Chemelot Research facilities B.V.	Voorzitter RvT Enver Rotterdam	Bestuurslid (penningmeester) VOION, Arbeidsmarkt & Opleidingsfonds	Lid RvT Jeroen Bosch Ziekenhuis in Den Bosch
Lid RvC Post NL	Voorzitter Bestuur Circulair West	Lid Raad van Commissarissen MaasWonen	Voorzitter RvT Fonds voor Cultuurparticipatie	Bestuurslid Stichting Zelfstandige Publieke Werkgevers (ZPW)	Lid RvC ANWB vereniging en BV
Chairman, Harakat Foundation (private sector development promotion)		Lid Raad van Toezicht de Zorgboog	Voorzitter Humanistisch Verbond	Bestuurslid platform Edu-K / programma Edu-V	Voorzitter Audit Advies Commissie ClZ, indicatiestelling WLZ
Onafhankelijk adviseur van publieke organisaties en private organisaties			Lid RvT Reclassering Nederland: op voordracht van OR	Lid RvT Stichting financiering Edu-V	
Voorzitter RvC Digital Protection/ Xudon BV			Lid RvT Paleis het Loo	Lid RvT Hogeschool der Kunsten Den Haag	
			Lid RvA College voor de Rechten van de Mens	Voorzitter stuurgroep Co-Teach	
			Lid RvA Inspectie Justitie en Veiligheid	Voorzitter Vera Gottschalk-Frank Stichting	
			Voorzitter Maatschappelijke Adviesraad voor en Naturalisatie Immigratie	Lid Maatschappij der Nederlandse Letterkunde	
			Lid RvA Open Embassy	Voorzitter Proteus, Leidse vereniging van Renaissancisten	
			lid BUas Industry Board (Breda University of Applied Sciences)		
			Ambassadeur		
			Samen Hier		
			Het begint met Taal		

Overleggen en ontmoetingen

In tabel 9.3 zijn de diverse overleggen en ontmoetingen van de raad of een delegatie van de raad opgenomen.

Tabel 9.3 *Activiteiten van de raad van commissarissen (RvC) in 2024*

Soort activiteit	Frequentie	Ad Meikert (voorzitter RvC)	Angeline Kerkels (vicevoorzitter RvC en voorzitter GRC)	Mardjan Seignali	Paul Rutte (voorzitter VGAC)	Ingrid de Bonth- Weekhout	Ruben van Wenselaar (voorzitter AC)
Regulier vergadering met de statutaire directie	5	5	5	5	5	5	5
Governance- en remuneratiecommissie	5	5	5	-	-	-	-
Vastgoedadviescommissie	5	-	-	5	5	-	-
Auditcommissie	5	-	-	-	-	5	5
Gecombineerder AC/ VGAC commissie	1	-	-	1	1	1	1
Overleggen met or	2	2	2	1	1	1	1
Overleggen met (regionale) HBVA	5	1	5	5	1	1	1
Werkbezoeken	2	2	2	2	2	2	2
Studiebijeenkomst	3	2	3	3	3	2	3
Zelfevaluatie	1	1	1	1	1	1	1

* HBVA: Huurdersbelangenvereniging de Alliantie

Bezoldiging

De bezoldiging van de leden van de raad voldeed aan de eisen van de WNT en de bijbehorende Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting en de VTW-adviesregeling:

Tabel 9.4 *Honorering van de raad van commissarissen*

Maximum VTW-adviesregeling	
Voorzitter RvC	EUR 32.400
Lid RvC	EUR 21.600

De Alliantie verstrekke de leden van de raad geen persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen die niet vallen onder het beloningsbeleid. De leden namen geen schenkingen aan van de Alliantie en haar relaties. Ook verschaften zij derden geen voordelen op kosten van de Alliantie.

Integriteit en onafhankelijkheid

De raad stelde zichzelf ook in 2024 expliciet de vraag of er sprake was van situaties die tot conflicterende belangen zouden kunnen leiden. De raad concludeerde dat dit niet het geval is geweest. Alle leden van de raad hebben verklaard dat zij onafhankelijk toezicht hebben gehouden en dat er geen sprake was van belangen die onverenigbaar waren met het uitoefenen van hun functie als commissaris bij de Alliantie.

Zelfevaluatie

De zelfevaluatie vond in 2024 plaats in november en werd extern begeleid. Voorafgaand heeft de externe begeleider telefonisch contact gehad met alle leden van de RvC en het bestuur. De uitkomsten van deze

gesprekken en de uitkomsten van de eerder gehouden zelfevaluaties waren de basis voor deze zelfevaluatie. De uitkomsten van de zelfevaluatie zijn vertaald in een ontwikkelagenda 2025. Daarnaast is naar aanleiding van de constatering en behoeften uit de raad, de agenda van 2025 ingevuld.

Samenstelling en frequentie commissies

Het reglement van de raad van commissarissen bepaalt dat de raad werkt met drie commissies, namelijk de governance- en remuneratiecommissie, de auditcommissie en de vastgoedadviescommissie. Deze commissies adviseren de raad over onderwerpen die binnen hun aandachtsgebied vallen en bereiden de besluitvorming voor de vergadering voor. De raad blijft verantwoordelijk voor de besluitvorming. Alle notulen van deze commissies werden geagendeerd voor de reguliere vergadering van de raad.

Auditcommissie (AC), samenstelling en vergaderfrequentie

Vanuit de raad neemt de heer R. Wenselaar zitting als voorzitter en mevrouw I. de Bonth-Weekhout zitting als lid in de AC. De AC voerde overleg met de statutaire directie over de bevindingen op het gebied van financiën, interne beheersing en risico's, treasury en de werkzaamheden en aanbevelingen van de externe accountant KPMG. De AC rapporteerde haar bevindingen aan de raad. In 2024 vergaderde de AC vijf keer.

Vastgoedadviescommissie (VGAC), samenstelling en vergaderfrequentie

Vanuit de raad neemt de heer P. Rutte zitting als voorzitter en mevrouw M. Seighali zitting als lid van de VGAC. Door de omvang van de projectenportefeuille laat de commissie zich bijstaan door een externe adviseur. De VGAC voerde overleg met de statutaire directie en de directeur van De Alliantie Ontwikkeling B.V. over voorgenomen investeringsbesluiten en de voortgang en ontwikkelingen rondom investeringen via de productiemonitor. Daarbij kwamen zowel gestarte projecten, geplande projecten als acquisitie mogelijkheden aan bod, en werd gesproken over de gevolgen van de huidige (markt)omstandigheden op de productie. In 2024 vergaderde de VGAC vijf keer.

Governance- en remuneratiecommissie (GRC)

Namens de raad neemt mevrouw A. Kierkels zitting als voorzitter en de heer A. Melkert zitting als lid in de GRC. De GRC voerde onder meer de beoordelingsgesprekken met de statutaire directie, bereidde werkbezoeken, studiebijeenkomsten en de zelfevaluatie voor. Verder bereidde de commissie de bezoldigingsvoorstellen voor de raad en de statutaire directie voor. In 2024 vergaderde de GRC vijfmaal. Tevens heeft een gecombineerde AC/VGAC plaatsgevonden in november.

9.3 Korte vooruitblik

De Alliantie heeft een succesvol jaar achter de rug. Nog niet eerder is het ons gelukt om bijna 4.900 huishoudens aan een nieuwe woning te helpen. In 2025 zal de Alliantie zich opnieuw met volle energie inspannen om de missie van de Alliantie 'Iedereen een passend thuis' te realiseren. En daarbij richten we ons niet alleen op het 'huis' maar ook het 'thuis', die factoren die ervoor zorgen dat bewoners zich thuis voelen in hun woning, hun buurtje of wijk.

De ambities voor de komende jaren liggen wederom hoog, de meerjarenbegroting 2025-2034 zal rond 2028 de grenzen van het huidige borgingsplafond overschrijden. Zoals in de nieuwe visie op bestuur en toezicht ook is verwoord, wil de Alliantie als toonaangevende organisatie te boek staan. Een organisatie die het voortouw neemt in het verkennen en in praktijk brengen van nieuwe ideeën en methoden en bij succes ook andere corporaties en maatschappelijke partners kan inspireren. Daarbij zoeken wij de (financiële) grenzen op om zo veel mogelijk betaalbare woningen te realiseren als bijdrage aan de oplossing van het overal nijpende woningtekort.

Grenzen opzoeken wanneer dat vanuit het volkshuisvestingsbelang nodig is, vraagt om gedegen risicomanagement, waarbij financiële risico's duidelijk in beeld zijn en reputatierisico wordt geadresseerd als deel van de afweging die het maatschappelijk belang vooropstelt. De RvC ziet hierop toe en moedigt vanuit deze basis het bestuur aan om initiatiefrijk te handelen.

Om onze maatschappelijke impact te vergroten, zijn we echter ook afhankelijk van de stakeholders waar de Alliantie nauw mee samenwerkt. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de landelijke en gemeentelijke politiek, zorg- en welzijnsorganisaties en de bewoners zelf. Door frequent contact met deze belanghebbenden over de opgave waar we voor staan in de samenleving en de diverse perspectieven steeds weer te verbinden, hebben we het volste vertrouwen dat de Alliantie de ambities voor de komende jaren weet te realiseren. Voor iedereen een passend thuis!

9.4 Tot slot

In de vergadering van de raad van commissarissen op 24 april 2025 zijn de jaarrekening en het jaarverslag 2024 (tevens volkshuisvestingsverslag) van Stichting de Alliantie met de accountant besproken. Nadat is kennisgenomen van het voornemen van de accountant om een goedkeurende controleverklaring te verstrekken als de jaarrekening ongewijzigd wordt vastgesteld, heeft de raad van commissarissen op 24 april 2025 de door het bestuur opgestelde jaarrekening vastgesteld. De raad heeft bij het vaststellen van de jaarrekening decharge verleend aan de statutaire directie en aan de raad van commissarissen voor het gevoerde beleid.

Graag spreken wij een woord van dank uit aan de statutaire directie, het directieteam, de managers en andere collega's, de ondernemingsraad en de huurdersbelangenverenigingen van de Alliantie voor hun bijdrage en inzet in 2024. We kijken vol vertrouwen uit naar inzet en resultaat in 2025.

Hilversum, 24 april 2025

Namens de raad van commissarissen,

Ad Melkert

Voorzitter

Jaarrekening



10 Jaarrekening

10.1 Geconsolideerde balans per 31 december 2024

(in 1.000 euro's na resultaatbestemming)

Activa	Ref.	2024	2023
Vaste activa			
<i>Immateriële vaste activa</i>	10.5.1	17.303	23.063
<i>Vastgoedbeleggingen</i>			
DAEB vastgoed in exploitatie	10.5.2	11.548.030	10.237.479
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	10.5.2	2.431.692	2.108.816
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	10.5.3	285.215	252.562
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor			
eigen exploitatie	10.5.4	354.352	393.757
		14.619.289	12.992.614
<i>Materiële vaste activa</i>			
(On-)roerende zaken ten dienste van			
de exploitatie	10.5.5	18.989	19.999
<i>Financiële vaste activa</i>			
Andere deelnemingen	10.5.6	2.726	2.935
Latente belastingvorderingen	10.5.7	0	0
Overige vorderingen	10.5.8	10.665	12.010
		13.391	14.945
Totaal van vaste activa		14.668.972	13.050.621
Vlottende activa			
<i>Voorraden</i>			
Vastgoed bestemd voor de verkoop	10.5.9	3.949	2.965
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor			
de verkoop	10.5.10	26.919	24.800
Overige voorraden	10.5.11	45.655	45.109
		76.523	72.874
<i>Onderhanden projecten</i>	10.5.12	8.999	10.043
<i>Vorderingen</i>			
Huurdebiteuren	10.5.13	2.375	2.062
Overheid	10.5.14	8.026	9.226
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt			
deelgenomen	10.5.15	2.871	2.587
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.5.16	0	19.862
Overige vorderingen	10.5.17	6.215	5.102
Overlopende activa	10.5.18	3.286	2.903
		22.773	41.742
<i>Liquide middelen</i>	10.5.19	182.519	104.654
Totaal van vlottende activa		290.814	229.313
Totaal activa			
		14.959.786	13.279.934

Pagina 98 van 195

10.2 Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2024

(in 1.000 euro's)

	Ref.	2024	2023
Huuropbrengsten	10.6.1	466.560	445.636
Opbrengsten servicecontracten	10.6.2	21.571	20.797
Lasten servicecontracten		-19.391	-19.378
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	10.6.3	-27.619	-39.643
Lasten onderhoudsactiviteiten	10.6.4	-173.324	-159.516
Overige directe operationele lasten			
exploitatie bezit	10.6.5	-33.317	-30.261
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		234.480	217.635
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		25.997	14.177
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		-22.381	-11.652
Toegerekende organisatiekosten		453	-929
Totaal van netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	10.6.6	4.069	1.596
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		143.126	132.232
Toegerekende organisatiekosten		-2.332	-2.575
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-82.763	-89.586
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	10.6.7	58.031	40.071
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.6.8	-173.866	-119.558
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.6.9	1.318.872	-962.210
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	10.6.10	9.309	-2.508
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		1.154.315	-1.084.276
Opbrengsten overige activiteiten		5.597	5.234
Kosten overige activiteiten		-4.330	-4.829
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten		1.267	405
Overige organisatiekosten	10.6.11	-9.184	-12.292
Kosten omtrent leefbaarheid	10.6.12	-21.817	-3.093
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	10.6.16	4.838	3.900
Rentelasten en soortgelijke kosten	10.6.17	-62.802	-53.619
Totaal van financiële baten en lasten		-57.964	-49.719
Totaal van resultaat vóór belastingen		1.363.197	-889.673
Belastingen	10.6.18	-31.833	-26.096
Resultaat deelnemingen	10.6.19	1	137
Totaal van resultaat na belastingen		1.331.365	-915.632

10.3 Geconsolideerde kasstroomoverzicht over 2024

(in 1.000 euro's)

	Ref.	2024	2023
Operationele activiteiten:			
Ontvangsten:			
Huurontvangsten	10.6.1	467.809	446.920
Vergoedingen	10.6.2	21.571	20.797
Overheidsontvangsten		0	0
Overige bedrijfsontvangsten		7.971	7.500
Ontvangen interest	10.6.16	3.603	2.715
Saldo ingaande kasstromen		500.954	477.932
Uitgaven:			
Erfpacht	10.6.5	-1.007	-1.389
Betalingen aan werknemers	10.6.14	-57.722	-49.740
Onderhoudsuitgaven	10.6.4	-143.331	-130.339
Overige bedrijfsuitgaven		-105.171	-107.077
Betaalde interest	10.6.17	-56.426	-51.691
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	10.6.5	-1.608	-4.238
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden		-2.439	-1.795
Vennootschapsbelasting	10.6.18	-7.366	-18.073
Saldo uitgaande kasstromen		-375.070	-364.342
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten		125.884	113.590
(Des)investeringsactiviteiten			
MVA ingaande kasstroom:			
Verkoopontvangsten bestaande huur	10.6.7	142.024	132.211
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)		0	276
Verkoopontvangsten nieuwbouw		18.829	8.613
Verkoopontvangsten grond		1.377	0
(Des)investeringsontvangsten overig		0	0
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa		162.230	141.100
MVA uitgaande kasstroom:			
Nieuwbouw huur	10.5.4	-404.372	-328.929
Verbeteruitgaven	10.5.2	-94.195	-84.482
Aankoop	10.5.2	-2.224	-1.600
Nieuwbouw verkoop		-20.497	-22.037
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop		-9.433	-9.085
Investerings overig	10.5.1	-3.277	-8.666
Totaal van verwerving van materiële vaste activa		-533.998	-454.799
Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA		-371.768	-313.699
FVA			
Ontvangsten verbindingen	10.5.6	50	0
Ontvangsten overig	10.5.8	841	1.012
Uitgaven verbindingen		-284	-61
Uitgaven overig	10.5.27	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA		607	951

	Ref.	2024	2023
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten		-371.161	-312.748
Financieringsactiviteiten			
<i>Ingaand:</i>			
Nieuwe te borgen leningen	10.5.24	315.000	210.000
Nieuwe ongeborgde leningen	10.5.24	115.000	95.000
<i>Uitgaand:</i>			
Aflossing geborgde leningen	10.5.24	-97.738	-161.377
Aflossing ongeborgde leningen	10.5.24	-594	-500
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		331.668	143.123
Netto kasstroom		86.391	-56.035
Liquide middelen per 1 januari		104.654	151.804
Wijziging kortgeld	10.5.27	-8.526	8.885
Mutatie liquide middelen	10.5.19	86.391	-56.035
Liquide middelen per 31 december		182.519	104.654

10.4 Toelichting behorende tot de geconsolideerde jaarrekening 2024

10.4.1 Algemeen

Toegelaten instelling

Stichting de Alliantie (hierna: de Alliantie) is een stichting met de status ‘toegelaten instelling volkshuisvesting’ conform artikel 19 eerste lid van de Woningwet. Het werkgebied van de Alliantie betreft de Metropoolregio Amsterdam, gemeente Amersfoort en de gemeente Soest. Zij is werkzaam binnen de juridische kaders van de Woningwet.

Deze jaarrekening bevat de financiële informatie van zowel de Alliantie als de geconsolideerde maatschappijen van de Alliantie.

De werkzaamheden op het gebied van volkshuisvesting zijn vastgelegd in artikel 45 van de Woningwet. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector.

De activiteiten van de Stichting de Alliantie en van de groep vinden plaats in Nederland.

Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

De statutaire vestigingsplaats is Hilversum, de feitelijke vestigingsplaats is Jan van der Heijdenstraat 36 te Hilversum. De Alliantie is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 39048769.

Verslaggevingsperiode

Deze jaarrekening heeft betrekking op het boekjaar 2024, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2024.

Toegepaste standaarden en modellen

In artikel 35 lid 1 van de Woningwet is bepaald dat de jaarrekening moet worden opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek waarbij uitsluitend de afdelingen 2 tot en met 6, 8, 10, 11, 13 en 16 van overeenkomstige toepassing zijn. In artikel 30 van het Besluit toegelaten instellingen 2015 (BTIV) zijn de niet van toepassing zijnde artikelen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen.

Voorts is in artikel 35 lid 2 van de Woningwet bepaald dat overeenkomstig bij of krachtens algemene maatregel van bestuur daaromtrent te geven voorschriften de onroerende zaken en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden tegen de actuele waarde worden gewaardeerd. In artikel 31 lid 1 van het BTIV is bepaald dat de waardering plaatsvindt tegen de marktwaarde. In artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (RTIV) is bepaald dat deze waardering plaatsvindt overeenkomstig de methodiek opgenomen in bijlage 2 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde') bij deze regeling.

In artikel 35 lid 6 is bepaald dat bij ministeriële regeling nadere voorschriften worden gegeven omtrent de inrichting van de jaarrekening. In artikel 15 lid 1 van de RTIV is bepaald dat de jaarrekening een balans, een winst-en-verliesrekening en een kasstroomoverzicht bevat die zijn ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in de op het verslagjaar betrekking hebbende bijlage 3 bij deze regeling.

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving is Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting opgenomen die nadere interpretatie geeft aan de in Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen voorschriften met inachtneming van de in artikel 30 van het BTIV aangeduide uitzonderingen. Richtlijn 645 geeft uitsluitend regels voor sectorspecifieke aangelegenheden. Voor de overige aangelegenheden zijn de

algemeen geldende richtlijnen van toepassing eveneens met inachtneming van de in artikel 30 aangeduide uitzonderingen.

De Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) is van toepassing.

Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

10.4.2 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling

Algemeen

Activa en passiva worden tegen historische kostprijs opgenomen, tenzij anders vermeld in de verdere grondslagen.

Een actief wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar de Alliantie zullen toevloeien en het actief een kostprijs of een waarde heeft waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Activa die hier niet aan voldoen, worden niet in de balans verwerkt, maar worden aangemerkt als niet in de balans opgenomen activa.

Een verplichting wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen die economische voordelen in zich bergen en de omvang van het bedrag waartegen de afwikkeling zal plaatsvinden op betrouwbare wijze kan worden vastgesteld. Onder verplichtingen worden mede voorzieningen begrepen. Verplichtingen die hier niet aan voldoen worden niet in de balans opgenomen, maar worden verantwoord als niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Een in de balans opgenomen actief of verplichting blijft op de balans opgenomen als een transactie niet leidt tot een belangrijke verandering in de economische realiteit met betrekking tot het actief of de verplichting. Dergelijke transacties geven evenmin aanleiding tot het verantwoorden van resultaten. Bij de beoordeling of er sprake is van een belangrijke verandering in de economische realiteit wordt uitgegaan van de economische voordelen en risico's die zich naar waarschijnlijkheid in de praktijk zullen voordoen, en niet van voordelen en risico's waarvan redelijkerwijze niet te verwachten is dat zij zich voordoen.

Een actief of verplichting wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot het actief of de verplichting aan een derde zijn overgedragen. De resultaten van de transactie worden in dat geval direct in de winst-en-verliesrekening opgenomen, rekening houdend met eventuele voorzieningen die dienen te worden getroffen in samenhang met de transactie.

Indien de weergave van de economische realiteit leidt tot het opnemen van activa waarvan de rechtspersoon niet het juridisch eigendom bezit, wordt dit feit vermeld.

Baten worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen wanneer een vermeerdering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermeerdering van een actief of een vermindering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Lasten worden verwerkt wanneer een vermindering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermindering van een actief of een vermeerdering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld.

De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben. Opbrengsten worden verantwoord indien alle belangrijke risico's met betrekking tot de transactie zijn overgedragen aan de koper.

Presentatie- en functionele valuta

De jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's, wat tevens de functionele valuta is van de Alliantie. Alle financiële informatie in euro's is afgerond op het dichtstbijzijnde duizendtal.

Gebruik van schattingen

De opstelling van de jaarrekening vereist dat het management zich oordelen vormt en schattingen en veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen, en van baten en lasten. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

De volgende waarderingsgrondslagen zijn naar de mening van het management het meest kritiek voor het weergeven van de financiële positie en het vereisen van schattingen en veronderstellingen:

- DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie: voor wat betreft de veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is afhankelijk van een aantal belangrijke veronderstellingen zoals de te hanteren markthuren en leegwaarde, disconteringsvoet, exit yield en mutatiegraad. Deze veronderstellingen zijn mede tot stand gekomen in afstemming met externe deskundigen.
- DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie: voor wat betreft de veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de beleidswaarde. De beleidswaarde sluit aan op het beleid van de Alliantie en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. De uitgangspunten van het beleid op het gebied van onderhoudslasten, streefhuren en beheerslasten worden jaarlijks vastgesteld door vaststelling van de begroting.
- Vastgoed in exploitatie en in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie: de omvang en bepaling van het moment van aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen, nieuwbouw en transformatie ten behoeve van het bepalen en treffen van een voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen. Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door de Alliantie en met haar verbonden partijen zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw- en transformatieprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het definitief-ontwerpbesluit in het besluitvormingsproces van de Alliantie. De financiële impact van voornoemde feitelijke verplichtingen kan afwijken bij daadwerkelijke realisatie. De realisatie kan onder meer wijzigen als gevolg van wettelijke procedures, aanpassingen in voorgenomen bouwproductie en in prijsniveau van leveranciers en de daadwerkelijke marktwaarde in verhuurde staat.
- Vastgoed bestemd voor de verkoop en overige voorraden (specifiek: voorraad grond- en ontwikkelposities): bij de bepaling van de verwachte reële waarde van de voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop en grond- en ontwikkelposities worden uitgangspunten gedefinieerd. De uitgangspunten betreffen onder meer de verkoopwaarde aan de hand van referentietransacties, de kans op toekomstige ontwikkelmogelijkheden en de huidige onderhoudsstaat.
- Aannames en veronderstellingen gehanteerd bij de bepaling van de belastingpositie (inclusief latente belastingpositie). Dit betreft met name de uitgangspunten en veronderstellingen met betrekking tot het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen, onderhoudsvoorziening alsmede de voor de waardering van de belastingpositie gehanteerde prognose van toekomstige verwachte fiscale resultaten.

Schattingswijziging

Beleidswaarde

De wijze waarop de beleidswaarde volgens bijlage 2 van de RTIV moet worden bepaald is vanaf verslagjaar 2024 gewijzigd. De koppeling tussen de totstandkoming van marktwaarde en beleidswaarde is in de nieuwe wijze van bepalen van de beleidswaarde losgelaten. Het is daarom niet langer voorgeschreven om de afslagen van de marktwaarde naar de beleidswaarde te verantwoorden.

De aard van de schattingswijziging betreft:

- de toepassing van een (vast percentage) sociale disconteringsvoet in plaats van de marktdisconteringsvoet;
- er is geen sprake meer van eindwaardeberekening maar van een eeuwigdurende benadering door middel het inrekenen van de kasstromen vanaf jaar 15 tot en met 60 jaar;
- het inrekenen van een standaardverplichting voor EFG-labels.

Het kwantitatieve effect van deze schattingswijziging op de beleidswaarde bedraagt EUR 2.547 miljoen positief.

De RTIV vereist niet dat de beleidswaarde inzake het voorgaande verslagjaar wordt aangepast. De Alliantie heeft de vergelijkende cijfers niet aangepast.

Groepsverhoudingen

De Alliantie staat aan het hoofd van de Alliantie-groep. Indien hierna in de geconsolideerde jaarrekening wordt gesproken over de Alliantie wordt hiermee bedoeld Stichting de Alliantie en haar in de consolidatie betrokken groepsmaatschappijen.

Grondslagen voor de consolidatie

Consolidatiekring

De geconsolideerde jaarrekening omvat de financiële gegevens van de Alliantie en haar dochtermaatschappijen in de groep, andere groepsmaatschappijen en andere rechtspersonen waarover overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend dan wel waarover de centrale leiding bestaat. Dochtermaatschappijen zijn deelnemingen waarin de Alliantie (en/of een of meer van haar dochtermaatschappijen) meer dan de helft van de stemrechten in de algemene vergadering kan uitoefenen, of meer dan de helft van de bestuurders of van de commissarissen kan benoemen of ontslaan. Groepsmaatschappijen zijn deelnemingen waarin de Alliantie een meerderheidsbelang heeft, of waarop op een andere wijze een beleidsbepalende invloed kan worden uitgeoefend. Bij de bepaling of beleidsbepalende invloed kan worden uitgeoefend, worden financiële instrumenten betrokken die potentiële stemrechten bevatten en zodanig kunnen worden uitgeoefend dat ze daardoor de Alliantie meer of minder invloed verschaffen.

Nieuw verworven deelnemingen worden in de consolidatie betrokken vanaf het tijdstip waarop beleidsbepalende invloed kan worden uitgeoefend. Afgestoten deelnemingen worden in de consolidatie betrokken tot het tijdstip van beëindiging van deze invloed.

Deelnemingen waarin de Alliantie de zeggenschap als gevolg van samenwerking in de vorm van een rechtspersoon of personenvennootschap gezamenlijk met andere deelnemers uitoefent (joint ventures), waarbij geen van de deelnemers individueel beleidsbepalende invloed heeft in de joint venture, maken geen deel uit van de consolidatiekring.

De in de consolidatie begrepen rechtspersonen en vennootschappen zijn:

Deelneming	Statutaire zetel	Aandeel
De Alliantie Woonfonds B.V.	Hilversum	100%
De Alliantie Deelnemingen B.V.	Hilversum	100%
Ontwikkelingsmaatschappij Eem en Vallei B.V.	Hilversum	100%
De Alliantie Gebiedsontwikkeling Zeewolde B.V.	Hilversum	100%
Villa Industria Hilversum B.V.	Hilversum	100%
De Alliantie Ontwikkeling B.V.	Hilversum	100%
De Alliantie VVE diensten B.V.	Hilversum	100%
Landgoed Zonnestraat B.V.	Hilversum	100%
De Alliantie Vastgoedexploitatie met derden B.V.	Hilversum	100%
De Alliantie Woonzorg B.V.	Hilversum	100%
Stichting Uburg PWV	Amsterdam	100%

De Alliantie ICT Diensten B.V. is in 2024 geliquideerd.

De volgende deelnemingen classificeren als joint ventures op grond van hun samenwerkingsovereenkomst die de Alliantie heeft gesloten met de andere aandeelhouders en behoren niet tot de consolidatiekring:

Deelneming	Statutaire zetel	Aandeel
Waterstad II Beheer B.V.	Rotterdam	50,0%
Waterstad II C.V.	Rotterdam	50,0%
Gebiedsontwikkeling Zeewolde Beheer B.V.	Rosmalen	33,3%
Gebiedsontwikkeling Zeewolde C.V.	Rosmalen	33,3%
Vathorst Beheer B.V.	Amersfoort	16,7%
Vathorst C.V.	Amersfoort	16,7%
OBV Beheer B.V.	Amersfoort	8,0%
OBV C.V.	Amersfoort	8,0%

De volgende verbindingen zijn niet geconsolideerd omdat geen sprake is van een groepsrelatie:

- Woningnet N.V., Weesp (6,0%);
- Stadsherstel Amsterdam N.V., Amsterdam (< 1,0%);
- Stichting de Glazen Lift, Hilversum;
- Samenwerkingsverband Platform Woningcorporaties Gooi & Vechtstreek, Hilversum
- Samenwerkingsverband Wonen Eemvallei, Amersfoort.

Consolidatiemethode

De posten in de geconsolideerde jaarrekening worden opgesteld volgens uniforme grondslagen van waardering en resultaatbepaling van de groep.

In de geconsolideerde jaarrekening zijn de onderlinge aandelenverhoudingen, schulden, vorderingen en transacties geëlimineerd. Tevens zijn de resultaten op onderlinge transacties tussen groepsmaatschappijen geëlimineerd voor zover de resultaten niet door transacties met derden buiten de groep zijn gerealiseerd en er geen sprake is van een bijzondere waardevermindering.

De groepsmaatschappijen zijn integraal geconsolideerd.

Financiële instrumenten

Financiële instrumenten omvatten investeringen in aandelen en obligaties, handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, leningen en overige financieringsverplichtingen, afgeleide financiële instrumenten (derivaten), handelsschulden en overige te betalen posten. In de jaarrekening zijn de volgende categorieën financiële instrumenten opgenomen: verstrekte leningen en overige vorderingen en overige financiële verplichtingen en derivaten.

Financiële activa en financiële verplichtingen worden in de balans opgenomen op het moment dat contractuele rechten of verplichtingen ten aanzien van dat instrument ontstaan.

Een financieel instrument wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot de positie aan een derde zijn overgedragen.

Financiële instrumenten (en afzonderlijke componenten van financiële instrumenten) worden in de geconsolideerde jaarrekening gepresenteerd in overeenstemming met de economische realiteit van de contractuele bepalingen. Presentatie vindt plaats op basis van afzonderlijke componenten van financiële instrumenten als financieel actief, financiële verplichting of als eigen vermogen. In financiële en niet-financiële contracten kunnen afspraken zijn gemaakt die voldoen aan de definitie van derivaten. Een dergelijke afspraak wordt afgescheiden van het basiscontract en als derivaat verwerkt als zijn economische kenmerken en risico's niet nauw verbonden zijn met de economische kenmerken en risico's van het basiscontract, een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden zou voldoen aan de definitie van een derivaat, en het samengestelde instrument niet wordt gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening.

In contracten besloten financiële instrumenten die niet worden gescheiden van het basiscontract, worden verwerkt in overeenstemming met het basiscontract.

Van het basiscontract gescheiden derivaten worden, in overeenstemming met de waarderingsgrondslag voor derivaten waarop geen kostprijs hedge accounting wordt toegepast, gewaardeerd tegen kostprijs of lagere reële waarde.

Financiële instrumenten worden bij de eerste waardering verwerkt tegen reële waarde, waarbij (dis)agio en de direct toerekenbare transactiekosten in de eerste opname worden meegenomen. Indien echter financiële instrumenten bij de vervolgwaardering worden gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening, worden direct toerekenbare transactiekosten bij de eerste waardering direct verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

Na de eerste opname worden financiële instrumenten op de hierna beschreven manier gewaardeerd.

[Verstrekte leningen en overige vorderingen](#)

Verstrekte leningen en overige vorderingen worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieverentemethode, verminderd met bijzondere waardevermindervingsverliezen. De effectieve rente en eventuele bijzondere waardevermindervingsverliezen worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Aan- en verkopen van financiële activa die tot de categorie verstrekte leningen en overige vorderingen behoren, worden verantwoord op de transactiedatum.

[Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen](#)

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve-rentemethode. De effectieve rente wordt direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

De aflossingsverplichtingen voor het komend jaar van de langlopende schulden worden opgenomen onder kortlopende schulden.

[Afgeleide financiële instrumenten](#)

Na eerste opname worden afgeleide financiële instrumenten gewaardeerd op kostprijs of lagere marktwaarde, tenzij hedge accounting onder het kostprijs-hedgemodel wordt toegepast. Aan- en verkopen van afgeleide financiële instrumenten worden verantwoord op de transactiedatum.

Indien afgeleide financiële instrumenten of portefeuilles van afgeleide financiële instrumenten toebehoren aan een subcategorie van financiële instrumenten, worden de afgeleide financiële instrumenten na eerste verwerking gewaardeerd overeenkomstig die subcategorie.

Hedge accounting bij waardering van afgeleide instrumenten op kostprijs

Indien kostprijs hedge accounting wordt toegepast vindt, zolang het afgeleide instrument betrekking heeft op afdekking van het specifieke risico van een toekomstige transactie die naar verwachting zal plaatsvinden, geen herwaardering van dit instrument plaats. Zodra de verwachte toekomstige transactie leidt tot verantwoording in de winst-en-verliesrekening, wordt het met het afgeleide instrument samenhangende resultaat in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Indien de afgedekte positie van een verwachte toekomstige transactie leidt tot de opname in de balans van een niet-financieel actief of een niet-financiële verplichting, wordt de kostprijs van dit actief aangepast met de afdekkingsresultaten die nog niet in de winst-en-verliesrekening zijn verwerkt.

Indien de afgedekte positie van een verwachte toekomstige transactie leidt tot de opname in de balans van een financieel actief of een financiële verplichting, dan worden de nog niet in de winst-en-verliesrekening verwerkte afdekkingsresultaten verwerkt in de winst-en-verliesrekening in de periode(n) dat het verkregen actief of de aangegane verplichting van invloed is op de winst of het verlies.

Indien afgeleide instrumenten aflopen of worden verkocht, wordt de cumulatieve winst die of het cumulatieve verlies dat tot dat moment nog niet in de winst-en-verliesrekening was verwerkt, als overlopende post in de balans opgenomen, totdat de afgedekte transacties plaatsvinden. Indien de transacties naar verwachting niet meer plaatsvinden, wordt de cumulatieve winst of het cumulatieve verlies overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening.

Indien afgeleide instrumenten niet langer voldoen aan de voorwaarden voor hedge accounting, maar het financiële instrument niet wordt verkocht, wordt ook de hedge accounting beëindigd. De vervolgwwaardering van het financiële instrument is dan tegen kostprijs of lagere marktwaarde.

Voorwaarden aan hedge accounting

De Alliantie documenteert de hedgerelaties in generieke hedgedocumentatie en toetst periodiek de effectiviteit van de hedgerelaties door vast te stellen dat er sprake is van een effectieve hedge respectievelijk dat er geen sprake is van overhedges.

De Alliantie bepaalt op elke balansdatum de mate van ineffectiviteit van de combinatie van het afdekkingsinstrument en de afgedekte positie (de hedgerelatie). De mate van ineffectiviteit van de hedgerelatie wordt vastgesteld door het vergelijken van de kritische kenmerken van het afdekkingsinstrument en de afgedekte positie in de hedgerelatie.

Indien de kritische kenmerken, beoordeeld in de context van de hedgerelatie, aan elkaar gelijk zijn (geweest), is geen sprake (geweest) van ineffectiviteit. Indien de kritische kenmerken, beoordeeld in de context van de hedgerelatie, niet aan elkaar gelijk zijn (geweest), is sprake (geweest) van ineffectiviteit. In dat geval wordt de mate van ineffectiviteit vastgesteld door de verandering in reële waarde van het afdekkings-instrument te vergelijken met de verandering in reële waarde van de afgedekte positie. Indien sprake is van een cumulatief verlies op de hedgerelatie over de periode vanaf eerste verwerking van het afdekkingsinstrument tot aan balansdatum, wordt deze ineffectiviteit (het verlies) direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Bijzondere waardeverminderingen financiële activa

Een financieel actief dat niet wordt gewaardeerd tegen (1) reële waarde met waardewijzigingen in de winst-en-verliesrekening of (2) geamortiseerde kostprijs of lagere marktwaarde, wordt op iedere verslagdatum beoordeeld om te bepalen of er objectieve aanwijzingen bestaan dat het actief een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Een financieel actief wordt geacht onderhevig te zijn aan een bijzondere waardevermindering indien er objectieve aanwijzingen zijn dat na de eerste opname van het actief zich een gebeurtenis heeft voorgedaan die een negatief effect heeft op de verwachte toekomstige kasstromen van dat actief en waarvan een betrouwbare schatting kan worden gemaakt.

Objectieve aanwijzingen dat financiële activa onderhevig zijn aan een bijzondere waardevermindering omvatten financiële problemen van de rechtspersoon of de schuldenaar die het instrument heeft uitgegeven, contractbreuk zoals het niet nakomen van betalingsverplichtingen en/of achterstallige betalingen met betrekking tot rente of aflossingen, herstructurering van een aan de Alliantie toekomend bedrag onder voorwaarden die de Alliantie anders niet zou hebben overwogen, aanwijzingen dat een debiteur of emittent failliet zal gaan of waarschijnlijk tot een financiële reorganisatie zal overgaan, en het verdwijnen van een actieve markt voor een bepaald effect. Daarnaast worden subjectieve indicatoren samen met objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardevermindering overwogen. Voorbeelden hiervan zijn het wegvallen van actieve markten in het geval van financiële activa met een beursnotering, een verlaging van de kredietwaardigheid van de andere partij zijnde de rechtspersoon of schuldenaar van het uitgegeven instrument of een daling van de reële waarde van een financieel actief beneden de kostprijs of geamortiseerde kostprijs.

Aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen van vorderingen en beleggingen die door de Alliantie worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs worden zowel op het niveau van specifieke activa als op collectief niveau in aanmerking genomen. Van afzonderlijk belangrijke vorderingen en beleggingen wordt beoordeeld of deze individueel onderhevig zijn aan bijzondere waardevermindering. Van afzonderlijk belangrijke vorderingen en beleggingen die niet individueel onderhevig zijn gebleken aan bijzondere waardevermindering en van afzonderlijk niet belangrijke vorderingen wordt collectief beoordeeld of deze onderhevig zijn aan bijzondere waardevermindering, dit door samenvoeging van vorderingen en beleggingen met vergelijkbare risicokenmerken.

Bij de beoordeling van de collectieve waardevermindering gebruikt de Alliantie historische trends met betrekking tot de waarschijnlijkheid van het niet nakomen van betalingsverplichtingen, het tijdsbestek waarbinnen incassering plaatsvindt en de hoogte van gemaakte verliezen. De uitkomsten worden bijgesteld als het management van de Alliantie van oordeel is dat de huidige economische en kredietomstandigheden zodanig zijn dat het waarschijnlijk is dat de daadwerkelijke verliezen hoger dan wel lager zullen zijn dan historische trends suggereren.

Een bijzonder waardeverminderingverlies met betrekking tot een tegen geamortiseerde kostprijs gewaardeerd financieel actief wordt bepaald als het verschil tussen de boekwaarde en de contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen, gedisconteerd tegen de oorspronkelijke effectieve rente van het actief. Bijzondere waardeverminderingverliezen worden opgenomen in de winst-en-verliesrekening. Rente op het aan een bijzondere waardevermindering onderhevige actief blijft verantwoord worden via oprenting van het actief met de oorspronkelijke effectieve rente van het actief.

Als in een latere periode de waarde van het actief, onderhevig aan een bijzondere waardevermindering, stijgt en het herstel objectief in verband kan worden gebracht met een gebeurtenis die plaatsvond na de opname van het bijzondere waardeverminderingverlies, wordt het bedrag uit hoofde van het herstel (tot maximaal de oorspronkelijke kostprijs) opgenomen in de winst-en-verliesrekening.

Saldering van financiële instrumenten

Een financieel actief en een financiële verplichting worden gesaldeerd als de Alliantie beschikt over een deugdelijk juridisch instrument om het financiële actief en de financiële verplichting gesaldeerd af te wikkelen en de Alliantie het stellige voornemen heeft om het saldo als zodanig netto of simultaan af te wikkelen.

Als sprake is van een overdracht van een financieel actief dat niet voor verwijdering uit de balans in aanmerking komt, wordt het overgedragen actief en de daarmee samenhangende verplichting niet gesaldeerd.

Immateriële vaste activa

Immateriële vaste activa worden in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige voordelen die dat actief in zich bergt, zullen toekomen aan de Alliantie en de kosten van dat actief betrouwbaar kunnen worden vastgesteld.

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen.

De grondslagen voor de vaststelling en verwerking van bijzondere waardeverminderingen zijn opgenomen onder het hoofd Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa.

Overige immateriële vaste activa

De overige immateriële vaste activa betreffen de kosten van gekochte software en de kosten voor het ontwikkelen van software voor bedrijfsvoering applicaties. Het geactiveerde bedrag aan gekochte software wordt volgens de lineaire methode afgeschreven in 3 jaar – 5 jaar.

De vervaardigingskosten van het ontwikkelen van software voor bedrijfsvoering of producten omvat voornamelijk externe kosten. De geactiveerde kosten worden na ingebruikname volgens de lineaire methode afgeschreven over de verwachte gebruiksduur, die 3 jaar – 5 jaar bedraagt.

Voor het nog niet afgeschreven deel van de geactiveerde ontwikkelingskosten wordt een wettelijke reserve gevormd.

Vastgoedbeleggingen

DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

Classificatie

In de Woningwet wordt gebaseerd op het besluit van de Europese Commissie van 20 december 2011 onderscheid gemaakt in diensten van algemeen economisch belang (hierna: DAEB) en diensten van niet algemeen economisch belang (hierna: Niet-DAEB). Het vastgoed in exploitatie is onderverdeeld naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie.

DAEB-vastgoed in exploitatie betreffen woningen met een gereguleerd huurcontract, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De gereguleerde woningen betreffen woningen met een huur onder de liberalisatiegrens en alle woningen met een huur daarboven die een gereguleerd contract hebben waaronder de woningen die bij aanvang van het huurcontract een huur hadden onder de toenmalige liberalisatiegrens. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat verhuurd wordt aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners conform vermelding in de bijlage 3 en 4 bij artikel 49 van het BTIV en artikel 45 van de Woningwet. Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie betreft het overige vastgoed in exploitatie dat niet onder de definitie van DAEB-vastgoed in exploitatie valt.

Waardering bij eerste verwerking

Vastgoed in exploitatie wordt bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten.

Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs van de vastgoedbelegging. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven. De direct toe te rekenen uitgaven bevatten tevens, de juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten. De vervaardigingsprijs omvat de aanschaffingskosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. Voorts kunnen in de vervaardigingskosten worden opgenomen een redelijk deel van de indirecte kosten over het tijdvak dat aan de vervaardiging kan worden toegerekend.

Waardering na eerste verwerking (marktwaarde)

De waardering na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie vindt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet plaats tegen actuele waarde waaronder in dit verband dient te worden verstaan de marktwaarde, overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen

marktwaarde 2024'). De Alliantie past voor het volledige bezit de fullversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe.

In paragraaf 10.5.2 van de toelichting zijn de gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten voor de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie nader toegelicht.

Waarderingscomplex

Overeenkomstig het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' vindt waardering op marktwaarde in verhuurde staat plaats op een specifieke complexindeling (het waarderingscomplex). Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van de Alliantie maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

Uitgaven na eerste verwerking

De uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) worden als (onderdeel van) de kostprijs van het vastgoed verwerkt, indien er sprake is van een verbetering, in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Onderhoudsuitgaven worden rechtstreeks ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Waardeveranderingen

De waardeveranderingen in vastgoed in exploitatie volgend uit de mutatie van actuele waarde van het vastgoed in exploitatie worden rechtstreeks ten gunste of ten laste van de winst-en-verliesrekening in de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verantwoord in de periode waarin de waardeverandering zich voortdoet.

Herclassificatie vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie vindt slechts plaats indien er sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid van de Alliantie gestaafd door beëindiging van de duurzame exploitatie van bestaand vastgoed om nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren. De feitelijke beëindiging van de duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed is leidend voor herclassificatie. De Alliantie definieert deze feitelijke beëindiging als vastgoed in exploitatie als meer dan 50% van het complex tijdelijk wordt verhuurd en/of de zittende huurders (tijdelijk) elders zijn gehuisvest.

Indien de Alliantie bestaand vastgoed renoveert of ingrijpend verbouwt waarbij geen ontwikkeling en vervaardiging van nieuw vastgoed plaatsvindt, blijft de Alliantie het vastgoed waarden en classificeren als vastgoed in exploitatie. De Alliantie definieert de ontwikkeling en vervaardiging van nieuw vastgoed als een toename of afname van het aantal verhuureenheden als direct gevolg van de renovatie of ingrijpende verbouwing. Indien sprake is van ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw vastgoed vindt herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

De verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering in het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie vindt plaats tegen de marktwaarde in exploitatie op het moment van de herclassificatie.

Herclassificatie vastgoed in exploitatie naar voorraden

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar voorraden vindt slechts plaats indien er sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid van de Alliantie gestaafd door de daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van vastgoed dat niet meer in exploitatie is.

Indien de Alliantie besluit vastgoed in exploitatie te verkopen, blijft de Alliantie het vastgoed waarden en classificeren als vastgoed in exploitatie zolang het vastgoed nog wordt verhuurd. Er vindt dan geen herclassificatie plaats naar voorraden.

De verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering onder de voorraden geschiedt tegen de marktwaarde in exploitatie op het moment van de herclassificatie.

Beleidswaarde

Op grond van artikel 15 lid 3 RTIV vermeldt de toegelaten instelling de beleidswaarde (zoals deze jaarlijks aan de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw wordt verstrekt) in de toelichting van de jaarrekening. De beleidswaarde wordt bepaald conform bijlage 2 van de RTIV. De beleidswaarde geeft de waarde van het bezit weer, rekening houdend met specifieke beleidskeuzes van de toegelaten instelling.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Classificatie

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie of voorraden naar onroerende zaken verkocht onder voorwaarden vindt slechts plaats indien er sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid van de Alliantie gestaafd door een transactie die niet kwalificeert als een verkoop, maar als een financieringstransactie. Deze transactie vindt veelal plaats tegen een marktprijs, verminderd met een contractueel bepaald kortingspercentage. Deze transacties worden afzonderlijk opgenomen onder onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en de (terugkoop)verplichting wordt opgenomen onder de (langlopende) schulden onder verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

Waardering

De onroerende zaken die in het kader van een regeling verkoop onder voorwaarden zijn overgedragen aan een derde en waarvoor de Alliantie een terugkooprecht of -plicht kent, worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractueel bepaalde korting. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening. De actuele waarde na eerste verwerking is de marktwaarde op basis van de regeling verkoop onder voorwaarden.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde wordt aan de creditzijde van de balans onder de langlopende schulden een terugkoopverplichting opgenomen. Deze terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd in overeenstemming met de contractvoorwaarden en is een inschatting gebaseerd op de reële waardeontwikkeling van het achterliggend actief.

Waardeveranderingen

De waardeveranderingen in onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden rechtstreeks in de winst-en-verliesrekening in de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden verantwoord. De waardeveranderingen inzake de terugkoopverplichting worden rechtstreeks in de winst-en-verliesrekening in de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden verantwoord.

Herclassificatie van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar vastgoed in exploitatie of voorraden

Herclassificatie van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar vastgoed in exploitatie of voorraden vindt slechts plaats indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid gestaafd door de terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken die als financieringstransactie zijn aangemerkt.

De verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering onder vastgoed in exploitatie of voorraden vindt plaats tegen de terugkoopwaarde op het moment van de herclassificatie. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Classificatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft nieuw te ontwikkelen vastgoed en vastgoed in ontwikkeling dat bestemd is voor de toekomstige verhuur.

Waardering bij eerste verwerking

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten.

Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs van de vastgoedbelegging.

De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven. De direct toe te rekenen uitgaven bevatten tevens, de juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten.

De vervaardigingsprijs omvat de aanschaffingskosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. Voorts kunnen in de vervaardigingskosten worden opgenomen een redelijk deel van de indirecte kosten en de rente op schulden over het tijdvak dat aan de vervaardiging kan worden toegerekend.

Voor investeringen in nieuwbouwprojecten waarvoor in rechte afdwingbare verplichtingen dan wel feitelijke verplichtingen zijn aangegaan, wordt jaarlijks beoordeeld of en in hoeverre de investeringen kwalificeren als een verlieslatend contract. Zie de grondslag Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen voor een nadere uitwerking.

Waardering na eerste verwerking

De waardering na eerste verwerking van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie vindt plaats tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. Zie de grondslag Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen voor een nadere uitwerking van de waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

Herclassificatie vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie naar vastgoed in exploitatie

Herclassificatie van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie naar vastgoed in exploitatie vindt plaats bij aanvang van de duurzame exploitatie van het nieuw gerealiseerde vastgoed. De Alliantie definieert dit als het moment dat het vastgoed opgeleverd en beschikbaar voor verhuur is.

De verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering in het vastgoed in exploitatie vindt plaats tegen de kostprijs van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie op het moment van de herclassificatie onder aftrek van de eventueel gevormde voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen.

Materiële vaste activa

(On-)roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Onroerende zaken en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden in de balans verwerkt indien het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen met betrekking tot dat actief zullen toekomen aan de Alliantie en de kosten van het actief betrouwbaar kunnen worden vastgesteld. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen hun kostprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen.

De kostprijs van de genoemde activa bestaat uit de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en overige kosten om de activa op hun plaats en in de staat te krijgen noodzakelijk voor het beoogde gebruik. De kostprijs van de activa die door de Alliantie in eigen beheer zijn vervaardigd, bestaat uit de aanschaffingskosten van de gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten die rechtstreeks kunnen worden toegerekend aan de vervaardiging. Verder omvat de vervaardigingsprijs een redelijk deel van de indirecte kosten en de rente op schulden over het tijdvak dat kan worden toegerekend aan de vervaardiging van de activa.

In het geval dat de betaling van de kostprijs van een materieel vast actief plaatsvindt op grond van een langere dan normale betalingstermijn, wordt de kostprijs van het actief gebaseerd op de contante waarde van de verplichting.

In het geval dat materiële vaste activa worden verworven in ruil voor een niet-monetair actief, wordt de kostprijs van het materieel vast actief bepaald op basis van de reële waarde van het niet-monetair actief voor zover de ruiltransactie leidt tot een wijziging in de economische omstandigheden en de reële waarde van het verworven actief of van het opgegeven actief op betrouwbare wijze kan worden vastgesteld.

Investeringsubsidies worden in mindering gebracht op de kostprijs van de activa waarop de subsidies betrekking hebben.

De afschrijvingen worden berekend als een percentage over de aanschafprijs volgens de lineaire methode op basis van de economische levensduur. Op bedrijfsterreinen en op materiële vaste bedrijfsactiva in uitvoering, alsmede op vooruitbetalingen op materiële vaste activa wordt niet afgeschreven.

Afschrijving start op het moment dat een actief beschikbaar is voor het beoogde gebruik en wordt beëindigd bij buitengebruikstelling of bij afstoting.

De volgende afschrijvingspercentages worden hierbij gehanteerd:

Bedrijfsgebouwen en -terreinen	2%
Andere vaste bedrijfsmiddelen	4% - 50%

De Alliantie bepaalt het af te schrijven bedrag zonder rekening te houden met een restwaarde.

De Alliantie past de componentenbenadering toe voor materiële vaste activa indien de belangrijkste bestanddelen van een materieel vast actief van elkaar te onderscheiden zijn. Rekening houdend met verschillen in gebruiksduur of verwacht gebruikspatroon, worden deze bestanddelen afzonderlijk afgeschreven.

Onderhoudsuitgaven worden slechts geactiveerd als zij de gebruiksduur van het object verlengen en/of leiden tot toekomstige economische voordelen met betrekking tot het object.

De materiële vaste activa waarvan de Alliantie en haar groepsmaatschappijen op grond van een financiële-leaseovereenkomst het economische eigendom heeft, worden geactiveerd. De uit de financiële-leaseovereenkomst voortvloeiende verplichting wordt als schuld verantwoord. De in de toekomstige leasetermijnen begrepen interest wordt gedurende de looptijd van de financiële-leaseovereenkomst ten laste van het resultaat gebracht.

Buiten gebruik gestelde activa worden gewaardeerd tegen boekwaarde of lagere opbrengstwaarde.

Financiële vaste activa

Deelnemingen met invloed van betekenis

Deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode op basis van de nettovermogenswaarde. Indien waardering tegen nettovermogenswaarde niet kan plaatsvinden doordat de hiervoor benodigde informatie niet kan worden verkregen, wordt de deelneming gewaardeerd volgens het zichtbaar eigen vermogen. Bij de vaststelling of er sprake is van een deelneming waarin de Alliantie invloed van betekenis uitoefent op het zakelijke en financiële beleid, wordt het geheel van feitelijke omstandigheden en contractuele relaties (waaronder eventuele potentiële stemrechten) in aanmerking genomen.

Bij de bepaling van de nettovermogenswaarde worden de waarderingsgrondslagen van de Alliantie gehanteerd.

Indien de deelnemende rechtspersoon een actief of een passief overdraagt aan een deelneming die volgens de vermogensmutatiemethode wordt gewaardeerd, wordt de winst of het verlies voortvloeiend uit deze overdracht naar rato van het relatieve belang dat derden hebben in de deelnemingen verwerkt (proportionele resultaatbepaling). Een verlies dat voortvloeit uit de overdracht van vlottende activa of een bijzondere waardevermindering van vaste activa wordt wel volledig verwerkt. Resultaten op transacties waarbij

overdracht van activa en passiva tussen de Alliantie en haar deelnemingen en tussen deelnemingen onderling heeft plaatsgevonden, worden geëlimineerd voor zover deze als niet gerealiseerd kunnen worden beschouwd.

De niet gerealiseerde winst wordt geëlimineerd uit het resultaat van de Alliantie. Deze correctie wordt verwerkt door eliminatie op het resultaat deelneming en deze eliminatie in de balans in mindering te brengen op de waarde van de deelneming.

De Alliantie realiseert de geëlimineerde winst als gevolg van verkoop aan derden, afschrijvingen of door middel van het verantwoorden van een bijzondere waardevermindering door de desbetreffende deelneming.

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Bij deze waardering worden ook langlopende vorderingen op de deelnemingen meegenomen die feitelijk moeten worden gezien als onderdeel van de netto-investering. Dit betreft met name leningen waarvan de afwikkeling in de nabije toekomst niet is gepland en niet waarschijnlijk is.

Een aandeel in de winst van de deelneming in latere jaren wordt pas verwerkt als en voor zover het cumulatieve niet verwerkte aandeel in het verlies is ingelopen. Wanneer de Alliantie echter geheel of ten dele garant staat voor de schulden van een deelneming, dan wel de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) in staat te stellen tot betaling van haar schulden, wordt een voorziening gevormd ter grootte van de verwachte betalingen door de Alliantie ten behoeve van de deelneming.

Deelnemingen zonder invloed van betekenis

Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere realiseerbare waarde. Indien sprake is van een stellig voornemen tot afstoting vindt waardering plaats tegen de eventueel lagere verwachte verkoopwaarde. Indien de Alliantie een actief of een passief overdraagt aan een deelneming die wordt gewaardeerd op verkrijgingsprijs of actuele waarde, wordt de winst of het verlies voortvloeiend uit deze overdracht direct en volledig in de geconsolideerde winst-en-verliesrekening verwerkt, tenzij de winst op de overdracht in wezen niet is gerealiseerd.

Samenwerkingsverbanden

Deelnemingen waarin de Alliantie de zeggenschap als gevolg van samenwerking in de vorm van een rechtspersoon of personenvennootschap gezamenlijk met andere deelnemers uitoefent (joint ventures), waarbij geen van de deelnemers individueel beleidsbepalende invloed heeft in de joint venture, worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode op basis van de nettovermogenswaarde.

In geval van samenwerking door het gezamenlijk uitvoeren van activiteiten waarbij iedere deelnemer zelf de uitsluitende zeggenschap over die activa houdt, verwerkt de Alliantie de activa waar zij zeggenschap over heeft evenals de zelf aangegane verplichtingen, zelf gemaakte kosten en het aandeel in het resultaat op verkopen en/of dienstverlening door de joint venture.

In geval van samenwerking door het gezamenlijk uitvoeren van activiteiten gebruikmakend van activa waarover de deelnemers gezamenlijk zeggenschap hebben, verwerkt de Alliantie de gemeenschappelijke activa, verplichtingen, kosten en opbrengsten proportioneel.

Bij inbreng in of verkoop van activa door de Alliantie aan een joint venture, verantwoordt de Alliantie dat deel van het resultaat in de winst-en-verliesrekening dat correspondeert met het relatieve belang van de andere deelnemers in de joint venture. Er wordt geen resultaat verantwoord als de door de deelnemers ingebrachte niet-monetaire activa ongeveer aan elkaar gelijk zijn wat betreft aard, gebruik (in dezelfde bedrijfsactiviteit) en reële waarde. Eventuele niet verantwoorde resultaten worden in mindering gebracht op de nettovermogenswaarde van de joint venture. Eventuele verliezen op vlottende activa of bijzondere waardeverminderingen van vaste activa verantwoordt de Alliantie daarentegen direct en volledig.

Bij verkoop van activa door de joint venture aan de Alliantie, verantwoordt de Alliantie het aandeel in de winst of het verlies van de joint venture op die verkoop pas in de winst-en-verliesrekening als het betreffende actief is (door)verkocht aan een derde. Als echter sprake is van een verlies op vlottende activa of een bijzondere waardevermindering van vaste activa, neemt de Alliantie haar aandeel in dit verlies direct.

Overige financiële vaste activa

Kapitaalbelangen die niet worden aangemerkt als deelneming worden onder de effecten gerubriceerd.

Vorderingen op niet-geconsolideerde deelnemingen worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde, vermeerderd met direct toerekenbare transactiekosten. Vervolgens worden deze vorderingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieverentemethode, verminderd met bijzondere waardevermindingsverliezen.

De grondslagen voor de overige financiële vaste activa zijn verder opgenomen onder het hoofd Financiële instrumenten.

Dividenden worden verantwoord in de periode waarin zij betaalbaar worden gesteld. Dividenden van deelnemingen die worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs, worden verantwoord als opbrengst uit deelnemingen (onder de financiële baten).

Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa

Voor immateriële vaste activa, materiële vaste activa en financiële vaste activa wordt op iedere balansdatum beoordeeld of er aanwijzingen zijn dat deze activa onderhevig zijn aan bijzondere waardeverminderingen. Als dergelijke indicaties aanwezig zijn, wordt de realiseerbare waarde van het actief geschat. De realiseerbare waarde is de hoogste van de bedrijfswaarde en de opbrengstwaarde. Als het niet mogelijk is de realiseerbare waarde te schatten voor een individueel actief, wordt de realiseerbare waarde bepaald van de kasstroomgenererende eenheid waartoe het actief behoort.

Wanneer de boekwaarde van een actief (of een kasstroomgenererende eenheid) hoger is dan de realiseerbare waarde, wordt een bijzonder waardeverminderingsverlies verantwoord voor het verschil tussen de boekwaarde en de realiseerbare waarde. Indien sprake is van een bijzonder waardeverminderingsverlies van een kasstroomgenererende eenheid, wordt het verlies allereerst toegerekend aan goodwill die mogelijk is toegerekend aan de kasstroomgenererende eenheid. Een eventueel restantverlies wordt toegerekend aan de andere activa van de eenheid naar rato van hun boekwaarden.

Verder wordt op iedere balansdatum beoordeeld of er enige indicatie is dat een in eerdere jaren verantwoord bijzonder waardeverminderingsverlies is verminderd. Als een dergelijke indicatie aanwezig is, wordt de realiseerbare waarde van het betreffende actief (of kasstroomgenererende eenheid) geschat.

Terugneming van een eerder verantwoord bijzonder waardeverminderingsverlies vindt alleen plaats als sprake is van een wijziging van de gehanteerde schattingen bij het bepalen van de realiseerbare waarde sinds de verantwoording van het laatste bijzonder waardeverminderingsverlies. In dat geval wordt de boekwaarde van het actief (of een kasstroomgenererende eenheid) opgehoogd tot de geschatte realiseerbare waarde, maar niet hoger dan de boekwaarde die bepaald zou zijn (na afschrijvingen) als in voorgaande jaren geen bijzonder waardeverminderingsverlies voor het actief (of een kasstroomgenererende eenheid) zou zijn verantwoord.

In afwijking van datgene wat hiervoor is gesteld, wordt op iedere balansdatum de realiseerbare waarde bepaald voor immateriële vaste activa die nog niet in gebruik zijn genomen (ongeacht of sprake is van aanwijzingen voor een bijzondere waardevermindering).

Vorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

De voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop betreft opgeleverd vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop dat ultimo boekjaar nog niet is verkocht. Vastgoed bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd tegen de bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering, inclusief geactiveerde rente, dan wel lager verwachte opbrengstwaarde.

De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incurantheid van de voorraden.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop betreft investeringen in bouwterreinen en bouwwerken voor eigen rekening en risico bestemd voor de verkoop. Op het moment dat grond- en ontwikkelposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen voor vastgoed bestemd voor de verkoop vindt overheveling plaats van voorraad grond- en ontwikkelposities naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop. De investeringen worden bij de start als vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop geclassificeerd. Op het moment dat voor de eenheid een verkoopcontract door de Alliantie en koper is ondertekend worden de op deze eenheid betrekking hebbende investeringen als onderhanden projecten geclassificeerd.

In de waardering van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop worden de kosten die direct betrekking hebben op het project (zoals personeelskosten voor werknemers direct werkzaam aan het project, kosten van grond en terreinen), de kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project (onder meer verzekeringskosten, kosten van ontwerp en technische assistentie en rente op schulden over het tijdvak dat aan het project kan worden toegerekend) en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend, begrepen. Verwachte verliezen op vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop worden onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening als last verwerkt.

Overige voorraden

Voorraad materialen

De voorraad materialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijzen of lagere opbrengstwaarde. De kostprijs bestaat uit de verkrijgingprijs of vervaardigingsprijs, vermeerderd met overige kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. De opbrengstwaarde is gebaseerd op de meest betrouwbare schatting van het bedrag dat de voorraden maximaal zullen opbrengen, onder aftrek van nog te maken kosten. Handelskortingen, rabatten en soortgelijke (te) ontvangen vergoedingen met betrekking tot de inkoop van voorraden worden in mindering gebracht op de verkrijgingprijs.

Voorraad grond- en ontwikkelposities

De voorraad grond- en ontwikkelposities wordt gewaardeerd tegen verkrijgingprijs en bijkomende kosten. Op het moment dat grond- en ontwikkelposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen vindt overheveling plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie of vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop. Als de grond- en ontwikkelposities een zodanige waardevermindering ondergaan dat de opbrengstwaarde lager is dan de geactiveerde kosten, dan wordt deze waardevermindering ten laste van het resultaat verantwoord. Hiertoe wordt de waarde van de grond- en ontwikkelposities periodiek getoetst aan de marktwaarde.

Herclassificatie voorraden naar vastgoedbeleggingen

Herclassificatie van vastgoed onder voorraden naar vastgoedbeleggingen vindt slechts plaats indien er sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid van de Alliantie gestaafd door:

- daadwerkelijke aanvang van de duurzame exploitatie (vastgoedbeleggingen in exploitatie);
- verkoop onder voorwaarden van vastgoed waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie (onroerende zaken verkocht onder voorwaarden);
- daadwerkelijk in ontwikkeling nemen van onroerende zaken bestemd voor de verhuur (vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie);
- de verkrijgingprijs van de voorraad in de opvolgende waardering onder vastgoedbeleggingen geschiedt tegen de kostprijs van de voorraad dan wel lager verwachte opbrengstwaarde op het moment van de herclassificatie.

Onderhanden projecten

Een onderhanden project is een project dat is overeengekomen met een derde, voor de constructie van een actief of een combinatie van activa waarbij de uitvoering zich gewoonlijk uitstrekt over meer dan één verslagperiode. Door de aard van de activiteiten van onderhanden projecten vallen de datum waarop een project van start gaat en de datum waarop het project wordt voltooid gewoonlijk in verschillende verslagperiodes.

De opbrengsten uit hoofde van onderhanden projecten worden verwerkt op basis van iedere afzonderlijke overeenkomst. In bepaalde gevallen worden deze echter verwerkt op de afzonderlijk te identificeren prestatieverplichtingen van een overeenkomst, teneinde de economische realiteit weer te geven (in het geval de toegezegde goederen of diensten in een overeenkomst afzonderlijke prestatieverplichtingen betreffen).

De projectopbrengsten en projectkosten worden als onderdeel van het resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling in de winst-en-verliesrekening gepresenteerd.

De post onderhanden projecten bestaat uit het saldo van gerealiseerde projectkosten, toegerekende winst, verwerkte verliezen en reeds gedeclareerde termijnen.

De post onderhanden projecten representeert een bedrag te vorderen van de opdrachtgever (indien actief), of een bedrag verschuldigd aan de opdrachtgever (indien verplichting) voor nog te verrichten werkzaamheden of een vooruitontvangen bedrag. Indien het saldo van het onderhanden project een:

- debetstand vertoont, wordt het nettobedrag verwerkt als een actief;
- creditstand vertoont, wordt het nettobedrag verwerkt als een verplichting.

Het onderhanden project wordt afzonderlijk in de balans onder vlottende activa gepresenteerd tussen voorraden en vorderingen indien het een debetstand vertoont. Het onderhanden project wordt afzonderlijk in de balans onder de kortlopende schulden gepresenteerd indien het een creditstand vertoont.

In de waardering van onderhanden projecten worden de kosten die direct betrekking hebben op het project (zoals personeelskosten voor werknemers direct werkzaam aan het project, kosten van constructiematerialen, kosten van grond en terreinen), de kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project (onder meer verzekeringskosten, kosten van ontwerp en technische assistentie, overheadkosten van projectactiviteiten en rente op schulden over het tijdvak dat aan het project kan worden toegerekend) en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend, begrepen.

De toerekening van opbrengsten, kosten en winstneming op onderhanden projecten geschiedt naar rato van de verrichte prestaties bij de uitvoering van het werk ('percentage of completion'-methode). De mate waarin prestaties van een onderhanden project zijn verricht wordt bepaald aan de hand van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Verwerking vindt plaats zodra een betrouwbare schatting kan worden gemaakt van het resultaat van een onderhanden project.

Het resultaat van een aanneemcontract kan betrouwbaar worden ingeschat als de totale projectopbrengsten, de vereiste projectkosten om het project af te maken en de mate waarin het onderhanden project is voltooid betrouwbaar kunnen worden vastgesteld, het waarschijnlijk is dat de economische voordelen naar de Alliantie zullen toevloeien en de aan het onderhanden project toe te rekenen projectkosten duidelijk te onderscheiden zijn en op betrouwbare wijze te bepalen zijn.

Het resultaat van een regiecontract kan betrouwbaar worden ingeschat als het waarschijnlijk is dat de economische voordelen naar de Alliantie zullen toevloeien en de aan het onderhanden project toe te rekenen projectkosten duidelijk te onderscheiden zijn en op betrouwbare wijze te bepalen zijn.

Indien het resultaat van een onderhanden project niet betrouwbaar kan worden ingeschat, worden de projectopbrengsten slechts verwerkt in de winst-en-verliesrekening tot het bedrag van de gemaakte projectkosten dat waarschijnlijk kan worden verhaald. De projectkosten worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening in de periode waarin ze zijn gemaakt.

Onder projectopbrengsten wordt verstaan de in het contract overeengekomen opbrengsten vermeerderd met eventuele opbrengsten op grond van meer- of minderwerk, claims en vergoedingen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat de opbrengsten zullen worden gerealiseerd en betrouwbaar kunnen worden bepaald. De projectopbrengsten worden bepaald op de reële waarde van de tegenprestaties die is of zal worden ontvangen. In het geval van variabele vergoedingen maakt de Alliantie een schatting van de omvang, zodanig dat de kans klein is dat de projectopbrengsten later teruggenomen moeten worden.

Uitgaven die verband houden met projectkosten die na de balansdatum tot te verrichten prestaties leiden, worden als onderdeel van de voorraden (onderhanden werk) verwerkt indien het waarschijnlijk is dat ze in een volgende periode zullen leiden tot opbrengsten. Verwerking van de projectkosten in de winst-en-verliesrekening vindt plaats als de prestaties in het project worden geleverd en zijn gerealiseerd. Verwachte verliezen op onderhanden projecten worden onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Het bedrag van het verlies wordt bepaald ongeacht of het project reeds is aangevangen, het stadium van realisatie van het project of het bedrag aan winst dat wordt verwacht op andere, niet gerelateerde projecten.

Vorderingen

De grondslagen voor de waardering van vorderingen zijn beschreven onder het hoofd Financiële instrumenten.

Liquide middelen

Liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde. Indien liquide middelen niet ter vrije beschikking staan, wordt hiermee rekening gehouden bij de waardering.

Liquide middelen die naar verwachting langer dan 12 maanden niet ter beschikking staan van de Alliantie, worden gerubriceerd als financiële vaste activa.

Eigen vermogen

Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als eigenvermogensinstrumenten, worden gepresenteerd onder het eigen vermogen. Uitkeringen aan houders van deze instrumenten worden in mindering op het eigen vermogen gebracht na aftrek van eventueel hiermee verband houdend voordeel uit hoofde van belasting naar de winst.

Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als een financiële verplichting, worden gepresenteerd onder schulden. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot deze financiële instrumenten worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord als kosten of opbrengsten.

Herwaarderingsreserve

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd op waarderingscomplexniveau voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering.

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de onroerende zaken in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering.

Ongerealiseerde waardeverminderingen op waarderingscomplexniveau worden op de herwaarderingsreserve in mindering gebracht tot zover de boekwaarde op basis van marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd ten laste van de overige reserves.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde onroerende zaken in exploitatie wordt rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord.

Bij de bepaling van de herwaarderingsreserve wordt geen bedrag voor latente belastingverplichtingen in mindering gebracht. Voor een nadere toelichting op de waardering van deze latente belastingverplichting wordt verwezen naar de toelichting op deze post.

Overige wettelijke reserves

De post wettelijke reserves bestaat uit een wettelijke reserve deelnemingen en een wettelijke reserve voor geactiveerde ontwikkelingskosten.

De wettelijke reserve deelnemingen heeft betrekking op deelnemingen die volgens de nettovermogenswaarde zijn gewaardeerd. De reserve is gelijk aan het (op basis van de grondslagen van de onderneming berekende) aandeel in de resultaten en de rechtstreekse vermogensmutaties van de deelnemingen sinds de eerste waardering tegen nettovermogenswaarde, verminderd met uitkeringen waarop de onderneming recht heeft gekregen sinds de eerste waardering tegen nettovermogenswaarde, en verminderd met uitkeringen die de moedermaatschappij zonder beperkingen kan bewerkstelligen. Bij dit laatste is rekening gehouden met mogelijk niet-uitkeerbare winsten door deelnemingen die B.V.'s zijn in verband met door de besturen van de B.V.'s uit te voeren uitkeringsstests. De wettelijke reserve wordt op individuele basis bepaald.

Voor geactiveerde ontwikkelingskosten is een wettelijke reserve gevormd ter grootte van de boekwaarde.

Voorzieningen

Algemeen

Een voorziening wordt in de balans opgenomen wanneer er sprake is van:

- een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting die het gevolg is van een gebeurtenis in het verleden;
- waarvan een betrouwbare schatting kan worden gemaakt; en
- het waarschijnlijk is dat voor afwikkeling van die verplichting een uitstroom van middelen nodig is.

Rechten en verplichtingen voortvloeiend uit eenzelfde overeenkomst worden niet in de balans opgenomen indien en voor zover noch de Alliantie noch de tegenpartij heeft gepresteerd. Opname in de balans geschiedt wanneer de nog te ontvangen respectievelijk te leveren prestatie en tegenprestatie niet (meer) met elkaar in evenwicht zijn en dit voor de Alliantie nadelige gevolgen heeft.

Indien (een deel van) de uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen waarschijnlijk geheel of gedeeltelijk door een derde worden vergoed bij afwikkeling van de voorziening, wordt de vergoeding als afzonderlijk actief gepresenteerd.

Indien de tijdswaarde van geld materieel is en de periode waarover de uitgaven contant worden gemaakt meer dan een jaar is, worden voorzieningen gewaardeerd tegen de contante waarde van de beste schatting van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen en verliezen af te wikkelen. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde indien de tijdswaarde van het geld niet materieel is of de periode waarover de uitgaven contant worden gemaakt maximaal een jaar is.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Voor toekomstige projectmatige investeringen in bestaande complexen (vastgoed in exploitatie) en nieuwbouwprojecten (vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie), waarvoor in rechte afdwingbare verplichtingen dan wel feitelijke verplichtingen zijn aangegaan, wordt beoordeeld of en in hoeverre de investeringen kwalificeren als een verlieslatend contract. Er is sprake van een verlieslatend contract indien de kostprijs van vastgoed bestemd voor exploitatie hoger is dan de marktwaarde per balansdatum (zie bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingenvolkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde')). Voor het verschil tussen de kostprijs en de marktwaarde wordt een voorziening gevormd, indien en voor zover de uitgaven met betrekking tot vastgoed in ontwikkeling nog niet in de balans zijn verwerkt.

In het geval per balansdatum sprake is van in rechte afdwingbare dan wel feitelijke investeringsverplichtingen voor toekomstige investeringen in bestaande complexen waarbij de verwachte uitgaven van de investering hoger zijn dan de verwachte stijging van de marktwaarde van het complex als gevolg van de investering, wordt het verschil (onrendabele deel) eerst in mindering gebracht op de reeds gedane uitgaven met betrekking tot een investering in bestaand vastgoed onder de post vastgoed in exploitatie en wordt voor het resterende bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen.

In het geval per balansdatum sprake is van in rechte afdwingbare dan wel feitelijke investeringsverplichtingen voor toekomstige investeringen in nieuwbouwprojecten waarbij de geschatte kostprijs van het project in ontwikkeling hoger is dan de geschatte marktwaarde van het te ontwikkelen nieuwbouwproject bij oplevering, wordt het verschil (onrendabele deel) eerst in mindering gebracht op de reeds gedane uitgaven met betrekking tot een investering in vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en wordt voor het resterende bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen.

Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door de Alliantie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake investeringen in bestaande complexen en nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het definitief-ontwerpbesluit in het besluitvormingsproces van de Alliantie.

De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de terugname van in het verleden verwerkte afwaarderingen onder de posten vastgoed in exploitatie respectievelijk vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie alsmede de dotaties en onttrekkingen aan de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen worden verantwoord onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Jubileumvoorziening

De jubileumvoorziening betreft een voorziening voor toekomstige jubileumuitkeringen. De voorziening betreft het geschatte bedrag van de in de toekomst uit te keren jubileumuitkeringen. De berekening is gebaseerd op gedane toezeggingen, blijfkansen en leeftijden.

Langlopende schulden

De waardering van langlopende schulden is toegelicht onder het hoofd Financiële instrumenten.

Voor de post verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden wordt verwezen naar hetgeen onder de post onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is opgenomen.

Kortlopende schulden

De waardering van kortlopende schulden is toegelicht onder het hoofd Financiële instrumenten.

Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

Hieronder zijn opgenomen de opbrengsten voortvloeiend uit de met huurders gesloten huurovereenkomsten (exclusief de inbegrepen servicedienst). De huren worden jaarlijks binnen de wettelijke kaders gewijzigd in overeenstemming met het huurbeleid van de Alliantie. Huuropbrengsten en vergoedingen ter stimulering van het sluiten van huurovereenkomsten worden lineair in de winst-en-verliesrekening opgenomen op basis van de duur van de huurovereenkomst.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders op basis van afgesloten servicecontracten welke integraal deel uitmaken van huurcontracten ter dekking van gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten die worden gegenereerd uit de (op de huurexploitatie) afgesloten servicecontracten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Overheidsbijdragen

Overheidsbijdragen worden aanvankelijk in de balans opgenomen als vooruitontvangen baten zodra er redelijke zekerheid bestaat dat zij zullen worden ontvangen en dat de Alliantie zal voldoen aan de daaraan verbonden voorwaarden. Subsidies ter compensatie van door de Alliantie gemaakte kosten worden systematisch als opbrengsten in de winst-en-verliesrekening opgenomen in dezelfde periode dat de kosten worden gemaakt. Subsidies ter compensatie van de Alliantie voor de kosten van een actief worden systematisch in de winst-en-verliesrekening opgenomen gedurende de gebruiksduur van het actief.

Exploitatiesubsidies worden ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht in het jaar ten laste waarvan de gesubsidieerde bestedingen komen of waarin de opbrengsten zijn gedeerd of het exploitatietekort zich heeft voorgedaan. De vooruitontvangen bedragen (zowel kort- als langlopend) worden onder de overlopende passiva opgenomen.

Investeringsubsidies worden in mindering gebracht op het geïnvesteerde bedrag. De vooruitontvangen bedragen (zowel kort- als langlopend) worden onder de overlopende passiva opgenomen en worden systematisch in de winst-en-verliesrekening opgenomen gedurende de gebruiksduur van het actief.

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Onder deze categorie worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Dit betreft onder andere lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed (bijvoorbeeld huurconsulenten/opzichters). De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie. Zie de grondslag Toegerekende organisatie- en financieringskosten voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle directe en indirecte aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud aan het vastgoed in exploitatie verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Onder deze post worden de kosten ten behoeve van planmatig onderhoud, mutatieonderhoud, klachtenonderhoud en contractonderhoud verantwoord.

De onderhoudsuitgaven betreffen de uitgaven om een verhuurbare eenheid, dan wel een complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op de peildatum (einde boekjaar) bevindt, rekening houdend met het effect van onderhoudscycli, zo nodig na het verhelpen van achterstallig onderhoud indien dit aanwezig is.

De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een verbetering, in overeenstemming met de definities inzake onderhoud en beheer zoals opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14a lid 1 RTIV.

De onderhoudscomponent en reservefondscomponent van de jaarlijkse VVE-bijdrage wordt direct ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie. Zie de grondslag Toegerekende organisatie- en financieringskosten voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

De kosten die samenhangen met verhuren, beheren en onderhouden van het vastgoed in exploitatie worden verantwoord onder de hierboven genoemde subcategorieën. Naast deze (veelal) direct aan de subactiviteiten te relateren kosten brengt het vastgoed in exploitatie ook andere kosten met zich mee die niet direct te relateren zijn aan de subactiviteiten verhuren, beheren en onderhouden. Dit zijn echter wel kosten die worden veroorzaakt door het in eigendom hebben van vastgoed in exploitatie. Deze kosten worden verantwoord als overige directe operationele lasten exploitatie bezit.

Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

De post nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft het saldo van de omzet onderhanden projecten, de verkoopopbrengsten van grondposities, de lasten onderhanden projecten, de boekwaarde van de grondposities, toegerekende organisatiekosten en toegerekende financieringskosten. De omzet en lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling worden conform de grondslagen onder onderhanden projecten verantwoord.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

De verkoopopbrengst vastgoedportefeuille betreft het totaal van de gerealiseerde verkoopopbrengst op verkopen uit bestaand bezit en verkopen uit voorraad minus de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten.

Verkoopopbrengsten uit de verkoop van onroerende zaken worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt wanneer de belangrijke risico's en voordelen van eigendom aan de koper zijn overgedragen, het bedrag van de opbrengsten op betrouwbare wijze kan worden bepaald, de inning van de verschuldigde vergoeding waarschijnlijk is, de hiermee verband houdende kosten betrouwbaar kunnen worden ingeschat en er geen sprake is van aanhoudende managementbetrokkenheid bij de onroerende zaken. De overdracht van de risico's en voordelen is op het moment van juridische levering (passeren transportakte).

Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

De boekwaarde van het verkochte vastgoed wordt op het moment van juridische levering (passeren transportakte) verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

Bij verkoop uit bestaand bezit betreft dit de marktwaarde van vastgoed in exploitatie op basis van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde.

Bij verkoop uit voorraad betreft dit de bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering, inclusief geactiveerde rente, dan wel lager verwachte opbrengstwaarde op het moment van verkoop.

Toegerekende organisatie- en financieringskosten

De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst-en-verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels. De belangrijkste indirecte kosten betreffen personeelsbeloningen, afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie en overige niet directe bedrijfskosten.

Afhankelijk van de aard van de afdeling worden de lasten toegerekend aan een bepaalde activiteit. Eerst worden de indirecte afdelingen en functies middels een opslag toegerekend aan andere afdelingen en functies. Als laatste stap worden de directe afdelingen/functies, voorzien van de voornoemde opslagen, toegerekend aan de betreffende activiteit. De volgende methoden zijn gehanteerd voor de toerekening:

Kostenverdeling	Toelichting	Te verdelen over
Kosten toerekenen aan overige kostenplaatsen van de organisatie naar rato van het relatieve belang in het geheel	Interne afdeling/kostenplaats die (nagenoeg) <u>uitsluitend</u> werkzaam is ten behoeve van <u>andere afdelingen</u> binnen de organisatie.	Gehele organisatie
Indirecte kosten van een bedrijfs onderdeel toerekenen aan de overige afdelingen van dat bedrijfs onderdeel naar rato van het relatieve belang in het geheel.	Indirecte kostenplaats die werkzaam is ten behoeve van de eigen afdeling.	Eigen afdeling
Kosten toerekenen aan de directe, opbrengstgenererende activiteiten.	Directe kostenplaatsen waarbij de werkzaamheden worden toegerekend aan een of meerdere activiteiten.	Functionele activiteiten

Personeelsbeloningen

De beloningen van het personeel worden als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord in de periode waarin de arbeidsprestatie wordt verricht en, voor zover nog niet uitbetaald, als verplichting op de balans opgenomen. Als de reeds betaalde bedragen de verschuldigde beloningen overtreffen, wordt het meerdere opgenomen als een overlopend actief voor zover er sprake zal zijn van terugbetaling door het personeel of van verrekening met toekomstige betalingen door de Alliantie.

Voor de beloningen met opbouw van rechten, sabbatical leave, winstdelingen en bonussen worden de verwachte lasten gedurende het dienstverband in aanmerking genomen. Ontvangen bijdragen voortvloeiend uit levensloopregelingen worden in aanmerking genomen in de periode waarover deze bijdragen zijn verschuldigd. Toevoegingen aan en vrijval van verplichtingen worden ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Indien een beloning wordt betaald waarbij geen rechten worden opgebouwd (bijvoorbeeld doorbetaling in geval van ziekte of arbeidsongeschiktheid) worden de verwachte lasten verantwoord in de periode waarover deze beloning is verschuldigd. Voor op balansdatum bestaande verplichtingen tot het in de toekomst doorbetalen van beloningen (inclusief ontslagvergoedingen) aan personeelsleden die op balansdatum naar verwachting blijvend geheel of gedeeltelijk niet in staat zijn om werkzaamheden te verrichten door ziekte of arbeidsongeschiktheid wordt een voorziening opgenomen.

De verantwoorde verplichting betreft de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichting op balansdatum af te wikkelen. De beste schatting is gebaseerd op contractuele afspraken met personeelsleden (cao en individuele arbeidsovereenkomsten). Toevoegingen aan en vrijval van verplichtingen worden ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Voor arbeidsongeschiktheidsrisico's die zijn verzekerd wordt een voorziening getroffen voor het in de toekomst te betalen deel van de verzekeringspremie dat rechtstreeks toe te rekenen is aan het individuele schadeverleden van de Alliantie. Als geen betrouwbare schatting kan worden gemaakt van de omvang van het in de toekomst te betalen deel van de verzekeringspremies dat rechtstreeks is toe te rekenen aan het individuele schadeverleden van de rechtspersoon, wordt geen voorziening opgenomen.

Nederlandse pensioenregelingen

Uitgangspunt is dat de in de verslagperiode te verwerken pensioenlast gelijk is aan de over die periode aan de pensioenuitvoerder verschuldigde pensioenpremies. Voor zover de verschuldigde premies op balansdatum nog niet zijn voldaan, wordt hiervoor een verplichting opgenomen. Als de op balansdatum reeds betaalde premies de verschuldigde premies overtreffen, wordt een overlopende actiefpost opgenomen voor zover sprake zal zijn van terugbetaling door het fonds of van verrekening met in de toekomst verschuldigde premies.

Indien op basis van de uitvoeringsovereenkomst met betrekking tot een bedrijfstakpensioenregeling per balansdatum een verplichting bestaat, wordt een voorziening gevormd als het waarschijnlijk is dat de aanwending van een maatregelenpakket, dat nodig is voor het herstel van de per balansdatum bestaande dekkingsgraad, zal leiden tot een uitstroom van middelen en de omvang daarvan betrouwbaar kan worden geschat.

Indien sprake is van aanpassingen van de per balansdatum opgebouwde aanspraken die voortvloeien uit toekomstige salarisverhogingen die per balansdatum reeds zijn toegezegd en die voor rekening van de Alliantie komen wordt hiervoor een voorziening gevormd.

Verder wordt op balansdatum een voorziening opgenomen voor bestaande additionele verplichtingen ten opzichte van het fonds en de werknemers, indien het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling van die verplichtingen een uitstroom van middelen zal plaatsvinden en de omvang van de verplichtingen betrouwbaar kan worden geschat. Het al dan niet bestaan van additionele verplichtingen wordt beoordeeld aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst met het fonds, de pensioenovereenkomst met de werknemers en andere (expliciete of impliciete) toezeggingen aan de werknemers. De voorziening wordt gewaardeerd tegen de beste schatting van de contante waarde van de bedragen die noodzakelijk zijn om de

verplichtingen op balansdatum af te wikkelen. De disconteringsvoet vóór belasting geeft de actuele marktrente per balansdatum van hoogwaardige ondernemingsobligaties/ rendement op staatsleningen weer. De risico's waarmee bij het schatten van de toekomstige uitgaven reeds rekening is gehouden worden hierin niet betrokken.

Voor een op balansdatum bestaand overschot bij de pensioenuitvoerder wordt een vordering opgenomen als de Alliantie de beschikkingsmacht heeft over dit overschot, het waarschijnlijk is dat het overschot naar de Alliantie zal toevloeien en de vordering betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Ontslagvergoedingen

Ontslagvergoedingen zijn vergoedingen die worden toegekend in ruil voor de beëindiging van het dienstverband. Een uitkering als gevolg van ontslag wordt als verplichting en als last verwerkt als de Alliantie zich aantoonbaar onvoorwaardelijk heeft verbonden tot betaling van een ontslagvergoeding. Als het ontslag onderdeel is van een reorganisatie, worden de kosten van de ontslagvergoeding opgenomen in een reorganisatievergoeding.

Ontslagvergoedingen worden gewaardeerd met inachtneming van de aard van de vergoeding. Als de ontslagvergoeding een verbetering is van de beloningen na afloop van het dienstverband, vindt waardering plaats volgens dezelfde grondslagen als die welke worden toegepast voor pensioenregelingen. Andere ontslagvergoedingen worden gewaardeerd op basis van de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichting af te wikkelen.

Leasing

De Alliantie kan financiële en operationele leasecontracten afsluiten. Een leaseovereenkomst waarbij de voor- en nadelen verbonden aan het eigendom van het leaseobject geheel of nagenoeg geheel door de lessee worden gedragen, wordt aangemerkt als een financiële lease. Alle andere leaseovereenkomsten classificeren als operationele leases. Bij de leaseclassificatie is de economische realiteit van de transactie bepalend en niet zozeer de juridische vorm. Classificatie van de lease vindt plaats op het tijdstip van het aangaan van de betreffende leaseovereenkomst. De Alliantie heeft geen financiële leasecontracten afgesloten.

Operationele leases

Als de Alliantie optreedt als lessee in een operationele lease, wordt het leaseobject niet geactiveerd. Vergoedingen die worden ontvangen als stimulering voor het afsluiten van een overeenkomst worden verwerkt als een vermindering van de leasekosten over de leaseperiode. Leasebetalingen en vergoedingen inzake operationele leases worden lineair over de leaseperiode ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht, tenzij een andere toerekeningsystematiek meer representatief is voor het patroon van de met het leaseobject te verkrijgen voordelen.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreffen waardeverminderingen, en eventueel een terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit aangegane in rechte afdwingbare en feitelijke verplichtingen met betrekking tot (toekomstige) investeringen in bestaande complexen en nieuwbouwprojecten. Het betreft hier de investeringen op de posten DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop. Onder de post zijn tevens de waardeverminderingen en eventueel een terugname hiervan met betrekking tot grond- en ontwikkelposities opgenomen.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van het vastgoed in exploitatie (exclusief het effect van onrendabele investeringen) die gewaardeerd zijn tegen marktwaarde in verhuurde staat op basis van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van het vastgoed verkocht onder voorwaarden en de waardeverandering van de verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

Overige organisatiekosten

De 'overige organisatiekosten' zijn kosten die niet toe te rekenen zijn aan de (niet) primaire activiteiten. Dit zijn niet-object gebonden kosten en algemene organisatiekosten.

De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan de (niet) primaire activiteiten. Zie de grondslag Toegerekende organisatie- en financieringskosten voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

Kosten omtrent leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen conform artikel 51 BTIV kosten van woonmaatschappelijk werk en/of fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen. Tevens worden hieronder kosten van het personeel verantwoord dat zich specifiek met leefbaarheid bezighoudt.

De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie. Zie de grondslag Toegerekende organisatie- en financieringskosten voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

Financiële baten en lasten

Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die niet tot de vlottende activa behoren

Zie de grondslag Financiële instrumenten voor de verwerking van de wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die niet tot de vlottende activa behoren.

Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten en rentelasten en soortgelijke kosten

Rentebaten worden verantwoord in de periode waartoe zij behoren, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost. Rentelasten en soortgelijke lasten worden verantwoord in de periode waartoe zij behoren.

Agio, disagio en aflossingspremies worden verantwoord als rentelast in de periode waartoe zij behoren. De toerekening van deze rentelast en de rentevergoeding over de lening is de effectieve rente die in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt. In de balans is (per saldo) de amortisatiewaarde van de schuld(en) verwerkt. De nog niet in de winst-en-verliesrekening verwerkte bedragen van het agio en de al in de winst-en-verliesrekening verwerkte aflossingspremies worden verwerkt als verhoging van de schuld(en) waarop ze betrekking hebben. De nog niet in de winst-en-verliesrekening verwerkte bedragen van het disagio worden verwerkt als verlaging van de schuld(en) waarop ze betrekking hebben.

De meerkosten verbonden aan het gebruik van meer dan gebruikelijk leverancierskrediet worden als rentelast verantwoord.

Belastingen

Belastingen omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare winstbelastingen en latente belastingen. De belastingen worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behalve voor zover deze betrekking hebben op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt, of op overnames.

De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten, en eventuele correcties op de over voorgaande jaren verschuldigde belasting.

Indien de boekwaarden van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving afwijken van hun fiscale boekwaarden, is in beginsel sprake van tijdelijke verschillen.

Voor belastbare tijdelijke verschillen wordt een voorziening latente belastingverplichtingen getroffen.

Voor verrekenbare tijdelijke verschillen, beschikbare voorwaartse verliescompensatie en nog niet gebruikte fiscale verrekeningsmogelijkheden wordt een latente belastingvordering opgenomen, maar uitsluitend voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening respectievelijk compensatie. Latente belastingvorderingen worden per iedere verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd.

Voor belastbare tijdelijke verschillen inzake groepsmaatschappijen, deelnemingen en joint ventures wordt een latente belastingverplichting opgenomen tenzij de Alliantie in staat is het tijdstip van afloop van het tijdelijke verschil te bepalen en het waarschijnlijk is dat het tijdelijke verschil in de voorzienbare toekomst niet zal aflopen.

Voor verrekenbare tijdelijke verschillen inzake groepsmaatschappijen, deelnemingen en joint ventures wordt een latente belastingvordering opgenomen uitsluitend voor zover het waarschijnlijk is dat het tijdelijke verschil in de voorzienbare toekomst afloopt en er fiscale winst beschikbaar zal zijn ter compensatie van het tijdelijke verschil.

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden in de balans gesaldeerd gepresenteerd indien en voor zover de Alliantie beschikt over een deugdelijk juridisch instrument om niet-latente belastingvorderingen te verrekenen met niet-latente belastingverplichtingen, voor zover deze betrekking hebben op hetzelfde boekjaar en de belastinglatenties verband houden met winstbelastingen die door dezelfde fiscale autoriteit worden geheven op dezelfde belastbare rechtspersoon, of dezelfde fiscale eenheid.

De waardering van latente belastingverplichtingen en latente belastingvorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door de Alliantie op balansdatum voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van haar activa, voorzieningen, schulden en overlopende passiva. Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt op basis van de nettorente (de voor de Alliantie geldende rente voor langlopende leningen, onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief).

Resultaat deelnemingen

Het resultaat deelnemingen omvat het aandeel in het resultaat van deelnemingen waarin wordt deelgenomen, bepaald op basis van de grondslagen van de groep. Resultaten op transacties, waarbij overdracht van activa en passiva tussen de groep en de niet-geconsolideerde deelnemingen en tussen niet-geconsolideerde deelnemingen onderling heeft plaatsgevonden, zijn niet verwerkt voor zover deze als niet gerealiseerd kunnen worden beschouwd.

De resultaten van deelnemingen die gedurende het boekjaar zijn verworven of afgestoten worden vanaf het verwervingsmoment respectievelijk tot het moment van afstoting verwerkt in het resultaat van de groep.

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de kasmiddelen, de tegoeden op bankrekeningen en op korte termijn zeer liquide activa. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, (des)investerings- en financieringsactiviteiten.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

De directe methode ter splitsing van de operationele kasstromen geeft een beeld van de ontvangsten en uitgaven per categorie zoals die zich werkelijk in de bedrijfsactiviteiten voordoen. De kasstromen uit hoofde

van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten).

Transacties waarbij geen ruil van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasecontract zijn voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.

Kasstromen uit financiële afgeleide instrumenten die worden verantwoord als kostprijs-hedges worden in dezelfde categorie ingedeeld als de kasstromen uit de afgedekte balansposten. Kasstromen uit financiële derivaten waarbij hedge accounting niet langer wordt toegepast, worden consistent met de aard van het instrument ingedeeld, vanaf de datum waarop de hedge accounting is beëindigd.

Bepaling reële waarde

De reële waarde van een financieel instrument is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en van elkaar onafhankelijk zijn.

- De reële waarde van derivaten waarbij geen collateral wordt uitgewisseld, wordt bepaald door het contant maken van de kasstromen aan de hand van de relevante swapcurve vermeerderd met krediet- en liquiditeitsopslagen.
- De reële waarde van derivaten waarbij collateral wordt uitgewisseld, wordt bepaald door het contant maken van de kasstromen aan de hand van de swapcurve, omdat door de uitwisseling het krediet- en liquiditeitsrisico wordt gemitigeerd.

Verbonden partijen

Transacties met verbonden partijen (zie paragraaf 10.6.21) worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Van deze transacties worden de aard en de omvang van de transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht toegelicht.

Gebeurtenissen na balansdatum

Gebeurtenissen die nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum en die blijken tot aan de datum van het opmaken van de jaarrekening worden verwerkt in de jaarrekening.

Gebeurtenissen die geen nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum worden niet in de jaarrekening verwerkt. Als dergelijke gebeurtenissen van belang zijn voor de oordeelsvorming van de gebruikers van de jaarrekening, worden de aard en de geschatte financiële gevolgen ervan toegelicht in de jaarrekening.

10.5 Toelichting op de geconsolideerde balans

(in 1.000 euro's na resultaatbestemming)

10.5.1 Immateriële vaste activa

Het verloop van de immateriële vaste activa is als volgt weer te geven:

	Overige immateriële vaste activa
Stand per 1 januari 2024	
Aanschafprijs	34.513
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-11.450
Boekwaarde	23.063
Mutaties in de boekwaarde:	
Investerings	2.791
Afschrijvingen	-7.916
Waardeverminderingen	-635
Totaal mutaties	-5.760
Stand per 31 december 2024	
Aanschafprijs	37.304
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-20.001
Boekwaarde	17.303

De overige immateriële vaste activa heeft betrekking op geactiveerde ontwikkelingskosten inzake software en heeft een resterende economische levensduur van 3 jaar – 5 jaar. Ultimo 2024 is voor € 0,0 miljoen (2023: € 0,0 miljoen) aan ontwikkelingskosten inzake software geactiveerd welk nog niet in gebruik is genomen. De bijzondere waardeverminderingen zijn verantwoord onder toegerekende organisatiekosten in de winst-en-verliesrekening.

10.5.2 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

	DAEB	Niet-DAEB
Stand per 1 januari 2024		
Aanschafprijs	4.647.422	1.160.803
Cumulatieve waardeveranderingen	5.560.893	943.638
Marktwaarde onder aftrek van voorziening	10.208.315	2.104.441
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	29.164	4.375
Marktwaarde voor aftrek van voorziening	10.237.479	2.108.816
Mutaties in het boekjaar:		
Investeringen:		
- Initiële verkrijgingen	1.899	325
- Uitgaven na eerste waardering	89.361	6.263
- Overboekingen van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	290.927	89.713
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-65.017	-7.455
Overboekingen naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-27.263	-491
Waardeveranderingen:		
- Waardeveranderingen (winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde)	1.080.983	237.889
- Waardeveranderingen onrendabele investeringen en herstructureringen	-54.242	-144
Overige mutaties:		
- Overboeking van DAEB naar niet-DAEB	-2.105	2.105
- Overboeking van niet-DAEB naar DAEB	1.519	-1.519
Totaal mutaties	1.316.062	326.686
Stand per 31 december 2024		
Aanschafprijs	5.007.950	1.267.868
Cumulatieve waardeveranderingen	6.516.427	1.163.259
Marktwaarde onder aftrek van voorziening	11.524.377	2.431.127
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	23.653	565
Marktwaarde voor aftrek van voorziening	11.548.030	2.431.692

De actuele waarde van het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de marktwaarde zoals opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde'). Hierbij heeft de Alliantie de fullversie gehanteerd. In het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' is opgenomen dat de fullversie de mogelijkheid biedt om op complexniveau, met ondersteuning van een externe taxateur tot een aannemelijke marktwaarde te komen.

Het waarderingscomplex is bepaald aan de hand van vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie.

De externe taxateurs zijn ingeschakeld bij de waardering van het vastgoed in exploitatie.

Hierbij is de volgende taxatiecyclus gehanteerd:

In jaar 2024 heeft een full-waardering van 32% van het vastgoed plaatsgevonden. Het overige deel heeft door middel van een interne waardering (54%) of een taxatie-update (14%) plaatsgevonden. De (deel)portefeuille is door de Alliantie in drie vergelijkbare delen verdeeld, waarbij representativiteit vereist is en waarbij de individuele complexen minimaal één keer in de drie jaar middels een full-waardering getaxeerd worden door de externe taxateurs.

Het gehanteerde rekenmodel betreft Reaturn TM Woningcorporaties versie 5.8 en is voorzien van een goedkeurend assurancerapport gedateerd 3 maart 2025.

De methoden, relevante veronderstellingen en disconteringsvoet die gehanteerd zijn voor woongelegenheden, bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed, parkeergelegenheden en intramuraal vastgoed zijn bepaald in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'.

De fullversie maakt gebruik van vrijheidsgraden. Dit betekent dat voor de waardering van vastgoed in exploitatie kan worden afgeweken van de veronderstellingen en disconteringsvoet zoals opgenomen in de basisversie. De belangrijkste veronderstellingen en disconteringsvoet worden hieronder per categorie vastgoed in exploitatie nader toegelicht.

Vrijheidsgraden

De Alliantie heeft de in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. Onder toepassing van de full-versie heeft de Alliantie voor de volgende vrijheidsgraden van het Handboek afwijkende standpunten ingenomen, rekening houdend met de specifieke omstandigheden van het bezit en/of de omgeving waarbinnen de Alliantie opereert. De invulling van deze vrijheidsgraden is door de externe taxateurs beoordeeld op aannemelijkheid bij de taxatie van de complexen die zij hebben getaxeerd.

Vrijheidsgraad	Beschrijving
Markthuur	Samen met andere corporaties is op basis van recente verhuringen van vrije sectorwoningen de markthuur afgezet tegen de leegwaarde. In de waardering wordt markthuur bepaald als afgeleide van de leegwaarde. De gemiddelde mutatiehuur per woning per maand bedraagt € 1.174 (v.j. € 1.095).
Markthuurstijging	2025 3%, 2026 en verder 2%
Leegwaarde	De leegwaarde is op eenheidsniveau afgeleid uit recente markttransacties van soortgelijke eenheden.
Leegwaardestijging	In overleg met relevante andere corporaties en onze taxateurs wordt per wijk of stadsdeel bepaald wat de leegwaardestijging is voor de komende jaren.

Vrijheidsgraad	Beschrijving
Disconteringsvoet	Wij gebruiken een disconteringsvoet die als volgt wordt opgebouwd: 1. Basis disconteringsvoet bestaande uit een Risicovrije rente (conform het Handboek modelmatig waarden marktwaarde) en een sector gebonden opslag bepaald in samenspraak met taxateurs, gezamenlijk 5,2% (2023 5,2%); 2. Vaste risico opslagen bestaande uit (range - 0,25%- tot 1,45%): - Locatie opslag op basis van locatie gebonden marktrisico's; - Object opslag op basis van object gebonden objectrisico's; 3. Dynamische risico opslagen De hoogte van de dynamische opslag is afhankelijk van het gehanteerde waarderingscenario: - Opslag exploitatie: exploitatierisico uitgedrukt in een ratio contractuur/mutatiehuur t.o.v. de gemiddelde mutatiegraad; - Opslag uitponden: uitpondrisico uitgedrukt in een ratio huur/leegwaarde t.o.v. de gemiddelde mutatiegraad; Incidentele opslagen worden gebruikt in geval van specifieke risico's: - Opslag verkoopbeperkingen: risico al naar gelang de complexgrootte en of de beperking wel of niet van toepassing is; - Opslag specifieke beperkingen: resterende risico's die niet al verwerkt zijn in de voorgaande opslagen of in de kasstroom zelf. 4. Incidentele opslagen ter compensatie van specifieke complexrisico's De opbouw van de disconteringsvoet wijkt voor punt 3 en 4 af voor parkeergelegenheden en bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed. De exploitatierisico's worden voor deze vastgoedcategorieën bepaald op basis van een objectopslag en een marktcorrectie. Daarnaast wordt voor parkeerplaatsen een risico-opslag gehanteerd bij het uitpondscenario in vergelijking tot het doorexploiteerscenario. De vastgestelde disconteringsvoet wordt getoetst aan de in de markt toegepaste disconteringsvoeten. Wanneer referentietransacties daartoe aanleiding geven, zal een extra op- of afslag worden toegepast (marktcorrectie).

Vrijheidsgraad	Beschrijving
Mutatie- en verkoopkans	Doorexploiteerscenario: Als basis wordt de gemiddelde mutatiekans van de betreffende verhuureenheden over de afgelopen vijf jaar (2019 – 2024) gehanteerd. Deze kan aangepast worden gegeven kenmerken van de huidige huurderspopulatie en de verwachting van de toekomstige mutaties. Uitponden: Als uitgangspunt wordt gehanteerd dat de mutatiekans gelijk is aan het doorexpluatiescenario. Hierbij wordt rekening gehouden met verkooprestricties op het vastgoed. Dit kan bestaan uit de verkooprestrictie zoals deze volgt uit het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, waarbij bij complexen met woningen met minder dan 142 punten (90%) de eerste 7 jaren niet verkocht mogen worden. Hiernaast wordt rekening gehouden met verkoopbeklemmingen gebonden aan het vastgoed vanuit privaatrechtelijke overeenkomsten.
Instandhoudingsonderhoud doorexpluatiescenario	Norm bedrag per verhuureenheid afhankelijk van het type, het bouwjaar, het type kozijnen (kunststof of hout) en het type installaties (cv en warm water) bij een exploitatie van langer dan 25 jaar. De basis hiervoor is de Vastgoed Taxatiewijzer, waarbij complexspecifieke op en afslagen kunnen worden gehanteerd.
Instandhoudings-onderhoud uitpondscenario	Norm bedrag per verhuureenheid afhankelijk van het type, het bouwjaar, het type kozijnen (kunststof of hout) en het type installaties (cv en warm water). De basis hiervoor is de Vastgoed Taxatiewijzer voor 25 jaar, waarbij complexspecifieke op- en afslagen kunnen worden gehanteerd.
Achterstallig onderhoud:	Achterstallig onderhoud of onderhoudsgebreken worden op basis van de contante waarde van de verwachte uitgaven in mindering gebracht op de waarde van de verhuureenheid. Achterstallig onderhoud betreffen kosten die het gevolg zijn van: 1. onvoldoende onderhoud (herstel van technische gebreken aan gebouwdelen die een hogere conditiescore hebben dan 4 conform NEN 2767 of vergelijkbaar). 2. externe omstandigheden (zoals dalende grondwaterstand of aardbevingen) 3. publiekrechtelijke beperkingen (zoals de vervanging van asbest) of herstel van funderingsproblemen die een direct gevaar vormen voor de elementaire gebouw-prestaties en voor het op lange termijn doorexpluiten van de verhuurbare eenheid, danwel het complex.

Vrijheidsgraad	Beschrijving
Technische splitsingskosten	Splitsingskosten zijn relevant in het uitpondscenario. Deze kosten dienen gemaakt te worden voordat verkocht wordt en dienen derhalve bij $t=0$ te worden opgenomen. Technische splitsingskosten zijn de kosten die worden gemaakt ten behoeve van de nadere voorwaarden, die voortvloeien uit de afgegeven splitsingsvergunning door de gemeente. Het gaat hierbij niet om onderhoudskosten, maar om de aanvullende eisen die in het kader van de splitsing dienen te worden gerealiseerd.
Erfpacht	Doorexplotatie waardering: Inrekening van de jaarlijkse canon. Op het moment dat de afgekochte periode afloopt, wordt de canon opnieuw afgekocht voor een periode van 75 jaar. Op het moment dat de canon wordt herzien, wordt de canon afgekocht voor een periode van 75 jaar. Uitpondwaardering: - Op het moment dat de woning wordt uitgepond wordt de canon van de woning voor 50 jaar afgekocht - Wanneer de afgekochte periode van de canon voor het moment van uitponden valt, wordt vanaf deze periode, tot het uitponden, een herziene canon (grondwaarde * canon percentage) berekend.
Bijzondere omstandigheden	Er is rekening gehouden met verkoop- en verhuurbeklemmingen wanneer deze blijken uit privaatrechtelijke overeenkomst zoals aankoopovereenkomsten en akten. In geval van een verkoopbeklemming is de marktwaarde bepaald op basis van het principe van door-exploiteren. Indien er sprake is verhuurrestricties is de mutatie huur gebaseerd op de geldende huurrestricties in plaats van de markthuur. De convenanten/prestatieafspraken gemaakt met Gemeentes zijn niet ingerekend als beklemmingen op het vastgoed aangezien deze niet overgedragen worden bij uitponden.

Disconteringsvoeten en macro-economische parameters

Op basis van artikel 31 BTIV wordt er onderscheid gemaakt tussen vier categorieën vastgoed. Bij alle categorieën wordt de DCF (Discounted Cash Flow)-methode gehanteerd. De volgende disconteringsvoeten zijn gemiddeld gehanteerd voor iedere categorie:

Gemiddelde disconteringsvoeten	2024	2023
Woongelegenheden	7,23%	6,39%
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	7,32%	6,77%
Parkeergelegenheden	6,01%	5,59%
Zorgvastgoed	6,06%	5,90%

De rendementsverwachting van beleggers is in 2024 gewijzigd als gevolg van blijvende onzekerheden in de wereld. De rente daalde in 2024 sneller dan in eerste instantie verwacht, dit had een positief effect op de vastgoedmarkt. Desondanks is de disconteringsvoet bij woongelegenheden sterk gestegen ten opzichte van 2023. Dit komt onder andere door de risico's in de huurkasstromen vanuit de wet betaalbare huur en de

fiscale wijzigingen in box 3. Bij de vastgoed categorie bedrijfsmatig- en zorgvastgoed is tevens een hogere disconteringsvoet te zien ten opzichte van voorgaand jaar. Een verklaring hiervoor is de heterogene samenstelling van deze groep alsmede de impact van wijzigingen in vastgoed op de gemiddelden.

De volgende relevante veronderstellingen worden gemaakt per categorie ten aanzien van de waardering:

Woongelegenheden:

Parameters woongelegenheden:	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Prijsinflatie	3,2%	2,7%	2,0%	2,0%	2,0%
Looninflatie	4,3%	3,8%	3,8%	3,8%	2,5%
Bouwkostenstijging	4,3%	3,8%	3,8%	3,8%	2,5%
Leegwaardestijging	6,0%	3,0%	2,0%	2,0%	2,0%

	2024	2023
Beheerkosten per EGW	€ 542	€ 509
Beheerkosten per MGW	€ 532	€ 499
Beheerkosten per Studenteneenheid	€ 502	€ 471
Beheerkosten per Zorgeenheid (extr.muraal)	€ 491	€ 460

	2024	2023
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,05-0,14%	0,04-0,14%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%	0,07%
Huurderving (% van de huursom)	1,0%	1,0%
Mutatiekans bij doorexpluiten	0-15% (gem. 6,11%)	0-15% (gem. 6,03%)
Mutatiekans bij uitponen	0-15% (gem. 6,10%)	0-15% (gem. 6,02%)
Mutatieleegstand DAEB	0 maanden	0 maanden
Mutatieleegstand niet-DAEB	3 maanden	3 maanden
Verkoopkosten bij uitponen (% van de leegwaarde)	1,0%	1,0%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 644 (2023: € 604) per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 11,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Bedrijfsmatig en maatschappelijke onroerend goed:

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	2024	2023
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo - BOG	€ 7,33	€ 6,88
Mutatieonderhoud per m2 bvo - BOG	€ 12,29	€ 11,53
Mutatieonderhoud per m2 bvo - MOG	€ 14,89	€ 13,97
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2,00%	2,00%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,16-0,44%	0,14-0,42%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%

Parkeergelegenheden:

Parameters parkeerplaatsen	2024	2023
Instandhoudingsonderhoud per parkeerplaats / box	€68 / €228	€63 / €214
Beheerskosten per parkeerplaats / box	€34 / €46	€32 / €43
Leegstandsperiode in maanden	6	6
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23%	0,23%

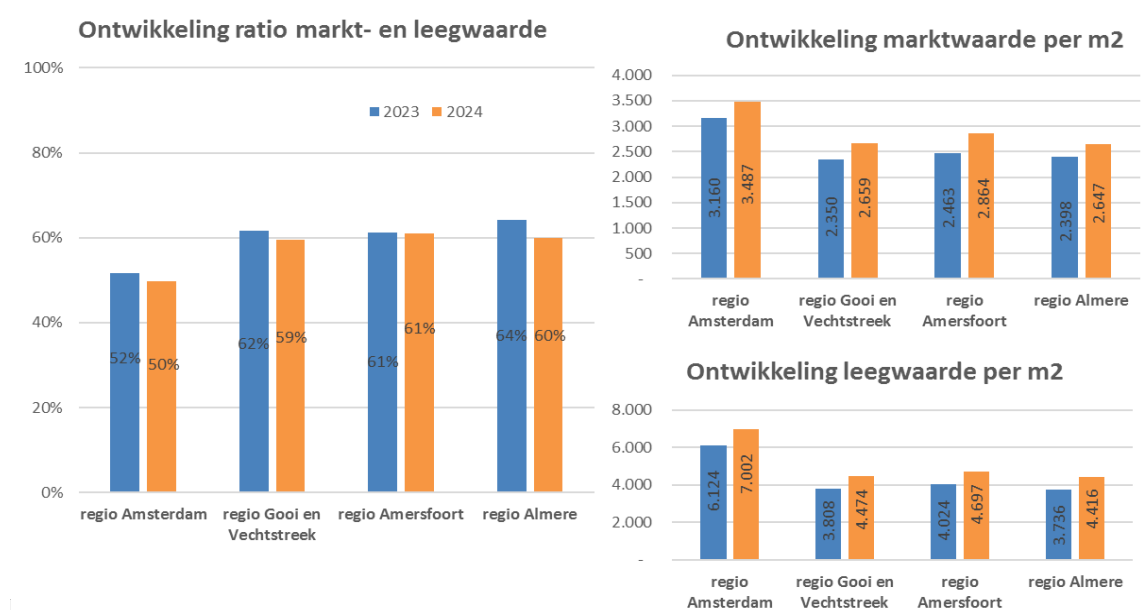
Zorgvastgoed:

Parameters intramuraal zorgvastgoed	2024	2023
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 11,84	€ 11,11
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 14,89	€ 13,97
Beheerkosten	2,50%	2,50%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,23-0,38%	0,14-0,42%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,35%	0,35%

Herclassificatie van en naar DAEB en niet-DAEB

De herclassificatie van niet-DAEB vastgoed naar DAEB vastgoed heeft betrekking op deliberalisatie van de vrije sector huurwoningen, conform het splitsingsplan uit 2017. Deze woningen worden bij mutatie verhuurd onder de liberalisatiegrens.

Waardeveranderingen – marktwaarde in verhuurde staat



De marktwaarde van verhuurde vastgoed heeft zich in 2024 hersteld en vertoont een positieve ontwikkeling. Zoals blijkt uit de bovenstaande grafieken, stijgen zowel de markt- als leegwaarde in vergelijking met het voorgaande jaar in alle regio's. De leegwaarde vertoont echter een aanzienlijk sterkere stijging dan de marktwaarde, wat voornamelijk te wijten is aan de gestegen disconteringsvoeten (zie parameters). De leegwaarde per m2 is gemiddeld in alle regio's met 15,93% gestegen, terwijl de marktwaarde per vierkante meter een stijging van 12,51% laat zien.

Woningen bestemd voor de verkoop

Het aantal woningen behorend tot het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie, welke voor verkoop zijn geoormerkt bedraagt 15.800. Het aantal woningen dat naar verwachting komend jaar verkocht wordt, bedraagt 451, gesplitst in 400 DAEB- en 51 niet-DAEB-woningen. De verwachte opbrengstwaarde (leegwaarde) van deze woningen bedraagt € 170,7 miljoen; de marktwaarde in verhuurde staat van deze woningen bedraagt € 106,9 miljoen.

Hypothecaire zekerheden

Het DAEB-vastgoed in exploitatie is (nagenoeg) geheel gefinancierd met leningen onder borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft hierbij het recht van eerste hypotheek. De Alliantie heeft hiervoor een volmacht verstrekt aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw als bedoeld in artikel 30 van het Reglement van Deelneming Stichting Waarborgfonds Sociale

Woningbouw. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw kan indien het dit noodzakelijk acht hypotheek op het onderpand leggen. Als gevolg hiervan zijn de onroerende en roerende zaken in exploitatie die met geborgde leningen zijn gefinancierd niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. De ultimo boekjaar bestaande obligoverplichting is onder paragraaf 10.5.35 Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen opgenomen.

Het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is voor € 292,9 miljoen gefinancierd met leningen zonder borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Dit niet-DAEB-vastgoed is voor een bedrag van € 397,5 miljoen met hypothecaire zekerheden bezwaard.

Uitgangspunten beleidswaarde

1. Vanaf verslagjaar 2024 komen de volgende grondslagen voor de bepaling van beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige en onzelfstandige woongelegenheden) overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:
 2. Voor de gehele woongelegenhedenportefeuille toepassen van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. De overdrachtskosten worden op 0 gezet. Er is geen sprake meer van eindwaardeberekening maar van een eeuwigdurende benadering door middel het inrekenen van de kasstromen vanaf jaar 15 tot en met 60 jaar.
 3. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de toegelaten instelling bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en Nationale Prestatieafspraken en prestatieafspraken met gemeenten. De streefhuur wordt geïndexeerd met de prijsinflatie.
 4. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald op basis van het eigen onderhoudsbeleid en berekend aan de hand van de eigen meerjaren onderhoudsbegroting van de toegelaten instelling voor de componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud.
 5. Deze onderhoudsbegroting bevat de onderhoudsuitgaven voor de komende 60 jaar, voordat er correcties als gevolg van clustering vanwege ingrijpende verbouwing zijn verwerkt.
 6. De meerjarenonderhoudsbegroting wordt per complex bepaald, waarbij de uitgangspunten worden onderbouwd aan de hand van concrete bronnen, rekeninghoudend met de conditie van de verschillende complexen. De 60-jaarsperiode bevat alle vastgestelde onderhoudscycli; zowel de kortere cycli (als langere cycli zijn opgenomen).
 7. De definitie van onderhoud vanuit eigen beleid is gelijk aan de definitie gehanteerd in de post 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de functionele winst en verliesrekening in de rubriek 'Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille', met uitzondering van het deel dat betrekking heeft op de zogenaamde ingrijpende verbouwing.
 8. Inrekening van toekomstige beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten zoals die worden verwerkt onder de post Lasten verhuur en beheeractiviteiten en de post Overige directe operationele lasten in de winst-en-verliesrekening.
 9. Inrekening van noodzakelijke verplichtingen die voortkomen uit wettelijke verplichtingen of landelijke afspraken, zoals het uitfasen van woningen met energielabels E, F en G. In de marktwaarde zijn deze uitgaven geen onderdeel van het achterstallig onderhoud.
 10. Inrekening van een uniforme, lagere disconteringsvoet ("sociale disconteringsvoet") in plaats van de marktdisconteringsvoet. De sociale disconteringsvoet wordt jaarlijks in oktober gepubliceerd op de website van de Autoriteit Wonen.

De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitsgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

De afwijkingen in gehanteerde uitgangspunten, veronderstellingen en gehanteerde disconteringsvoet tussen beleidswaarde en marktwaarde.

	2024 beleidswaarde	2024 marktwaarde
Huurprijzen	Streefhuur per vhe op conform het huurbeleid van de Alliantie Gemiddelde streefhuur EUR 769 per vhe	Markthuur en maximale huren conform het WWS Gemiddelde maximale huur EUR 1.135 per vhe
Onderhoudsnorm	Kasstromen voor komende 60 jaar vanuit de meerjaren-onderhoudsbegroting	Gemiddelde bedragen voor onderhoud per complex met aanpassing van de modelmatige onderhoudsbedragen door externe taxateur.
Beheerlasten	Toekomstige beheerlasten volgens begroting. Gemiddeld EUR 1.077 per vhe	Marktconforme beheerlasten. Gemiddeld EUR 534 per vhe
Achterstallig onderhoud: verplichting met EFG label	Zelfstandige woningen: E € 4.820, F € 8.960, G € 15.210 Onzelfstandige woningen: E € 2.060, F € 3.720, G € 6.410	Geen verplichtingen EFG labels ingerekend
Disconteringsvoet	Sociale disconteringsvoet conform handboek modelmatige waardering DAEB 4,17% en Niet-DAEB 4,70%	Marktconforme disconteringsvoet per complex. Verschil tussen disconteringsvoet doorexploitatie en uitpondscenario. Disconteringsvoet hoogste scenario voor marktwaarde variërend van 2,89% tot 11,40%.

Specificatie beleidswaarde

	2024	2023
DAEB Ti	€ 7.033.505	€ 5.220.290
Niet-DAEB Ti	€ 1.666.568	€ 1.163.379
Geconsolideerde verbindingen	€ 514.977	€ 412.561
Totaal beleidswaarde	€ 9.215.050	€ 6.796.230

Sensitiviteitsanalyse

Om inzicht te verkrijgen in de mogelijke impact van wijzigingen in het beleid op de beleidswaarde is in onderstaande tabel het effect weergegeven van een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten op de beleidswaarde:

Beschikbaarheid (doorexploiteren)	Mutatie per vhe t.o.v. uitgangspunt	2024 Effect op de beleidswaarde	2023 Effect op de beleidswaarde
Effect op de beleidswaarde			
Streefhuur per maand	€ 25 lager	€ 445 miljoen lager	€ 370 miljoen lager
Streefhuur per maand	€ 50 lager	€ 906 miljoen lager	€ 754 miljoen lager
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 hoger	€ 228 miljoen lager	€ 209 miljoen lager
Beheerslasten per jaar	€ 100 hoger	€ 228 miljoen lager	€ 209 miljoen lager

10.5.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Stand per 1 januari 2024:	
Contractprijs (verkochte woningen)	130.979
Cumulatieve waardeveranderingen	121.583
Boekwaarde	252.562
Mutaties in het boekjaar:	
Investerings	11.127
Desinvesterings	-12.041
Overboeking van vastgoed bestemd voor de verkoop	0
Overboeking naar vastgoed bestemd voor de verkoop	-11.127
Waardeveranderingen	44.694
Totaal mutaties	32.653
Stand per 31 december 2024:	
Contractprijs (verkochte woningen)	124.690
Cumulatieve waardeveranderingen	160.525
Boekwaarde	285.215

Het aantal woningen opgenomen onder onroerende zaken verkocht onder voorwaarden bedraagt ultimo 2024 903 (2023: 949). De contracten zijn gebaseerd op het "Koopgarant" principe waarbij geldt dat er sprake is van verleende kortingen (gemiddelde korting bedraagt 22,4%) en een terugkoopverplichting voor de Alliantie. Bij verkoop is de koper verplicht de woning te verkopen aan de Alliantie, de zogenaamde terugkoopverplichting. Bij verkoop wordt in de koopovereenkomst een verdeling van de eventuele winst en/of verlies tussen koper en verkoper vastgelegd.

Waardeveranderingen

De stijging van de waarde in 2024 met gemiddeld 15,7% is het gevolg van de hogere leegwaarde van deze woningen. De specifieke kenmerken van de woningen verkocht onder voorwaarden zorgen ervoor dat de leegwaarde ontwikkeling niet één-op'-één gelijk is met de gemiddelde leegwaarde ontwikkeling van het vastgoed in exploitatie.

10.5.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Stand per 1 januari 2024:	
Aanschafprijs	456.465
Cumulatieve waardeverminderingen	-116.804
Boekwaarde onder aftrek van de voorziening	339.661
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	54.096
Boekwaarde voor aftrek van voorziening	393.757
Mutaties in het boekjaar:	
Investeringen	403.161
Waardeveranderingen	-106.012
Overboeking naar DAEB-vastgoed in exploitatie	-290.927
Overboeking naar niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	-89.713
Overboeking van vastgoed in exploitatie	27.754
Overboeking van/naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	1.265
Totaal mutaties	-54.472
Stand per 31 december 2024:	
Aanschafprijs	477.395
Cumulatieve waardeverminderingen	-192.206
Boekwaarde onder aftrek van de voorziening	285.189
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	69.163
Boekwaarde voor aftrek van voorziening	354.352

In het boekjaar 2024 en 2023 is ter zake van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie geen bouwrente geactiveerd.

10.5.5 (On-)roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Bedrijfsgebouwen en -terreinen	Andere vaste bedrijfsmiddelen	Totaal
Stand 1 januari 2024:			
Verkrijgingsprijs	28.722	33.725	62.447
Cumulatieve afschrijvingen (inclusief bijzondere waardeverminderingen)	-10.744	-31.704	-42.448
Boekwaarde	17.978	2.021	19.999
Mutaties in het boekjaar:			
Investeringen	0	486	486
Afschrijvingen	-844	-652	-1.496
Totaal mutaties	-844	-166	-1.010
Stand per 31 december 2024:			
Verkrijgingsprijzen	28.722	34.071	62.793
Cumulatieve afschrijvingen (inclusief bijzondere waardeverminderingen)	-11.588	-32.216	-43.804
Boekwaarde	17.134	1.855	18.989

De historische aanschafprijs van de volledig afgeschreven onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie bedraagt € 30,8 miljoen per 31 december 2024 (2023: € 30,4 miljoen).

10.5.6 Andere deelnemingen

Het verloop van de andere deelnemingen is als volgt weer te geven:

Boekwaarde per 1 januari 2024	2.935
Mutaties in het boekjaar:	
Resultaat deelnemingen	1
Ontvangen dividend	-210
Totaal mutaties	-209
Boekwaarde per 31 december 2024	2.726

Het ontvangen dividend is voor € 0,2 miljoen verrekend met de schuld aan de verbonden maatschappij.

De groep heeft de volgende kapitaalbelangen:

	Aandeel in geplaatst kapitaal	Vestigingsplaats
Joint ventures:		
Waterstad II Beheer B.V.	50,0%	Rotterdam
Waterstad II C.V.	50,0%	Rotterdam
Gebiedsontwikkeling Zeewolde C.V.	33,3%	Rosmalen
Gebiedsontwikkeling Zeewolde Beheer B.V.	33,3%	Rosmalen
Vathorst Beheer B.V.	16,7%	Amersfoort
Vathorst C.V.	16,7%	Amersfoort
OBV C.V.	8,0%	Amersfoort
Overige:		
Samenwerkingsverband Platform Woningcorporaties Gooi & Vechtstreek	11,0%	Hilversum
Woningnet N.V.	6,0%	Weesp
Stichting de Glazen Lift	<1,0%	Hilversum
Stadsherstel Amsterdam N.V.	<1,0%	Amsterdam
Samenwerkingsverband Wonen Eemvallei	<1,0%	Amersfoort

Deelneming Gebiedsontwikkeling Zeewolde Beheer B.V. met een negatieve nettovermogenswaarde wordt op nihil gewaardeerd. Er is voor deze deelneming geen voorziening opgenomen, omdat de Alliantie niet geheel of ten dele garant staat voor de schulden van de deelneming en ook niet de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) in staat te stellen tot betaling van haar schulden. Het aandeel dat de Alliantie heeft in de negatieve nettovermogenswaarde in de deelneming Gebiedsontwikkeling Zeewolde Beheer B.V. bedraagt € 0,3 miljoen (2023: € 0,3 miljoen); het niet verwerkte aandeel in het verlies over het boekjaar bedraagt € 0,0 miljoen (2023: € 0,0 miljoen).

10.5.7 Latente belastingvorderingen

Sinds 1 januari 2008 is de Alliantie voor al haar activiteiten onderworpen aan vennootschapsbelasting. Tot 2008 was de Alliantie alleen voor haar commerciële activiteiten onderworpen aan vennootschapsbelasting.

De post latente belastingvorderingen betreft de tot waardering gebrachte verrekenbare tijdelijke verschillen. De belastingvordering is gewaardeerd op de contante waarde die is gebaseerd op een disconteringsvoet na belasting (die de rente van de leningen en derivatenportefeuille vertegenwoordigt) van 1,61% (2023: 1,51%). Het gehanteerde vpb-tarief voor realisatie is 25,8% (2023: 25,8%).

De latente belastingvorderingen/verplichtingen opgenomen in de balans en de hiermee samenhangende latente belastinglasten/-baten in de winst-en-verliesrekening zijn als volgt te specificeren:

	Stand per 31 december 2024	Stand per 1 januari 2024	Mutatie in 2024
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	3.052	2.990	62
Immateriele vaste activa	-2.961	-3.723	762
(On-)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	-1.598	-1.449	-149
Financiële vaste activa	-1.610	0	-1.610
Voorziening onderhoudslasten	-8.518	-9.091	573
Schulden aan kredietinstellingen	799	878	-79
Verplichtingen uit hoofde van derivatencontracten	1.656	2.014	-358
	-9.180	-8.381	-799
Waarvan:			
Kortlopend (realisatie te verwachten binnen 1 jaar)	-93	-9.363	9.270
Langlopend (realisatie te verwachten na 1 jaar)	-9.087	982	-10.069
	-9.180	-8.381	-799

De toelichting van de latenties is als volgt:

	Commerciële waardering	Fiscale waardering	Tijdelijk waarderings- verschil	Nominale waarde van de belasting- latentie	Contante waarde van de belasting- latentie
Vastgoedbeleggingen in exploitatie:					
- Doorexplotatie	10.207.016	6.698.653	-3.508.363	-905.158	0
- Verwachte verkopen	3.772.704	2.431.907	-1.340.797	-345.926	0
- Afschrijvingspotentieel	0	13.433	13.433	3.466	3.052
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	354.352	477.395	123.043	31.745	0
Vastgoed verkocht onder voorwaarden	37.755	8.615	-29.140	-7.518	0
Overige voorraden	45.655	32.006	-13.649	-3.521	0
(On-)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	18.989	20.879	1.890	488	-1.598
Immateriële vaste activa	17.303	5.359	-11.944	-3.082	-2.961
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	-93.381	0	93.381	24.092	0
Voorziening groot onderhoud	0	-35.768	-35.768	-9.228	-8.518
Financiële vaste activa	7.474	0	-7.474	-1.928	-1.610
Schulden aan banken en overheid	-3.156.904	-3.153.514	3.390	875	799
Verplichtingen uit hoofde van derivatencontracten	-12.469	-4.170	8.299	2.141	1.656
Voort te wentelen 15b rente (ATAD)	0	167.890	167.890	43.316	0
Totalen	11.198.494	6.662.685	-4.535.809	-1.170.238	-9.180

De verrekenbare tijdelijke verschillen die niet tot waardering zijn gebracht bedragen nominaal € 138,8 miljoen (2023: € 120,0 miljoen). Dit betreft het tijdelijk verschil met betrekking tot het vastgoed verkocht onder voorwaarden ad € 29,1 miljoen passief en voort te wentelen rente ad € 167,9 miljoen actief.

Nadere toelichting per onderdeel van de belastinglatentie inzake tijdelijke verschillen:

Vastgoedbeleggingen in exploitatie

Doorexplotatie

De Alliantie voert in duurzaamheid haar beleid als toegelaten instelling uit, gericht op het beheren en verhuren van woningen en daarmee het in stand houden van (de omvang van) haar vastgoedportefeuille.

De Alliantie heeft aan het einde van de levensduur de intentie tot sloop, gevolgd door (vervangende) nieuwbouw. Op basis van de huidige fiscale bepalingen zal daarbij sprake zijn van het doorschuiven van de aanwezige fiscale boekwaarde en zal er geen fiscale afwikkeling volgen in de vorm van fiscaal afwaarderen

van de complexen. Dit betekent dat het einde van de levensduur 'doorrolt' en bij waardering tegen contante waarde sprake is van een 'nihil' waardering.

Verwachte verkopen

Het tijdelijke verschil inzake het vastgoed in exploitatie waarvan wordt verwacht dat het verkocht wordt vanuit de balansposten DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie, dan wel vanuit de balanspost Vastgoed bestemd voor de verkoop, bedraagt € 1,3 miljard. Dit betreft de woningen in de verkoopvijver die naar verwachting worden verkocht met een lagere fiscale waarde (€ 2,4 miljard) dan de commerciële waarde (€ 3,7 miljard). In 2024 bedraagt de dotatie van de herinvesteringsreserve € 81,5 miljoen, daarvan is € 81,5 miljoen aangewend. De Alliantie heeft ook in 2024 en verder de intentie om gebruik te maken van de fiscale faciliteit van de herinvesteringsreserve, waardoor verkoop niet tot directe afwikkeling leidt. Dit betekent dat de afwikkeling van het waarderingsverschil 'doorrolt' en bij waardering tegen contante waarde sprake is van een 'nihil' waardering.

Afschrijvingspotentieel

Daarnaast vindt waardering van het fiscaal afschrijvingspotentieel plaats. Dit afschrijvingspotentieel betreft het verschil tussen de fiscale waarde en de marktwaarde die door fiscale afschrijvingen in de komende jaren wordt gerealiseerd tot maximaal de WOZ-waarde (fiscale bodemwaarde).

Vastgoed in ontwikkeling ten behoeve van de exploitatie

Het tijdelijke verschil inzake projectontwikkeling wordt veroorzaakt door een afwijkende grondwaarde bij sloop-/nieuwbouwprojecten. Deze grondwaarde blijft echter gehandhaafd in de fiscale balans. De geactiveerde waarde schuift vervolgens door naar de volgende exploitatie. Er vindt geen fiscale afwikkeling plaats. Dit betekent dat sprake is van tijdelijke verschillen die niet leiden tot een latentie. Eventuele effecten worden bij de daadwerkelijke fiscale afwikkeling verwerkt in de commerciële jaarrekening.

Vastgoed verkocht onder voorwaarden

Het tijdelijke verschil inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden bedraagt € 29,1 miljoen. De fiscale waarde is lager dan de boekwaarde. Door het ontbreken van de beschikkingsmacht bij de Alliantie inzake de terugkoop kan de bepaling van het moment van terugkoop van deze woningen niet betrouwbaar worden bepaald. Het tijdelijke verschil daaruit volgend is niet tot waardering gebracht.

Overige voorraden

Het tijdelijke verschil inzake overige voorraden betreffen de grondlocaties ten behoeve van (toekomstige) ontwikkelingsprojecten die nog niet in realisatie zijn genomen. De verwachting is dat de grondposities op termijn in ontwikkeling zullen worden genomen om nieuwbouw huurwoningen te realiseren. Het tijdelijke verschil is daar uit volgend niet in de balans gewaardeerd.

(On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie en immateriële vaste activa

In de balanspost 'Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie' en 'immateriële vaste activa' bevindt zich een waarderingsverschil waarbij de fiscale waarde hoger is dan de boekwaarde. De gemiddelde looptijd is respectievelijk 3 en 25 jaar. De latentie is gewaardeerd op 25,8% van het waarderingsverschil. Dit bedrag is volledig kortlopend.

Voorziening groot onderhoud

De Alliantie heeft in de aangifte vennootschapsbelasting 2018 met terugwerkende kracht een voorziening voor groot onderhoud gevormd voor een bedrag van € 35,8 miljoen. De Alliantie heeft hiervoor een VSO met de Belastingdienst getekend op 5 december 2023. De VSO loopt tot en met het jaar 2029.

Schulden aan banken, verplichtingen uit hoofde van derivaten en financiële vaste activa

In de jaarrekening is voor de leningen- en derivatenportefeuille een latente belastingvordering tegen de contante waarde verantwoord voor het verschil tussen de waardering die de fiscus toepast (i.c. reële waarde) en de waardering als toegepast in de jaarrekening (geamortiseerde kostprijs). De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen en derivaten. Daarnaast is een latentie opgenomen voor de novaties zoals verwerkt onder de financiële vaste activa onder de overige vorderingen.

Renteaftrekbepanking

Het totaalbedrag aan voort te wentelen rente (aftrekbepanking Art. 15b Wet Vpb) bedraagt € 167,9 miljoen. Het bedrag is niet tot waardering gebracht omdat niet verwacht wordt dat de fiscale winst in de toekomstige jaren voldoende ruimte biedt om deze rente alsnog in aftrek te brengen.

10.5.8 Overige vorderingen

Het verloop van de overige vorderingen is als volgt:

	Verstekte starters-leningen	Novaties	Diverse	Totaal
Stand per 1 januari 2024	3.821	8.136	53	12.010
Mutaties in het boekjaar:				
Toevoegingen	0	0	7	7
Vrijval/Aflossingen	-690	-662	0	-1.352
Totaal mutaties	-690	-662	7	-1.345
Stand per 31 december 2024	3.131	7.474	60	10.665

Startersleningen

Per 31 december 2024 heeft de Alliantie 133 (2023: 156) startersleningen verstrekt die via Stichting Stimuleringsfonds Huisvesting geadmistreerd worden. De startersleningen worden verstrekt onder Nationale Hypotheek Garantie als tweede hypotheek. De leningen hebben een looptijd van 30 jaar en zijn de eerste drie jaar rente- en aflossingsvrij. Voor een bedrag van € 2,9 miljoen (2023: € 3,5 miljoen) aan startersleningen is de annuïteit al gaan lopen.

Naar verwachting wordt ongeveer € 0,1 miljoen (2023: € 0,1 miljoen) binnen 1 jaar ontvangen.

Novaties (doorzakken in een vastrentende lening)

De novaties zijn verwerkt onder de langlopende schulden, waarbij de totale lening is afgewikkeld tegen nominale waarde en een nieuwe lening is aangetrokken tegen de reële waarde plus nominale waarde van de lening. Per saldo is de reële waarde die betaald is en gefinancierd middels een hogere rentecoupon in de nieuwe lening verwerkt. De reële waarde is vervolgens separaat opgenomen onder de langlopende schulden en kortlopende schulden. Het overlopend hedge resultaat is opgenomen onder de financiële vaste activa.

10.5.9 Vastgoed bestemd voor de verkoop

	2024	2023
Kosten vastgoed bestemd voor de verkoop	3.949	2.965
Bijzondere waardevermindering	0	0
	3.949	2.965

Het in deze post opgenomen totaal aantal woningen bestemd voor verkoop bedraagt 16 (2023: 13). De Alliantie verwacht al deze woningen binnen één jaar te verkopen, de bijhorende verwachte opbrengstwaarde bedraagt € 5,5 miljoen. Gedurende verslagjaar 2024 is € 11,1 miljoen toegevoegd vanuit Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en € 10,3 miljoen verkocht.

10.5.10 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

	2024	2023
Kosten vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	26.919	24.800
Bijzondere waardevermindering	0	0
	26.919	24.800

In de kostprijs van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop is ultimo 2024 voor een bedrag van € 0,0 miljoen (2023: € 0,0 miljoen) aan rente geactiveerd met een rentevoet van 0% (2023: 0%).

10.5.11 Overige voorraden

	2024	2023
Kosten grond- en ontwikkellocaties	63.361	66.999
Bijzondere waardevermindering grond- en ontwikkellocaties	-18.003	-22.158
Onderhoudsmaterialen	297	268
	45.655	45.109

Grond- en ontwikkelposities betreffen de grondlocaties ten behoeve van (toekomstige) ontwikkelingsprojecten die nog niet in realisatie zijn genomen. Deze gronden zijn gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. De opbrengstwaarde is gebaseerd op de extern dan wel intern uitgevoerde toetsing van de waardering van gronden ultimo boekjaar. Deze interne toetsing is gebaseerd op de kennis van de lokale markt alsmede van de lokale ontwikkelmogelijkheden (waaronder bestemmingswijzigingen, etc.). Als gevolg van de licht stijgende grondwaarde voor landbouwgrond is de marktwaarde op een paar locaties toegenomen in 2024.

De specificatie van de grond- en ontwikkellocaties is als volgt:

	Kosten grond- en ontwikkellocaties	Bijzondere waarde- vermindering grond- en ontwikkellocaties	Boekwaarde
Vathorst-Noord	29.471	-4	29.467
Eemnes Zuidpolder	9.097	-7.583	1.514
Zeewolde Spiegelhout	19.216	-8.660	10.556
Nijkerkerveen	2.056	-1.756	300
Achterveld	3.521	0	3.521
	63.361	-18.003	45.358

10.5.12 Onderhanden projecten

	2024	2023
Gerealiseerde kosten	108.058	156.519
Toegerekende winsten	-2.236	6.172
Af: Gedeclearde termijnen kopers	-97.212	-157.653
Af: Voorziening te verwachten verliezen	0	0
	8.610	5.038
Waarde van verricht werk < gefactureerde termijnen	-389	-5.005
Waarde van verricht werk > gefactureerde termijnen	8.999	10.043
	8.610	5.038

Van de op balansdatum openstaande onderhanden projecten bedraagt het cumulatief totaal van tot dan toe verantwoorde omzet € 105,8 miljoen (2023: € 162,7 miljoen). Het totaal van de ontvangen voorschotten bedraagt € 97,2 miljoen (2023: € 157,7 miljoen). Er is geen sprake van ingehouden bedragen op betalingen van termijnfacturen.

10.5.13 Huurdebiteuren

	2024	2023
Huurdebiteuren	3.953	3.747
Voorziening wegens oninbaarheid	-1.578	-1.685
	2.375	2.062

In de vorderingen huurdebiteuren is een bedrag begrepen ad € 0,9 miljoen (2023: € 0,9 miljoen) met een resterende looptijd langer dan 1 jaar. Dit betreft bijzondere betalingsafspraken met huurders.

10.5.14 Overheid

	2024	2023
Nog te ontvangen investeringssubsidies	6.937	5.132
Overige vorderingen op gemeenten	1.089	4.094
	8.026	9.226

In de vorderingen overheid is een bedrag begrepen ad € 2,4 miljoen (2023: € 4,0 miljoen) met een resterende looptijd langer dan 1 jaar.

10.5.15 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

	2024	2023
Vathorst C.V.	1.711	1.494
Gebiedsontwikkeling Zeewolde C.V.	1.160	1.093
	2.871	2.587

Onder deze categorie vorderingen is begrepen een bedrag van € 1,7 miljoen (2023: € 1,4 miljoen) met een resterende looptijd langer dan 1 jaar.

De rente die over de vorderingen op deelnemingen in rekening is gebracht bedraagt 5,8% (2023: 4,5%).

10.5.16 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2024	2023
Vennootschapsbelasting	0	19.862
	0	19.862

In het boekjaar is voor een bedrag van € 19,8 miljoen ontvangen wat betrekking heeft gehad op de aangiften vennootschapsbelasting 2020 tot en met 2023.

10.5.17 Overige vorderingen

	2024	2023
Nog te ontvangen omzet van verkocht vastgoed	2.268	3.008
Debiteuren	3.182	1.306
Rekening-courant Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting	316	474
Nog te ontvangen huur	395	198
Diverse vorderingen	54	116
	6.215	5.102

Alle vorderingen hebben een looptijd van korter dan een jaar. De reële waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde gegeven het kortlopende karakter ervan en het feit dat waar nodig voorzieningen voor oninbaarheid zijn gevormd. De voorziening die in mindering is gebracht op de debiteuren bedraagt € 2,1 miljoen (2023: € 2,6 miljoen).

10.5.18 Overlopende activa

	2024	2023
Vooruitbetaalde erfpacht	237	146
Vooruitbetaalde automatiseringskosten	2.287	2.056
Vooruitbetaalde kantoorkosten	100	98
Vooruitbetaalde huisvestingskosten	376	54
Vooruitbetaalde terugkoop woningen	230	193
Overige vooruitbetaalde bedragen	56	356
	3.286	2.903

De overlopende activa hebben een resterende looptijd van korter dan 1 jaar.

10.5.19 Liquide middelen

	2024	2023
Rekening-courant banken	150.387	72.219
Gelden onderweg	132	435
Deposito	32.000	32.000
	182.519	104.654

De liquide middelen staan ter vrije beschikking. Het kasstroomoverzicht dat is opgenomen onder paragraaf 10.3 geeft de verklaring voor de toename van de liquide middelen van € 77,9 miljoen.

Het deposito is als volgt opgebouwd:

- een bedrag van € 7,0 miljoen is vastgezet tot en met 27 februari 2025;
- een bedrag van € 25,0 miljoen is vastgezet tot en met 28 februari 2025.

10.5.20 Groepsvermogen

Voor een toelichting op het eigen vermogen wordt verwezen naar de toelichting behorende tot de enkelvoudige jaarrekening.

Mutatieoverzicht van het eigen vermogen van de Alliantie als onderdeel van het groepsvermogen:

	2024	2023
Eigen vermogen van de Alliantie als onderdeel van het groepsvermogen per 1 januari	9.970.204	10.885.836
Resultaat na belastingen	1.331.365	-915.632
Rechtstreekse vermogensmutaties in het eigen vermogen van de Alliantie als onderdeel van het groepsvermogen	0	0
Totaal resultaat boekjaar van de Alliantie	1.331.365	-915.632
Eigen vermogen van de Alliantie als onderdeel van het groepsvermogen per 31 december	11.301.569	9.970.204

10.5.21 Voorzienig onrendabele investeringen en herstructureringen

Het verloop van de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen is als volgt:

	Toekomstige investerings in bestaande complexen	Toekomstige investerings in nieuwbouw- projecten	Totaal
Stand per 1 januari 2024	33.539	54.096	87.635
Mutaties in het boekjaar:			
Toevoeging ten laste van resultaat	0	0	0
Onttrekkingen en toevoegingen	-9.321	15.067	5.746
Totaal mutaties	-9.321	15.067	5.746
Stand per 31 december 2024	24.218	69.163	93.381

Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting binnen 1 jaar wordt afgewikkeld bedraagt € 52 miljoen. Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting na meer dan 5 jaar wordt afgewikkeld bedraagt € 2,0 miljoen.

10.5.22 Latente belastingverplichtingen

Het verloop van de latente belastingverplichtingen is als volgt:

Stand per 1 januari 2024	8.381
Mutaties in het boekjaar:	
Vrijval ten gunste van het resultaat	-1.397
Toevoeging ten laste van het resultaat	2.196
Saldering met latente belastingvorderingen	0
Totaal mutaties	799
Stand per 31 december 2024	9.180

De voorziening voor latente belastingverplichtingen omvat het belastingeffect van de belastbare tijdelijke verschillen tussen commerciële en fiscale winstbepaling.

De latenties met een resterende looptijd van 1 jaar en korter bedragen € 0,1 miljoen (2023: € 9,4 miljoen).

Voor nadere toelichting zie paragraaf 10.5.7 Latente belastingvorderingen.

10.5.23 Overige voorzieningen

Jubileumvoorziening

2024	
Stand per 1 januari	1.252
Mutaties in het boekjaar:	
Toevoegingen ten laste van het resultaat	142
Onttrekkingen	-48
Vrijval ten gunste van het resultaat	-73
Totaal mutaties	21
Stand per 31 december	1.273

De jubileumvoorziening heeft betrekking op uitkeringen aan medewerkers op basis van de duur van het dienstverband. De voorziening betreft het geschatte bedrag van de in de toekomst uit te keren jubileumuitkeringen. De berekening is gebaseerd op gedane toezeggingen, blijfkansen en leeftijden. Bij de bepaling van de voorziening zijn de volgende belangrijkste actuariële grondslagen gehanteerd:

- Disconteringsvoet 2,176% gebaseerd op de gemiddelde rente van de leningenportefeuille.
- Overlevingskansen: CBS met correctie voor langlevens op basis van inkomensklasse.

Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting binnen 1 jaar wordt afgewikkeld bedraagt € 0,1 miljoen. Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting na meer dan 5 jaar wordt afgewikkeld bedraagt € 0,9 miljoen.

10.5.24 Schulden aan overheid en schulden aan banken

	Schulden aan overheid	Schulden aan banken	Totaal
Stand per 1 januari 2024			
Langlopend deel	4.000	2.729.498	2.733.498
Aflossingsverplichting vorig verslagjaar	0	93.084	93.084
Schulden aan overheid en schulden aan banken	4.000	2.822.582	2.826.582
Mutaties in het boekjaar:			
Nieuw opgenomen leningen	0	430.000	430.000
Aflossingen	0	-98.332	-98.332
Amortisatie agio	0	-1.346	-1.346
Totaal mutaties	0	330.322	330.322
Stand per 31 december 2024			
Schulden aan overheid en schulden aan banken	4.000	3.152.904	3.156.904
Aflossingsverplichting komend jaar	0	-77.977	-77.977
Langlopend deel	4.000	3.074.927	3.078.927

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar zoals hierboven toegelicht zijn opgenomen onder de schulden op korte termijn.

Het vervalschema en samenstelling van de totale leningenportefeuille is hieronder weergegeven:

Vervalschema & samenstelling van de totale leningenportefeuille	Vastrentende leningen	Variabel rentende leningen	Basisrente-leningen	Totaal
Looptijd korter dan 1 jaar	77.977	0	0	77.977
Looptijd langer dan 1 jaar en korter dan 5 jaar	283.150	34.200	0	317.350
Looptijd langer dan 5 jaar	2.517.327	39.750	204.500	2.761.577
	2.878.454	73.950	204.500	3.156.904

De schulden aan overheid en schulden aan banken hebben de volgende kenmerken ten aanzien van de leningen:

	31-12-2024	31-12-2023
Vastrentende leningen		
Restschuld inclusief kortlopend deel	2.878.454	2.501.632
Gemiddelde rente	2,0%	1,8%
Gemiddelde looptijd	20,4	21,8
Reële waarde	2.824.917	2.325.306
Variabel rentende leningen		
Restschuld inclusief kortlopend deel	73.950	120.450
Gemiddelde rente (exclusief derivaten)	3,2%	4,2%
Gemiddelde rente (inclusief derivaten)	3,1%	4,4%
Gemiddelde looptijd	12,0	8,2
Reële waarde	76.222	123.602
Basisrenteleningen		
Restschuld inclusief kortlopend deel	204.500	204.500
Gemiddelde rente	3,7%	3,7%
Gemiddelde looptijd	33,1	34,1
Reële waarde	276.782	253.020

	2024	2023
Marktwaaarde DAEB leningen geborgd door het WsW	2.844.051	2.495.942
Marktwaaarde DAEB leningen niet geborgd	3.951	3.902
Marktwaaarde niet-DAEB leningen niet geborgd	329.919	202.084
	3.177.921	2.701.928

De reële waarde van de leningen is berekend aan de hand van de marktrente op basis van de yield curve ultimo december 2024, exclusief opslagen. De stijging van de marktwaaarde wordt grotendeels veroorzaakt door een toename van de leningenportefeuille met € 330,3 miljoen.

De Alliantie heeft ultimo 2024 geen (2023: geen) extendibles/tijdvakleningen.

De borging van schulden aan overheid en schulden aan banken kan als volgt worden weergegeven:

	2024	2023
DAEB leningen geborgd door het WsW	2.859.998	2.644.082
DAEB leningen niet geborgd	4.000	4.000
niet-DAEB leningen niet geborgd	292.906	178.500
	3.156.904	2.826.582

Het gemiddelde rentepercentage van de leningen- en derivatenportefeuille bedroeg voor boekjaar 2024 2,18% (2023: 2,04%).

De gewogen gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2024 21 jaar (2023: 22 jaar).

De variabel rentende leningen (zogenheten roll-overleningen) dragen een variabel rentepercentage op de 3-maands Euribor-notering en 6-maands Euribor-notering met een gewogen gemiddelde opslag van respectievelijk 0,018% (2023: 0,018%) en 0,232% (2023: 0,238%).

Basisrenteleningen

De basisrenteleningen hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een liquiditeitsopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De liquiditeitsopslag geldt voor de overeengekomen periode. Op deze leningen wordt een vaste basisrente betaald van gemiddeld 3,473% (2023: 3,483%) met een gemiddelde looptijd van 33 jaar (2023: 34 jaar). De liquiditeitsopslag die op deze leningen wordt betaald wordt periodiek herzien. Voor de huidige leningen is de gewogen gemiddelde liquiditeitsopslag 0,243% (2023: 0,226%) met een gemiddelde resterende looptijd van 3,4 jaar (2023: 4,1 jaar)

Als op het moment van liquiditeitsopslag herziening geen akkoord met de kredietinstelling wordt bereikt over de hoogte ervan is de lening opeisbaar en dient er een vergoeding te worden betaald of ontvangen gelijk aan de netto contante waarde van het verschil tussen de dan geldende marktrente en de in de lening overeengekomen basisrente.

Agio

Ultimo 2024 bedraagt de agio € 35,5 miljoen (2023: € 36,9 miljoen). Een bedrag van € 28,1 miljoen heeft betrekking op de Vestialening en een bedrag van € 7,4 miljoen heeft betrekking op het doorzakken van drie plain vanilla swaps.

Agio Vestialening

Het agio van Vestia is in 2021 ontstaan bij een leningruil met woningcorporatie Vestia te Rotterdam. De leningruil is geen (financieel) zakelijke transactie die op marktconforme voorwaarden is aangegaan maar is gedaan op grond van volkshuisvestelijke motieven. De lening is tegen reële waarde (marktwaaarde) in de balans opgenomen bestaande uit de nominale hoofdsom (€ 19,4 miljoen) en het agio (€ 30,1 miljoen). Dit agio is als eenmalige jaarlast in de winst-en-verliesrekening over 2021 verwerkt en heeft daarin het karakter van een volkshuisvestelijke sectorbijdrage. Deze volkshuisvestelijke bijdrage wordt als agio in de balans opgenomen onder de langlopende schulden en valt in de volgende 40 jaar vrij via de methode van de effectieve rente. Ultimo 2024 bedraagt het agio € 28,1 miljoen. Hiervan is € 0,7 miljoen als kortlopend gepresenteerd.

Agio plain vanilla swaps

Gedurende 2024 zijn geen nieuwe plain vanilla swaps afgewikkeld door de marktwaaarde van het derivaat te laten doorzakken in een lening. Ultimo 2024 zijn 3 plain vanilla swaps (ultimo 2023: 3 plain vanilla swap) opgenomen. Het agio wordt over de resterende looptijd geamortiseerd.

Zekerheden

Ter grootte van een bedrag € 322,5 miljoen (2023: € 147,3 miljoen) zijn zakelijke zekerheden gesteld in de vorm van:

- Hypothecaire zekerheid gesteld op vastgoed in exploitatie;
- Pandrecht op huurdebiteuren van de in zekerheid gestelde woningen.

Daarnaast is er hypothecaire zekerheid verstrekt aan het WSW. Zie voor een nadere toelichting paragraaf 10.5.2.

Convenanten

Stichting de Alliantie heeft ongeborgde leningen bij de N.V. Bank Nederlandse Gemeenten afgesloten gezamenlijk € 165,0 miljoen. Ultimo 2024 is hiervan € 125,0 miljoen in hoofdsom gestort. Het resterende bedrag van € 40,0 miljoen zal in 2025 gestort gaan worden. Aan deze leningen zijn de volgende convenanten verbonden:

- Interest coverage ratio (ICR) $\geq 1,4$
- Solvabiliteitsratio $\geq 15\%$
- Loan to value op de zekerheden $\leq 75\%$
- DSCR backward, berekend over de niet-Daeb activiteiten $\geq 1,1$

De Alliantie voldoet op balansdatum aan bovenstaande convenanten.

De dochteronderneming de Alliantie Woonfonds B.V. heeft de in 2023 afgesloten kredietfaciliteit van € 50,0 miljoen in 2024 verhoogd naar € 100 miljoen. Ultimo 2024 is hiervan € 85,0 miljoen gestort. Het resterende bedrag van € 15,0 miljoen zal in 2025 gestort gaan worden. Aan deze kredietfaciliteit zijn de volgende convenanten verbonden:

- Solvabiliteitsratio $\geq 40\%$
- Loan to value $\leq 65\%$
- DSCR backward $\geq 1,3$

De Alliantie Woonfonds B.V. voldoet op balansdatum aan bovenstaande convenanten.

Voor verdere toelichtingen op de diverse categorieën leningen wordt verwezen naar paragraaf 10.5.34 Financiële instrumenten en risicobeheersing.

10.5.25 Schulden aan rechtspersonen en vennootschappen die een deelneming hebben in de rechtspersoon of waarin de rechtspersoon een deelneming heeft

Stand per 1 januari 2024	28.285
Mutaties in het boekjaar:	
Niet afgeloste rente	1.235
Overige mutaties	-34
Totaal mutaties	1.201
Stand per 31 december 2024	29.486

Dit betreft een schuld aan de gelieerde maatschappij Vathorst C.V. uit hoofde van de financiering van een grondpositie die de Alliantie in het gebied Vathorst te Amersfoort heeft. De rente op de langlopende schuld aan Vathorst C.V. bedraagt 4,3% en wordt per kwartaal berekend en bijgeschreven op de lening.

Uit hoofde van deze schuld zijn door de Alliantie zekerheden verstrekt. Het betreft een eerste recht van hypotheek en pandrecht op grondpositie in het gebied Vathorst te Amersfoort.

De reële waarde van deze langlopende schuld bedraagt € 29,5 miljoen (2023: € 28,3 miljoen). De reële waarde van de lening is berekend aan de hand van de marktrente op basis van de yieldcurve ultimo december 2024, exclusief opslagen. De looptijd van de lening is langer dan 5 jaar.

10.5.26 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Stand per 1 januari 2024	224.116
Mutaties in het boekjaar:	
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	0
Verminderings als gevolg van terugkoop	-12.041
Waardemutatie terugkoopverplichting	35.385
Totaal mutaties	23.344
Stand per 31 december 2024	247.460

De Alliantie heeft ultimo 2024 uit hoofde van de regeling Koopgarant een terugkoopverplichting inzake 903 woningen (2023: 949 woningen). De contracten zijn gebaseerd op het "Koopgarant" principe waarbij geldt dat er sprake is van verleende kortingen (gemiddelde korting bedraagt 22,4%) en een terugkoopverplichting voor de Alliantie. Bij verkoop is de koper verplicht de woning te verkopen aan de Alliantie, de zogenaamde terugkoopverplichting. Bij verkoop wordt in de koopovereenkomst een verdeling van de eventuele winst en/of verlies tussen koper en verkoper vastgelegd.

10.5.27 Overige schulden

	Verplichtingen uit hoofde van derivaten- contracten	Waarborg-sommen	Overige	Totaal
Langlopend deel per 1 januari 2024	12.469	3.488	1.842	17.799
Aflossingsverplichting vorig verslagjaar	973	0	3.047	4.020
Overige schulden per 1 januari 2024	13.442	3.488	4.889	21.819
Mutaties in het boekjaar:				
Ontvangsten	0	513	0	513
Betalingen	0	-414	-630	-1.044
Dotatie	0	0	1.163	1.163
Vrijval	-973	0	-43	-1.016
Oprenting	0	4	0	4
Totaal mutaties	-973	103	490	-380
Overige schulden per 31 december 2024	12.469	3.591	5.379	21.439
Kortlopend deel per 31 december 2024	-973	0	-4.134	-5.107
Langlopend deel per 31 december 2024	11.496	3.591	1.245	16.332
Looptijd				
Tussen 1 en 5 jaar	2.457	3.591	655	6.703
Langer dan 5 jaar	9.039	0	590	9.629

Verplichtingen uit hoofde van derivatencontracten

De Alliantie neemt een verplichting op voor derivaten die een negatieve startwaarde hadden op het moment van het aanvangen van een kostprijs-hedgeaccounting relatie. Ultimo 2024 bedraagt dit € 12,5 miljoen (2023: € 13,4 miljoen). Een nadere toelichting op de derivaten is opgenomen onder paragraaf 10.5.34 Financiële instrumenten en risicobeheersing.

Waarborgsommen

De waarborgsommen worden uit hoofde van huurovereenkomsten van huurders ontvangen en dienen als eerste zekerheid voor de voldoening van eventueel verschuldigde achterstallige huur en mutatiekosten. De waarborgsommen inclusief rente worden bij beëindiging van de huurovereenkomst verrekend. De reële waarde van de waarborgsommen bedraagt € 2,8 miljoen (2023: € 2,8 miljoen).

Overige

De Alliantie neemt een verplichting op voor nog te betalen verhuiskostenvergoedingen aan huurders die in een complex wonen waar sloop- of renovatiewerkzaamheden gaan plaats vinden. Verder neemt de Alliantie een onderhoudsverplichting op die kan ontstaan door verkopen in een complex waardoor een VvE wordt opgericht.

10.5.28 Schulden aan overheid

	2024	2023
Overige schulden aan overheid	3.416	4.670
	3.416	4.670

10.5.29 Schulden aan banken

	2024	2023
Kortlopend deel langlopende schulden banken	77.977	93.084
Rekening-courant banken	0	8.625
	77.977	101.709

De Alliantie heeft een kredietfaciliteit afgesloten bij zowel de N.V. Bank Nederlandse Gemeenten als de ING Bank N.V. gezamenlijk ter grootte van € 100,0 miljoen (2023: € 100,0 miljoen). Op balansdatum is er € 0,0 miljoen van deze faciliteiten getrokken (2023: € 8,6 miljoen). Voor een nadere toelichting omtrent voorwaarden en zekerheden wordt verwezen naar paragraaf 10.5.34.

10.5.30 Schulden aan rechtspersonen en vennootschappen die een deelneming hebben in de rechtspersoon of waarin de rechtspersoon een deelneming heeft

	2024	2023
OBV C.V	120	280
	120	280

10.5.31 Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen

	2024	2023
Omzetbelasting	21.907	19.084
Loonbelasting	2.032	1.658
Vennootschapsbelasting	3.806	0
	27.745	20.742

De schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen hebben een looptijd korter dan 1 jaar.

10.5.32 Overige schulden

	2024	2023
Derivaten	973	973
Onderhanden projecten	389	5.005
Kortlopend deel overige langlopende schulden	4.134	3.047
	5.496	9.025

Een nadere toelichting op de onderhanden projecten is opgenomen onder paragraaf 10.5.12 Onderhanden projecten.

De overige schulden hebben een looptijd korter dan 1 jaar.

10.5.33 Overlopende passiva

	2024	2023
Nog te betalen rente	31.688	24.924
Vooruit ontvangen huren	10.923	9.263
Servicekosten	4.858	408
Personeelskosten	2.266	2.182
Te betalen pensioenpremies	145	197
Nog te betalen zakelijke lasten	252	1.658
Nog te betalen projectkosten	2.056	1.795
Diversen overlopende passiva	3.718	3.713
	55.906	44.140

De overlopende passiva hebben een looptijd korter dan 1 jaar. De post 'nog te betalen rente' is ten opzichte van vorig jaar gestegen met € 6,8 miljoen doordat er meer financiering is aangetrokken. De post 'nog te betalen servicekosten' is met € 4,5 miljoen gestegen ten opzichte van vorig jaar doordat er geanticipeerd was op hogere energierekeningen dan er feitelijk in rekening is gebracht. De overige posten zijn in lijn met vorig jaar.

10.5.34 Financiële instrumenten en risicobeheersing

Algemeen

De Alliantie maakt in de normale bedrijfsuitoefening gebruik van uiteenlopende financiële instrumenten die de Alliantie blootstelt aan markt-, rente-, kasstroom-, krediet- en liquiditeitsrisico. De Alliantie zet afgeleide financiële instrumenten in om risico's te beheersen. Afgeleide instrumenten worden niet ingezet voor handelsdoeleinden. De Alliantie heeft kaders vastgelegd om de omvang van het kredietrisico bij elke tegenpartij of markt te beperken. Dit is uitgewerkt in het treasury statuut en het treasury jaarplan.

Kredietrisico

De Alliantie loopt kredietrisico over leningen en vorderingen opgenomen onder financiële vaste activa, handels- en overige vorderingen, liquide middelen en de positieve marktwaarde van afgeleide financiële instrumenten. Het maximale kredietrisico van de Alliantie bedraagt € 194,2 miljoen, bestaande uit overige vorderingen, liquide middelen en huurdebiteuren.

De vorderingen van de Alliantie uit hoofde van (huur)debiteuren en overige vorderingen ad € 12,3 miljoen zijn gespreid over een groot aantal huurders/debiteuren en is voor € 3,7 miljoen voorzien. De vordering op Stimuleringsfonds Volkshuisvesting inzake verstrekte startersleningen opgenomen bedraagt € 3,1 miljoen, voor deze post is Nationaal Hypotheek Garantie afgegeven. De liquide middelen ad € 182,5 miljoen betreffen positieve bankstanden bij BNG en ING. Deze partijen hebben een rating van respectievelijk AAA en A+. Met deze huisbankiers bestaat een langdurige relatie.

In het treasury statuut is opgenomen dat het aanhouden van liquide middelen uitsluitend bedoeld is voor het beperken van financieel beleid en voor het borgen van de financiële continuïteit. Daarnaast is opgenomen dat de banken een minimale rating van A bij twee rating bureaus dienen te hebben. De Alliantie heeft alleen gelden uitstaan bij banken die hieraan voldoen. Onze huisbankiers ING en BNG voldoen hier ruim aan.

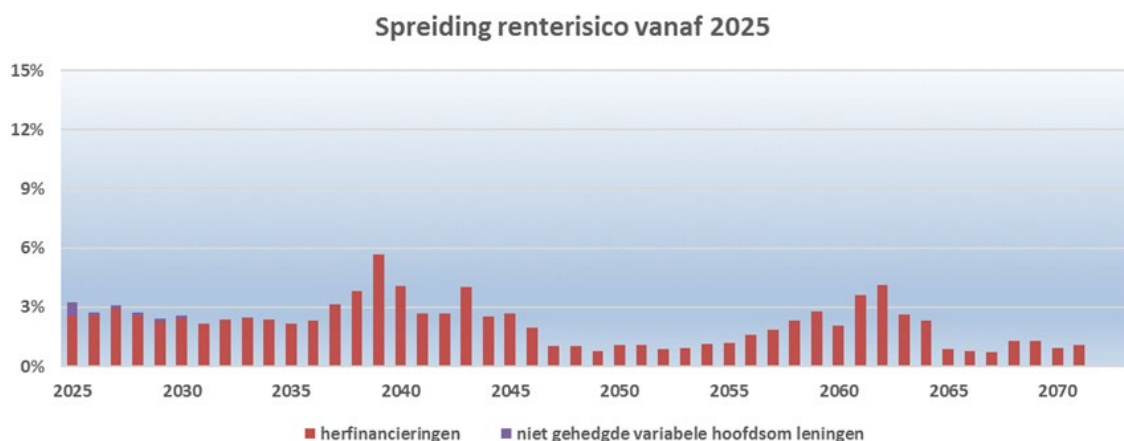
Renterisico en kasstroomrisico

De Alliantie loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en schulden en herfinanciering van bestaande schulden. Voor schulden met variabele renteaftspraken loopt de Alliantie risico ten aanzien van de toekomstige kasstromen. Met betrekking tot bepaalde variabel rentende schulden heeft de Alliantie rentederivaten afgesloten, waarbij de variabele rente wordt omgezet naar een vaste rente. Het renterisico van de variabele rente leningen is voor € 68,5 miljoen afgedekt door derivaten. Een bedrag van € 5,5 miljoen is niet afgedekt door derivaten.

Het rente- en looptijdenbeleid van de Alliantie is erop gericht de renteresultaten te optimaliseren, rekening houdend met de wettelijke en interne kaders. Bij de keuze voor looptijden wordt rekening gehouden met een optimale spreiding van de portefeuille in tijd en omvang. Hierbij wordt een jaarlijkse norm van niet meer dan 15% renterisico (inclusief herfinanciering) gehanteerd. Het jaarlijkse renterisico (in % van de restanthoofdsom aan het begin van het jaar) wordt berekend als de som van:

- het bedrag aan aflossingen van leningen in een jaar, vermeerderd met
- de restanthoofdsom van rentetypisch langlopende financiering die in een jaar een renteaanpassing krijgt.

Op basis van de leningenportefeuille ziet het renterisico er als volgt uit:



Financieringsbeleid

Het beleid van de Alliantie is dat het renterisico van nieuwe financieringen niet met derivaten mag worden afgedekt.

Afgeleide instrumenten

De derivatenportefeuille bestaat enkel uit plain vanilla swaps en is in het volgende overzicht gespecificeerd.

Aantal ultimo		Notional		Marktwaaarde		Off balance		On balance	
2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
6	8	68.500	108.500	-10.781	-9.874	-10.781	-9.874	0	0
6	8	68.500	108.500	-10.781	-9.874	-10.781	-9.874	0	0

Voor de plain vanilla swaps is ultimo 2024 kostprijs hedge accounting toegepast. Alle plain vanilla swaps zijn effectief gehedged. De plain vanilla swaps hebben een gemiddelde rente van 3,85% en een gemiddelde resterende looptijd van 14,1 jaar. Indien de marktrente met 200 basispunten zou dalen dan bedraagt de marktwaaarde € 26,5 miljoen negatief (2023:€ 26,4 miljoen negatief).

De marktwaaarde is gebaseerd op de opgave van de bank die wordt gecontroleerd aan de hand van de marktwaaarde volgens Bloomberg op basis van de Eonia curve van 31 december 2024. Met het eigen kredietrisico (DVA) is geen rekening gehouden.

In 2024 is het volgende gemuteerd:

- Er zijn twee leningen met een hedge afgelost en de bijbehorende swaps zijn geëxpireerd met een notional van € 40 miljoen;
- Er zijn geen nieuwe derivaten aangetrokken in 2024.

Valutarisico

De Alliantie is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico's.

Prijsrisico

De Alliantie heeft geen aandelen in beurs- en niet beursgenoteerde aandelen en loopt derhalve geen prijsrisico.

Liquiditeitsrisico

De Alliantie bewaakt de liquiditeitspositie door middel van opvolgende liquiditeitsbegrotingen. Het management ziet erop toe dat voor de Alliantie steeds voldoende liquiditeiten beschikbaar zijn om aan de verplichtingen te kunnen voldoen en dat tevens voldoende financiële ruimte onder de beschikbare faciliteiten beschikbaar blijft om steeds binnen de gestelde rekening-courant faciliteiten bij de huisbankiers te blijven.

De Alliantie loopt geen liquiditeitsrisico op de derivaten, aangezien de Alliantie geen marktwaaarde-verrekeningscontracten heeft met tegenpartijen (Clause Settlement Agreement ofwel CSA). Derivaten zijn aangegaan ter dekking van het renterisico op variabel rentende leningen. Indien wordt voldaan aan de voorwaarden van hedge accounting, wordt de hedgerelatie verwerkt overeenkomstig de regels van kostprijs hedge accounting.

De Alliantie heeft geen verplichtingen uit hoofde van margin calls.

Breakclausules

Daarnaast wordt liquiditeitsrisico gelopen uit hoofde van in afgeleide financiële instrumenten-contracten opgenomen breakclausules. Deze niet ongebruikelijke breakclausules geven partijen het recht en soms de plicht op bepaalde momenten tijdens de contractduur de overeenkomst op te zeggen. Bij de beëindiging van de overeenkomst op basis van deze breakclausules wordt de marktwaaarde afgerekend. Wanneer de breakclausules in werking treden, leidt dit tot een liquiditeitsrisico voor de Alliantie (bij een negatieve marktwaaarde).

De Alliantie heeft ultimo 2024 derivatencontracten met een notional bedrag van € 18,5 miljoen met een negatieve marktwaaarde ultimo 2024 van € 5,3 miljoen waarbij sprake is van breakclausules. De eerste breakclausule is op 15 maart 2026.

De Alliantie heeft de breakclausules zoveel mogelijk gespreid in de tijd, zodat het liquiditeitsrisico in enig jaar beperkt blijft. Hieronder een overzicht van de breakclausules per swap:

Swap-nummer	Break-jaar	Marktwaaarde per 31-12-24	Notional	Marktwaaarde - 100 bp	Marktwaaarde - 200 bp
14	2026	-3.014	10.000	-5.627	-8.240
23	2030	-2.311	8.500	-3.574	-4.836
Totalen		-5.325	18.500	-9.201	-13.076

Liquiditeitsvereisten

In de Woningwet, en uitgewerkt in het BTIV, is voorgeschreven dat de toegelaten instellingen met zogenaamde breakclausules in de contracten een liquiditeitsbuffer aanhouden (voortschrijdend een jaar vooruit) om de marktwaaarde van de derivaten te kunnen afrekenen als de bank het (derivaten-)contract op het break moment wenst te ontbinden.

Voor woningcorporaties is een liquiditeitsbuffer benodigd om aan een rentedaling van 200 basispunten te kunnen voldoen. Deze buffer dient 1 jaar voor de datum van de breakclausule beschikbaar te zijn.

De Alliantie beschikt per 31 december 2024 over een liquiditeitsbuffer van € 54,3 miljoen verdeeld over variabele hoofdsomleningen. Deze buffer is voldoende om per balansdatum een rentedaling van 200 basispunten op te vangen voor de swaps met breakclausule in de jaren 2026 en 2030. De negatieve marktwaaarde van deze swaps bedragen bij een rentedaling van 200 basispunten € 13,1 miljoen.

Basisrenteleningen

Tevens is sprake van liquiditeitsrisico op basisrenteleningen. Indien op het moment van herziening van de kredietopslag de bank en de Alliantie geen overeenstemming bereiken over de opslag, wordt de kredietovereenkomst beëindigd en dient de lening te worden terugbetaald. Op de herzieningsdatum dient de Alliantie het verschil tussen de basisrente en de actuele kapitaalmarktrente over de resterende looptijd af te rekenen. In de volgende tabel zijn de herzieningsdata opgenomen van de basisrenteleningen.

Intern lening-nummer	Hoofdsom	Eindjaar	Spread-herziening	Rente inclusief kredietopslag	Kredietopslag
563	30.000	2059	1-7-2025	4,093%	0,120%
567	10.000	2058	2-1-2026	3,740%	0,050%
568	10.000	2058	2-1-2026	3,970%	0,050%
570	30.000	2060	2-5-2025	3,590%	0,120%
573	16.500	2058	3-1-2028	3,445%	0,145%
574	25.000	2057	1-9-2030	2,830%	0,290%
575	33.000	2057	2-1-2037	3,230%	0,370%
576	40.000	2056	1-6-2026	4,478%	0,480%
954	10.000	2058	2-1-2026	3,910%	0,050%
Totaal	204.500				

Concentratie liquiditeitsrisico

De Alliantie zorgt voor diversificatie van de liquiditeitsbronnen en het behoud van toegang bij meerdere banken en andere financiële instellingen waar liquiditeiten kunnen worden verkregen en besteedt aandacht aan de gevolgen van het wegvallen van deze financieringsbronnen. De partijen waarbij leningen zijn afgesloten bestaan uit de volgende instellingen:

Geldverstrekkers	31-12-2024	31-12-2023
N.V. Bank Nederlandse Gemeenten	1.590.176	1.354.239
De Nederlandse Waterschapsbank N.V.	913.029	898.643
Financiële instellingen (niet zijnde banken)	450.700	540.700
Overige	203.000	33.000
	3.156.905	2.826.582

Uit bovenstaande opstelling blijkt dat het liquiditeitsrisico is geconcentreerd bij de N.V. Bank Nederlandse Gemeenten en de Nederlandse Waterschapsbank N.V.. De N.V. Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) is een bank van en voor overheden en instellingen van maatschappelijk belang. BNG is een structuurvennootschap. Aandeelhouders van de bank zijn uitsluitend overheden. De Staat is houder van de helft van de aandelen, de andere helft is in handen van gemeenten, provincies en een hoogheemraadschap. De Nederlandse Waterschapsbank N.V. is een financiële dienstverlener voor de overheidssector. Alle aandelen van de bank zijn in handen van overheden. Het risico dat leningen worden opgeëist bij een faillissement is hiermee voor deze banken beperkt.

Mitigerende maatregelen

De Alliantie ziet erop toe dat er voldoende opvraagbare tegoeden zijn om gedurende een periode van 90 dagen de verwachte operationele kosten te dekken, inclusief het voldoen aan de financiële verplichtingen. Hierin is geen rekening gehouden met het eventuele effect van extreme omstandigheden die redelijkerwijs niet kunnen worden voorspeld, zoals natuurrampen.

De Alliantie beschikt over, niet door zakelijk gedekte zekerheden, faciliteiten in rekening courant bij twee huisbankiers met een gezamenlijke omvang van € 100 miljoen (2023: € 100 miljoen).

- De kredietfaciliteit bij de Bank Nederlandse Gemeenten. Deze bestaat per 31 december 2024 uit een rekening-courant ad € 55 miljoen (2023: € 55 miljoen). De rente hierop is gebaseerd op 1 maands Euribor met een opslag. Hiervan is per 31 december 2024 een bedrag van € 0,0 miljoen (2023: € 8,6 miljoen) opgenomen. De looptijd van het krediet is voor onbepaalde tijd en dus gecommiteerd.
- De kredietfaciliteit bij ING. Deze bestaat per 31 december 2024 uit rekening-courant ad € 45 miljoen (2023: € 45 miljoen). De rente hierop is gebaseerd op 1 maands Euribor met een opslag. Hiervan is per 31 december 2024 geen bedrag (2023: idem) opgenomen. De looptijd wordt jaarlijks stilzwijgend verlengd en is daarmee voor een jaar gecommiteerd.

De volgende zekerheden zijn verstrekt:

- Pandrecht op vorderingen, waardepapieren, effecten en andere financiële instrumenten;
- Negative pledge / pari passu;
- Cross default verklaring afgegeven door Stichting de Alliantie.

Reële waarde

De reële waarde van de leningen wordt gedefinieerd als de contante waarde van de kasstromen in de leningenportefeuille waarbij een disconteringsvoet, gebaseerd op actuele marktrente, voor soortgelijke leningen wordt gehanteerd.

De reële waarde van de leningenportefeuille bedraagt € 3.181 miljoen (2023: € 2.702 miljoen).

De reële waarde van de derivatenportefeuille bedraagt € 10,8 miljoen negatief (2023: € 9,9 miljoen negatief). Onder de schulden is een verplichting uit hoofde van derivaten-contracten opgenomen van € 12,5 miljoen die betrekking heeft op derivaten die een negatieve startwaarde hadden op het moment van aanvangen van een kostprijs-hedgeaccounting relatie.

De wijzigingen in reële waarde van rente- en valutaderivaten waarop kostprijs-hedgeaccounting wordt toegepast en de in de winst-en-verliesrekening verwerkte ineffectiviteit, is ultimo boekjaar als volgt:

Kostprijs hedge/(in)effectiviteit

	31-12-2024	31-12-2023
Cumulatief waardeveranderingen effectief deel hedge relatie	-10.781	-9.874
Cumulatief waardeveranderingen ineffectief deel hedge relatie	0	0
Cumulatief waardeveranderingen niet gehedgde deel	0	0
Waarvan in de winst-en-verliesrekening (in verslagjaar)	0	0

10.5.35 Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

Investerings- en onderhoudsverplichtingen

Per 31 december 2024 zijn verplichtingen aangegaan voor nieuwbouw, renovatie en onderhoud ten behoeve van onroerende en roerende zaken voor een bedrag ter grootte van € 405,2 miljoen (2023: € 363,2 miljoen). Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode van 1 tot 3 jaar na balansdatum.

Obligoverplichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Gebaseerd op artikel 18 van het Reglement van Deelneming van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) hebben toegelaten instellingen een obligoverplichting naar het WSW. De verplichting is voorwaardelijk. Dit obligo is opeisbaar indien het totale risicovermogen van het WSW onder het garantieniveau (0,65% van het geborgd schuldrestant) daalt.

De obligoverplichting bestaat uit het jaarlijks obligo en het gecommiteerd obligo.

De maximale netto omvang van het jaarlijks obligo is vastgesteld op 0,65% van het schuldrestant per 31 december van het laatst verstreken kalenderjaar. Bij het huidige tarief van 25,8% vennootschapsbelasting resulteert dit in een maximale omvang van het jaarlijkse obligo van 0,4823% bruto. De jaarlijkse obligoheffing wordt verantwoord onder overige organisatiekosten.

Wanneer het jaarlijks obligo onvoldoende is om het risicovermogen aan te vullen doet het WSW een beroep op het gecommiteerd obligo. Het gecommiteerd obligo stellen de deelnemers zeker door middel van een obligolening. De obligolening is een door het WSW geborgde variabele hoofdsomlening die deelnemer aangaat met een geldgever en waarvan na trekking de gelden rechtstreeks worden gestort op een daartoe aangewezen rekening van het WSW. De obligolening weegt voor de totale hoofdsom mee in de dekkingsratio en onderpandsratio van de deelnemer.

Jaarlijks stelt het WSW de omvang van het gecommiteerd obligo vast op basis van het schuldrestant per 31 december van het laatst verstreken kalenderjaar. Indien nodig verzoekt het WSW de deelnemer vervolgens om de hoogte van de obligolening hierop aan te passen.

Wanneer het WSW een beroep doet op het gecommiteerd obligo heeft de deelnemer - naast een trekking op de obligolening - de mogelijkheid om aan dit verzoek te voldoen door storting van liquide middelen dan wel een combinatie van beide.

De Alliantie heeft ultimo 2024 € 69,0 (2023: € 70,4) miljoen aan obligolening (met variabele hoofdsom) aangetrokken. In 2024 is geen bedrag op de lening getrokken noch heeft storting van liquide middelen plaatsgevonden.

Bijdrageheffing kosten Autoriteit woningcorporaties

In artikel 61c van de Woningwet is bepaald dat toegelaten instellingen moeten betalen voor de kosten van de Autoriteit woningcorporaties. Hiertoe moet de Aw jaarlijks uiterlijk op 1 oktober bij de toegelaten instellingen een bijdrageheffing innen. Artikel 121 van het BTIV bevat de wettelijke grondslag voor de berekeningswijze en de procedure.

De bijdrageheffing Aw is een jaarlijks terugkerende heffing. De bijdrageheffing van de Aw kent een tarief voor alle woongelegenheden in eigendom van de toegelaten instelling en haar dochtermaatschappijen en een tarief per € 1.000 WOZ-waarde (beide) op 31 december van het voorafgaande jaar.

Heffing voor saneringssteun

De Aw heeft middels een besluit conform artikel 115 BTIV aan de corporatiesector de mogelijkheid een heffing voor saneringssteun op te leggen. Overeenkomstig de berekeningswijze in artikel 116 BTIV wordt deze heffing verdeeld over alle toegelaten instellingen. Het WSW heeft aangegeven dat op dit moment de verwachting is dat er geen sprake zal zijn van een heffing voor saneringssteun in de jaren 2025-2029.

Verplichting persoonsgebonden loopbaanbudget

In de CAO van 2024 is een persoonsgebonden loopbaanbudget afgesproken. Elke medewerker krijgt afhankelijk van indiensttreding een budget toegekend dat jaarlijks verhoogd wordt. Het maximale budget per medewerker bij een deeltijdpercentage van 100% bedraagt € 4.500. Besteding dient in ieder geval plaats te vinden aan niet functiegebonden opleidingen. Een budget dat niet is besteed vervalst bij uitdiensttreding van de medewerker. Het totaal budget voor alle medewerkers bedraagt € 2,1 miljoen eind 2024.

Meerjarige financiële verplichtingen

Erfpachtverplichtingen

Een deel van de onroerende goederen is gebouwd op grond met erfpachtverplichtingen. Het totale bedrag aan canonverplichtingen bedraagt € 34,8 miljoen. De canonverplichtingen lopen van het jaar 2024 tot en met het jaar 2062.

Niet langer dan 1 jaar	€ 4.687
Tussen 1 en 5 jaar	€ 3.195
Langer dan 5 jaar	€ 26.887
	€ 34.769

Huurverplichtingen

Het jaarlijkse bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen van onroerend goed bedraagt in totaal € 4,2 miljoen. € 2,7 miljoen heeft een looptijd van meer dan een jaar. Er zijn geen verplichtingen met een looptijd van meer dan 5 jaar. De huurverplichtingen lopen van 1 tot 5 jaar.

Operationele leases

Ultimo 2024 bedraagt de totale leaseverplichting € 3,1 miljoen (2023: € 3,2 miljoen). € 0,8 miljoen heeft een looptijd van minder dan een jaar.

Borgstelling

De per 31 december 2024 verstrekte borgstellingen bedragen in totaal € 0,2 miljoen (2023: € 0,2 miljoen).

Aansprakelijkheid

De Alliantie draagt hoofdelijke aansprakelijkheid voor samenwerkingsverbanden zonder specifieke rechtspersoonlijkheid. De risico's hiervan zijn afgedekt doordat de Alliantie via een separate besloten vennootschap deelneemt in een samenwerkingsverband dat een aansprakelijkheid met zich mee brengt.

Grondposities

De Alliantie heeft nog een nabetalingsverplichting van € 2,0 miljoen uit hoofde van de aankoop van grond in Zeewolde indien voor 1 maart 2025 onherroepelijke, niet voor bezwaar, beroep of schorsing vatbare bestemmingsplanwijziging heeft plaatsgevonden voor woningbouw en/of bedrijventerrein. Het economisch risico van het andere 2/3 deel van deze nabetalingsverplichting is contractueel overgedragen aan derden.

Vanuit de Samenwerkingsovereenkomst Mastenbroek II, Achterveld, tussen de gemeente Leusden en de Alliantie Ontwikkeling B.V. inzake het exploitatiegebied, heeft de Alliantie Ontwikkeling B.V. de verplichting om de gronden voor de kavels vanuit deze samenwerking af te nemen. Op basis van de huidige inzichten bedraagt deze verplichting € 3,4 miljoen.

Claims

Tegen de Alliantie zijn diverse claims ingediend die door haar worden betwist. Hoewel de afloop van deze geschillen niet met zekerheid kan worden voorspeld, wordt – mede op grond van ingewonnen juridisch advies – verondersteld dat deze geen materiële invloed van betekenis zullen hebben op de geconsolideerde financiële positie van de Alliantie.

10.6 Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening

(in 1.000 euro's na resultaatbestemming)

10.6.1 Huuropbrengsten

	2024	2023
Nettohuur	473.964	454.205
Huurderving wegens leegstand en oninbaarheid	-7.404	-8.569
	466.560	445.636
Huurderving in % van de nettohuur	1,6%	1,9%
Huurachterstand in % van de nettohuur	0,8%	0,8%

Alle huuropbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland. De netto huur voor gereguleerde zelfstandige huurwoningen is per 1 juli 2024 met 5,3% verhoogd (1 juli 2023: 2,6%) voor zover de huurprijs hoger was dan € 300 per maand was. Bij een huurprijs lager dan € 300 per maand is de verhoging een maximaal bedrag van € 25 per maand.

De huursombenadering is van toepassing op de corporaties. Dit betekent dat gemiddeld huurontwikkeling op corporatieniveau is gemaximeerd. De gemiddelde huursom voor zelfstandige woningen met een gereguleerd huurcontract die zowel op 1 januari 2024 als op 1 januari 2025 zijn verhuurd mogen op grond van deze regelgeving niet meer dan 5,3% (2023: 2,6%) stijgen. De gerealiseerde huursomstijging bedraagt 5,17% (2023: 2,21%).

10.6.2 Opbrengsten servicecontracten

	2024	2023
Opbrengsten servicecontracten	22.288	21.524
Derving wegens leegstand en oninbaarheid	-717	-727
	21.571	20.797

10.6.3 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2024	2023
Toegerekende organisatiekosten	27.619	39.643
	27.619	39.643

10.6.4 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2024	2023
Planmatig onderhoud	34.661	29.272
Contractonderhoud	17.157	14.731
Bijdragen onderhoud verenigingen van eigenaren	24.093	21.659
totaal planmatig onderhoud	75.911	65.662
Mutatie-onderhoud	39.389	41.028
Reparatie- / klachtenonderhoud	28.002	23.656
totaal niet-planmatig onderhoud	67.391	64.684
Toegekende organisatiekosten	30.022	29.170
	173.324	159.516

De onderhoudslasten zijn gestegen met € 13,8 miljoen en wordt voornamelijk verklaard door een stijging van het planmatig onderhoud (€ 10,2 miljoen). Naast de hogere uitgaven voor regulier planmatig onderhoud zijn de onderhoudsbijdragen aan verenigingen van eigenaren gestegen met name door extra fondsstortingen.

10.6.5 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2024	2023
Verhuurderbijdrage	433	123
Heffing Autoriteit Woningcorporaties	387	371
Zakelijke lasten (ozb, waterschapsbelasting, rioolheffing etc)	27.725	25.328
Verzekeringen	3.053	2.722
Erfpacht	916	1.400
Toegekende organisatiekosten	803	317
	33.317	30.261

10.6.6 Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

	2024	2023
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	25.997	14.177
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-22.381	-11.652
Nettoverkoopopbrengst	3.616	2.525
Dekking geactiveerde productie	1.206	-254
Toegekende organisatiekosten	-753	-675
Saldo dekking minus toegekende organisatiekosten	453	-929
	4.069	1.596

10.6.7 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	2024	2023
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	146.626	136.614
Externe verkoopkosten	-3.500	-4.382
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-82.763	-89.586
Nettoverkoopopbrengst	60.363	42.646
Toegerekende organisatiekosten	-2.332	-2.575
	58.031	40.071

Onder de post 'Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille' is een boekwaarde opgenomen wat betrekking heeft op de verkoop van DAEB vastgoed in exploitatie (ad € 65,0 miljoen) en niet-DAEB vastgoed (ad € 7,5 miljoen) en € 10,3 miljoen uit vastgoed bestemd voor de verkoop.

10.6.8 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2024	2023
Waardeveranderingen onrendabele investeringen en herstructureren:		
DAEB vastgoed in exploitatie	-54.242	-44.007
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-144	-8.007
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-106.012	-59.233
	-160.398	-111.247
Waardeveranderingen grond- en ontwikkellocaties	688	725
Uitplaatsingskosten, project- en acquisitiekosten	-2.667	-832
	-1.979	-107
Dekking geactiveerde productie	18.981	18.336
Toegerekende organisatiekosten	-30.470	-26.540
Saldo dekking minus toegerekende organisatiekosten	-11.489	-8.204
	-173.866	-119.558

10.6.9 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2024	2023
DAEB vastgoed in exploitatie	1.080.983	-843.032
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	237.889	-119.178
	1.318.872	-962.210

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de vastgoedobjecten in exploitatie (exclusief het effect van onrendabele investeringen) die gewaardeerd zijn op basis van marktwaarde in verhuurde staat. Voor een nadere toelichting op de niet-gerealiseerde waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op het vastgoed in exploitatie.

10.6.10 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2024	2023
Waardeverandering onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	44.694	-3.787
Waardeveranderingen verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-35.385	1.279
	9.309	-2.508

De stijging van de waarde in 2024 met gemiddeld 15,7% is het gevolg van de hogere leegwaarde van woningen. Zie verder toelichting in paragraaf 10.5.3.

10.6.11 Overige organisatiekosten

	2024	2023
Obligoheffing	788	3.744
Toegerekende organisatiekosten	8.396	8.548
	9.184	12.292

De overige organisatiekosten die niet zijn te classificeren op basis van de overige categorieën in de functionele indeling worden verantwoord in de subcategorie 'overige organisatiekosten'. Hieronder zijn onder andere verantwoord: de personeelskosten van de afdeling treasury, personeel en organisatie en bestuur. De daling van de obligoheffing ten opzichte van vorig jaar is het gevolg van een tariefswijziging.

10.6.12 Kosten omtrent leefbaarheid

	2024	2023
Leefbaarheidsuitgaven	2.439	1.795
Toegerekende organisatiekosten	19.378	1.298
	21.817	3.093

De toegerekende organisatiekosten betreffen de indirecte kosten die worden toegelicht in 10.6.13.

10.6.13 Toegerekende organisatiekosten

De organisatiekosten zijn als volgt opgebouwd:

	2024	2023
Afschrijvingen	9.412	6.072
Bijzondere waardevermindering immateriële vaste activa	635	1.192
Personeelskosten	77.298	67.810
Overige bedrijfskosten	36.758	38.521
	124.103	113.595

En zijn als volgt toegerekend over de winst-en-verliesrekening:

	2024	2023
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	27.619	39.643
Lasten onderhoudsactiviteiten	30.022	29.170
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	803	317
Toegerekende organisatiekosten verkoop nieuwbouw	753	675
Toegerekende organisatiekosten verkoop vastgoed in exploitatie	2.332	2.575
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille (investeringsactiviteiten)	30.470	26.540
Kosten overige activiteiten	4.330	4.829
Overige organisatiekosten	8.396	8.548
Leefbaarheid	19.378	1.298
	124.103	113.595

De toegerekende organisatiekosten zijn gebaseerd op een interne schatting van de urenbesteding naar activiteiten waarbij in hoofdlijnen onderscheid wordt gemaakt naar exploitatie, verkoop, projectontwikkeling en leefbaarheid. De volgende methoden zijn gehanteerd voor de toerekening:

- De directe kosten/opbrengsten worden rechtstreeks toegewezen aan gerelateerde activiteiten;
- De indirecte kosten worden niet rechtstreeks, maar via voor gedefinieerde verdeelsleutels (zoals bijvoorbeeld FTE's en gewogen personeelslasten) toegerekend c.q. verbijzonderd aan activiteiten.

Op de organisatiekosten zijn voor verdeling de opbrengsten van derden in mindering gebracht. De organisatiekosten die worden doorberekend hebben onder andere betrekking op lonen en salarissen, afschrijvingen en overige bedrijfskosten.

De indirecte personeelskosten worden toegerekend op basis van inschatting van de werkzaamheden per functie. De overige indirecte kosten worden verdeeld op basis van verhouding van fte's.

Voor de jaarrekening 2024 zijn de verdeelsleutels met betrekking tot deze kostenverdeelstaat aangepast, mede op basis van de door het bestuur vastgestelde strategie Buurten & Leefbaarheid. Dit betekent met name een aanpassing in de toerekening van de indirecte organisatiekosten aan het onderdeel Lasten verhuur- en beheeractiviteit en het onderdeel Leefbaarheid.

De kosten omtrent leefbaarheid zijn in 2024 met € 18,1 miljoen gestegen ten opzichte van vorig jaar. In voorgaande jaren werden deze kosten verantwoord onder Lasten verhuur- en beheeractiviteiten. De aanpassing is noodzakelijk voor een beter inzicht in de realisatie van de leefbaarheidsdoelstellingen.

10.6.14 Personeelskosten

	2024	2023
Lonen en salarissen	46.414	40.661
Inhuurkosten	14.589	13.782
Mutatie jubileavoorziening	69	147
Sociale lasten	7.418	6.451
Pensioenlasten	5.452	5.266
Overige personeelskosten	4.560	4.020
	78.502	70.327
Af: geactiveerde uren	-974	-2.250
Af: doorbelasting personele kosten	-230	-267
	77.298	67.810

Personeelsbestand

Ultimo 2024 had de Alliantie 754 (2023: 702) werknemers in dienst, waarvan 664 (2023: 612) werknemers in dienst van Stichting de Alliantie. De overige 90 (2023: 90) werknemers zijn in dienst van de 100%-dochtervennootschappen. Geen van de werknemers zijn in het buitenland werkzaam (2023: geen). Het gemiddelde aantal werknemers in 2024 bedraagt 728 (2023: 695).

Het aantal werknemers in fulltime equivalenten per ultimo 2024 bedraagt 699 (2023: 650). De onderverdeling naar functionele gebieden is volgt:

	2024	2023
Wonen, zakelijke verhuur en verkoop	253,7	234,4
Vastgoedonderhoud	137,5	127,9
Directie, staf en ondersteuning	82,7	75,3
Projectontwikkeling	65,6	65,5
Finance en SSC	111,0	99,9
Overige	48,9	47,3
	699,3	650,3

Pensioenlasten

De medewerkers hebben een pensioenregeling die is ondergebracht bij SPW. De pensioenregeling wordt volgens de Pensioenwet gekarakteriseerd als uitkeringsovereenkomst. De belangrijkste kenmerken van de pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- Er is sprake van een middelloonregeling.
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- De regeling kent zowel een partner- als een wezenpensioen, waarbij het partner- en het wezenpensioen zijn verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 25% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.
- Het pensioenfonds heeft de uitvoering uitbesteed aan APG. De uitvoeringsovereenkomst is in 2016 voor onbepaalde tijd verlengd. De belangrijkste kenmerken van deze uitvoeringsovereenkomst zijn:
- Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling en haar groepsmaatschappijen.
- De toegelaten instelling en haar groepsmaatschappijen zijn uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
- Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

Per 31 december 2024 bedraagt de (maand)dekkingsgraad van SPW 129,0% (eind december 2023: 128,8%). De dekkingsgraad is de marktwaarde van de beleggingen uitgedrukt in een percentage van de voorziening pensioenverplichtingen volgens de grondslagen van De Nederlands Bank (DNB).

De beleidsdekkingsgraad is de dekkingsgraad waarop pensioenfondsen hun beleidsbeslissingen baseren en wordt berekend als het gemiddelde van de dekkingsgraden van de laatste 12 maanden. De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2024 130,3% (2023: 131,5%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 126,4% (2023: 127,1%) die is voorgeschreven door DNB. Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. Omdat de beleidsdekkingsgraad ultimo 2024 (evenals ultimo 2023) hoger was dan de vereiste beleidsdekkingsgraad is er geen sprake van een reservetekort. Als de beleidsdekkingsgraad van een fonds te laag is, moeten pensioenfondsen maatregelen treffen.

10.6.15 Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa

	2024	2023
Immateriële vaste activa	7.916	4.556
(On-)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.496	1.516
	9.412	6.072

10.6.16 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2024	2023
Geactiveerde rente voorraden	1.235	1.185
Rentebaten uit vorderingen	3.603	2.715
	4.838	3.900

10.6.17 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2024	2023
Rente op schulden aan overheid en banken	-59.826	-50.659
Rente op schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-1.184	-1.113
Amortisatie	685	681
Overige rentelasten	-2.477	-2.528
	-62.802	-53.619

Binnen de rentelasten en soortgelijke kosten is voornamelijk de rente op langlopende schulden gestegen ten opzichte van vorig jaar gestegen doordat er meer financiering is aangetrokken.

10.6.18 Belastingen

De Alliantie vormt samen met de Alliantie Deelnemingen B.V., de Alliantie Woonfonds B.V., de Alliantie Woonzorg B.V., de Alliantie VVE Diensten B.V., Ontwikkelingsmaatschappij Eem en Vallei B.V., de Alliantie Gebiedsontwikkeling Zeewolde B.V., Villa Industria Hilversum B.V., de Alliantie Ontwikkeling B.V., Landgoed Zonnestraal B.V. en de Alliantie Vastgoedexploitatie met derden B.V. een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. De vennootschapsbelasting is in elk van de rechtspersonen opgenomen voor dat deel dat de desbetreffende rechtspersoon als zelfstandig belastingplichtige verschuldigd zou zijn, rekening houdend met voor de Alliantie geldende fiscale faciliteiten.

De belangrijkste componenten van de belastinglast zijn:

	2024	2023
Acute belastingen		
Belastingen verslagjaar	-30.075	-28.236
Correcties voorgaande jaren:	-959	14.018
	-31.034	-14.218
Mutaties in tijdelijke verschillen:		
- Mutaties latentie leningen en derivaten	-437	-1.152
- Mutaties latentie afschrijvingspotentieel	62	-181
- Mutaties latentie novaties	-1.610	0
- Mutaties latentie voorziening groot onderhoud	573	-9.091
- Mutaties latentie immateriële vaste activa	762	-429
- Mutaties latentie (on-)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	-149	-1.025
	-799	-11.878
Belastinglast	-31.833	-26.096

Het gewogen gemiddelde toepasselijke belastingtarief bedraagt 25,8% (2023: 25,8%). De belastinglast in de winst-en-verliesrekening over 2024 bedraagt € 31,8 miljoen. De belastingdruk over 2024 is 2,3% positief van het (commerciële) resultaat vóór belastingen (2023: 2,9% negatief).

Toepassing van het belastingtarief van 25,8% op het (commerciële) resultaat vóór belastingen over 2024 (een winst van € 1.363,2 miljoen) zou zonder toepassing van fiscale regelgeving resulteren in een belastinglast van € 351,7 miljoen. Dit is de toepasselijke belastingdruk.

De volgende cijfermatige aansluiting tussen het toepasselijke en het effectieve tarief kan worden gegeven:

	2024 EUR	2024 Belastinglast EUR	2024 Effectieve belastingdruk in %
Resultaat voor belasting volgens geconsolideerde winst-en-verliesrekening	1.363.197	-351.705	25,8%
<i>(Tijdelijke) waarderingsverschillen:</i>			
- Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	159.711	-41.205	3,0%
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.318.872	340.270	-25,0%
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarde	-9.310	2.402	-0,2%
- Fiscale opwaardering grondposities	686	-177	0,0%
- Afschrijvingen	-2.437	629	0,0%
- Verkoop onroerende zaken	-60.642	15.646	-1,1%
- Hogere onderhoudslasten	-41.774	10.778	-0,8%
- Financiële baten en lasten	-1.447	373	0,0%
- Renteaftrekbeperking	27.379	-7.064	0,5%
	-1.246.706	321.652	-23,6%
Saldo fiscale winstberekening	116.491	-30.053	2,2%
<i>Overige correcties:</i>			
Bij: fiscaal resultaat deelnemingen en participaties	-40	10	0,0%
Bij: niet-afrekbaar deel gemengde kosten	179	-46	0,0%
	139	-36	0,0%
Belastbaar bedrag	116.630	-30.089	2,2%
Af: tariefopstap	-200	14	0,0%
Af: correcties voorgaande jaren	-3.836	-959	0,1%
Acute belastingen	112.594	-31.034	2,3%
Mutatie belastingen		-799	0,1%
Belastinglast		-31.833	2,4%

Voor een toelichting op de latente belastingen wordt verwezen naar paragraaf 10.5.7 Latente belastingvorderingen.

Wet Minimumbelasting 2024 (Pijler 2-winstbelastingen)

Met de introductie van de Wet Minimumbelasting 2024 is per 31 december 2023 een extra belastingwet ingevoerd. Deze wet is ingevoerd naar aanleiding van een actieplan van de OESO om belastingontwijking tegen te gaan. De Europese Unie heeft de lidstaten vervolgens opgedragen om wetgeving hieromtrent op te nemen in de nationale belastingwetgeving. Het doel van de wetgeving is om te waarborgen dat belastingplichtigen effectief tenminste 15% winstbelasting betalen over hun wereldwinst.

Alle concerns met een omzet van tenminste € 750 miljoen op basis van de geconsolideerde jaarrekening, in ten minste 2 van de afgelopen 4 jaar, vallen onder de reikwijdte van de Wet Minimumbelasting 2024. Ook ongerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille vallen onder het omzetbegrip.

De Alliantie voldoet aan de omzetgrens, waardoor de nieuwe wetgeving van toepassing is vanaf het moment van invoering. Bij de Alliantie zou dan sprake zijn van een zogenaamde binnenlandse groep. In de eerste 5 jaar is de Alliantie echter geen bijheffing verschuldigd, ongeacht de werkelijke effectieve belastingdruk, aangezien er een beroep kan worden gedaan op de transitieregels.

De fiscale consolidatiekring van de Alliantie bestaat uit rechtspersonen waarin de Alliantie een 100% belang houdt en joint-ventures in fiscaal transparante lichamen. Hierdoor zijn de transitieregels van toepassing op alle entiteiten in de fiscale consolidatiekring. Op basis van de huidige inzichten dient de Alliantie een bijheffing-informatieaangifte in te dienen over 2024 en potentieel een belastingaangifte Wet minimumbelasting. Ingevolge de bovengenoemde transitieregels in de Wet minimumbelasting zal de eventuele binnenlandse bijheffing voor de Alliantie over 2024 naar verwachting worden verminderd naar nihil.

Formeel heeft de Alliantie voor het huidige boekjaar (2024) gebruik gemaakt van de tijdelijke verplichte vrijstelling om geen latente belastingen te verwerken die verband houden met Pijler 2-winstbelastingen en heeft bovenstaand de vereiste nieuwe toelichtingen verstrekt. De Alliantie verwerkt winstbelasting in de verslagperiode waarin het verschuldigd of verrekenbaar is.

Zoals hiervoor aangegeven is de Alliantie in de eerste 5 jaar op basis van de transitieregels geen bijheffing verschuldigd en zal dit naar verwachting ook geen impact hebben op de opgenomen latente belastingposities.

10.6.19 Resultaat deelnemingen

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 10.5.6 Andere deelnemingen.

10.6.20 Kasstroomoverzicht

De mutaties in balansposten zoals die blijken uit het kasstroomoverzicht wijken in enkele gevallen af van de mutaties tussen de balansen aan het begin en het einde van de periode. Dit heeft voornamelijk betrekking op de uitgaande kasstromen van nieuwbouw huur, verbeteruitgaven en ingaande financieringskasstromen. Dit wordt veroorzaakt door de volgende boekingen:

- Geactiveerde productie;
- Geactiveerde rente;
- Nog te betalen leveranciers;
- Nog te ontvangen subsidies van overheid.

10.6.21 Transacties met verbonden partijen

Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen de Alliantie en een natuurlijk persoon of entiteit die verbonden is met de Alliantie. Dit betreffen onder meer de relaties tussen de Alliantie en haar deelnemingen, de aandeelhouders, de bestuurders en de functionarissen op sleutelposities. Onder transacties wordt verstaan een overdracht van middelen, diensten of verplichtingen, ongeacht of er een bedrag in rekening is gebracht.

Er hebben zich geen transacties met verbonden partijen voorgedaan op niet-zakelijke grondslag.

In de normale bedrijfsactiviteiten koopt en verkoopt de Alliantie goederen en diensten van en aan joint ventures en van en aan deelnemingen waarop invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Deze transacties worden over het algemeen op zakelijke grondslag uitgevoerd tegen voorwaarden die vergelijkbaar zijn met die van transacties met derden.

10.6.22 Honoraria van de accountant

De volgende honoraria van KPMG Accountants N.V. zijn in het boekjaar ten laste gebracht van de Alliantie, haar dochtermaatschappijen en andere maatschappijen die zij consolideert, een en ander zoals bedoeld in artikel 2:382a lid 1 en 2 BW.

	2024	2023
Controle van de jaarrekening	627	597
Andere controlewerkzaamheden	36	34
Fiscale advisering	0	0
Andere niet-controlediensten	0	0
	663	631

De in de tabel vermelde honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2024 (2023) hebben betrekking op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2024 (2023), ongeacht of de werkzaamheden al gedurende het boekjaar 2024 (2023) zijn verricht. Dit omvat tevens de wettelijke en niet wettelijke controle van de jaarrekening van groepsonderdelen.

De in de tabel vermelde honoraria voor andere controlewerkzaamheden 2024 (2023) hebben betrekking op de totale honoraria van de assurance-opdrachten ten aanzien van naleving van specifieke wet- en regelgeving en cijfermatige verantwoording (dVi) en de controle van subsidieverantwoordingen.

10.6.23 Gebeurtenissen na balansdatum

Na balansdatum hebben zich geen gebeurtenissen voorgedaan met belangrijke gevolgen voor zowel de financiële toestand per balansdatum, als ook de financiële toestand na balansdatum.

10.6.24 WNT-verantwoording 2024 Stichting de Alliantie

De WNT is van toepassing op Stichting de Alliantie. Het voor Stichting de Alliantie toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2024 € 233.000 zijnde het bezoldigingsmaximum voor de woningcorporaties, klasse H.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13^e maand van de functievervulling

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13^e maand van de functievervulling inclusief degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt.

Gegevens 2024 bedragen x € 1	Dhr. R.C. Haans	Mevr. R.M. Ritsema van Eck	Mw. J.A.B.M. van der Burgt	Mevr. A. Oosterbaan	Dhr. K.G. Westhoff	Dhr. W. Reimerink	
Functiegegevens	voorzitter statutaire directie	statutair directeur financiën en bedrijfsvoering	directeur regiobedrijf Amersfoort	directeur regiobedrijf Gooi en Vechtstreek	directeur regiobedrijf Amsterdam- Almere	directeur vastgoed- onderhoud	
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	
Dienstbetrekking?	ja	ja	ja	ja	ja	ja	
Bezoldiging							
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	208.545	208.528	193.675	197.273	193.584	157.244	
Beloningen betaalbaar op termijn	24.414	24.396	24.286	24.301	24.365	23.650	
<i>Subtotaal</i>	<i>232.959</i>	<i>232.924</i>	<i>217.961</i>	<i>221.574</i>	<i>217.949</i>	<i>180.894</i>	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	233.000	233.000	233.000	233.000	233.000	233.000	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	
Bezoldiging	232.959	232.924	217.961	221.574	217.949	180.894	
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	

Gegevens 2023 bedragen x € 1	Dhr. R.C. Haans	Mevr. R.M. Ritsema van Eck	Mw. J.A.B.M. van der Burgt	Mevr. A. Oosterbaan	Dhr. K.G. Westhoff	Dhr. W. Reimerink	Mevr. M. Brans
Functiegegevens	voorzitter statutaire directie	statutair directeur financiën en bedrijfsvoering	directeur regiobedrijf Amersfoort	directeur regiobedrijf Gooi en Vechtstreek	directeur regiobedrijf Amsterdam- Almere	directeur vastgoed- onderhoud	directeur vastgoed- onderhoud
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/04 - 31/12	01/01 - 31/03
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Dienstbetrekking?	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja
Bezoldiging							
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	200.492	200.496	186.752	167.300	186.513	100.544	35.479
Beloningen betaalbaar op termijn	22.470	22.457	22.406	22.143	22.469	16.243	5.539
<i>Subtotaal</i>	<i>222.962</i>	<i>222.953</i>	<i>209.158</i>	<i>189.443</i>	<i>208.982</i>	<i>116.787</i>	<i>41.018</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	223.000	223.000	223.000	223.000	223.000	168.014	54.986
Bezoldiging	222.962	222.953	209.158	189.443	208.982	116.787	41.018

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2024 bedragen x € 1	Dhr. A.P.W. Melkert	Dhr. P. Rutte	Mw. A.H.J.M.F. Kierkels	Mw. I.M. de Bonth- Weekhout	Mw. M. Seighali	Dhr. R Wenselaar
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging						
Bezoldiging	32.400	21.600	21.600	21.600	21.600	21.600
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	34.950	23.300	23.300	23.300	23.300	23.300
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	32.400	21.600	21.600	21.600	21.600	21.600
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2023 bedragen x € 1	Dhr. A.P.W. Melkert	Dhr. P. Rutte	Mw. A.H.J.M.F. Kierkels	Mw. I.M. de Bonth- Weekhout	Mw. M. Seighali	Dhr. R Wenselaar
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging						
Bezoldiging	32.400	21.600	21.600	21.600	21.600	21.600
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	33.450	22.300	22.300	22.300	22.300	22.300

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2024 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen

10.6.25 Bezoldiging bestuurders en commissarissen

Op grond van artikel 4.2. WNT is afgezien van het opnemen in de jaarrekening van de verantwoording van de bezoldigingsinformatie op grond van artikel 2:383, eerste lid, BW.

Op grond van artikel 2:383 twee lid BW dient de volgende informatie wel te worden vermeld onder bezoldiging bestuurders en commissarissen:

In 2024 is door de Alliantie € 0 (2023: € 0) aan leningen, voorschotten en garanties verstrekt ten behoeve van bestuurders en commissarissen.

10.7 Enkelvoudige balans per 31 december 2024

(in 1.000 euro's na resultaatbestemming)

Activa	Ref.	2024	2023
Vaste activa			
<i>Immateriële vaste activa</i>		17.303	23.063
<i>Vastgoedbeleggingen</i>			
DAEB vastgoed in exploitatie		11.548.030	10.237.479
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		1.885.842	1.644.291
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		285.215	252.562
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		317.668	370.251
		14.036.755	12.504.583
<i>Materiële vaste activa</i>			
(On-)roerende zaken ten dienste van de exploitatie		18.989	19.999
<i>Financiële vaste activa</i>			
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen			
van deelneming in groepsmaatschappijen	10.11.1	480.136	416.692
Vorderingen op groepsmaatschappijen	10.11.1	106.900	113.500
Andere deelnemingen	10.11.1	199	199
Latente belastingvorderingen		0	0
Overige vorderingen		10.665	12.010
		597.900	542.401
Som der vaste activa		14.670.947	13.090.046
Vlottende activa			
<i>Voorraden</i>			
Vastgoed bestemd voor de verkoop		3.949	2.965
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop		0	466
Overige voorraden		42.133	41.236
		46.082	44.667
<i>Onderhanden projecten</i>		4.324	7.749
<i>Vorderingen</i>			
Huurdebiteuren		2.192	1.916
Overheid		6.937	7.107
Vorderingen op groepsmaatschappijen	10.11.2	706	187
Belastingen en premies sociale verzekeringen		0	21.008
Overige vorderingen		4.749	4.742
Overlopende activa		3.277	2.883
		17.861	37.843
<i>Liquide middelen</i>		113.913	39.240
Som der vlottende activa		182.180	129.499
Totaal activa		14.853.127	13.219.545

10.8 Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2024

(in 1.000 euro's)

	2024	2023
Huuropbrengsten	447.601	429.142
Opbrengsten servicecontracten	20.832	20.231
Lasten servicecontracten	-18.645	-18.804
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-24.925	-37.910
Lasten onderhoudsactiviteiten	-170.001	-156.329
Overige directe operationele lasten		
exploitatie bezit	-32.407	-29.495
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	222.455	206.835
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	3.856	847
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-4.298	-847
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Totaal van netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-442	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	138.267	132.232
Toegerekende organisatiekosten	-2.332	-2.575
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-79.559	-89.586
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	56.376	40.071
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-175.715	-123.314
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.268.414	-944.486
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	9.309	-2.508
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.102.008	-1.070.308
Opbrengsten overige activiteiten	4.107	3.794
Kosten overige activiteiten	-3.976	-3.530
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	131	264
Overige organisatiekosten	-8.903	-12.043
Kosten omtrent leefbaarheid	-21.808	-3.089
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	0	0
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	6.594	6.694
Rentelasten en soortgelijke kosten	-60.459	-53.066
Totaal van financiële baten en lasten	-53.865	-46.372
Totaal van resultaat vóór belastingen	1.295.952	-884.642
Belastingen	-28.031	-22.294
Resultaat deelnemingen	10.11.1 63.444	-8.696
Totaal van resultaat na belastingen	1.331.365	-915.632

10.9 Enkelvoudige kasstroomoverzicht over 2024

(in 1.000 euro's)

	2024	2023
Operationele activiteiten:		
Ontvangsten:		
Huurontvangsten	449.906	429.804
Vergoedingen	20.832	20.231
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	6.440	6.032
Ontvangen interest	5.359	5.509
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>482.537</i>	<i>461.576</i>
Uitgaven:		
Erfpacht	-992	-1.375
Betalingen aan werknemers	-49.400	-42.395
Onderhoudsuitgaven	-140.856	-127.781
Overige bedrijfsuitgaven	-101.086	-102.416
Betaalde interest	-54.874	-51.629
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-1.608	-4.238
Leefbaarheid externe uitgaven		
niet investeringsgebonden	-2.430	-1.791
Vennootschapsbelasting	-13	-6.233
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>-351.259</i>	<i>-337.858</i>
Kasstroom uit operationele activiteiten	131.278	123.718
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom:		
Verkoopontvangsten bestaande huur	137.165	132.211
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	0	276
Verkoopontvangsten nieuwbouw	2.028	1.487
Verkoopontvangsten grond	875	0
(Des)investeringsontvangsten overig	0	0
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	<i>140.068</i>	<i>133.974</i>
MVA uitgaande kasstroom:		
Nieuwbouw huur	-362.403	-318.050
Verbeteruitgaven	-92.515	-84.283
Aankoop	-2.224	-1.600
Nieuwbouw verkoop	-2.505	-2.006
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doelverkoop	-9.433	-9.085
Investerings overig	-3.277	-8.666
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</i>	<i>-472.357</i>	<i>-423.690</i>
Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA	-332.289	-289.716
FVA		
Ontvangsten verbindingen	6.600	6.600
Ontvangsten overig	841	1.012
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA	7.441	7.612

	2024	2023
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-324.848	-282.104
Financieringsactiviteiten		
<i>Ingaand:</i>		
Nieuwe te borgen leningen	315.000	210.000
Nieuwe ongeborgde leningen	60.000	65.000
<i>Uitgaand:</i>		
Aflossing geborgde leningen	-97.738	-161.377
Aflossing ongeborgde leningen	-500	-500
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	276.762	113.123
Netto kasstroom	83.192	-45.263
Liquide middelen per 1 januari	39.240	75.616
Wijziging kortgeld	-8.519	8.887
Mutatie liquide middelen	83.192	-45.263
Liquide middelen per 31 december	113.913	39.240

10.10 Toelichting behorende tot de enkelvoudige jaarrekening 2024

(in 1.000 euro's na resultaatbestemming)

10.10.1 Algemeen

De enkelvoudige jaarrekening maakt deel uit van de jaarrekening 2024 van de Alliantie. De financiële gegevens van de Alliantie zijn in de geconsolideerde jaarrekening van de Alliantie verwerkt.

Voor zover posten uit de enkelvoudige balans en enkelvoudige winst-en-verliesrekening hierna niet nader zijn toegelicht, wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde balans en winst-en-verliesrekening.

10.10.2 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling

De grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling zijn gelijk aan die voor de geconsolideerde balans en winst-en-verliesrekening, met uitzondering van de hierna genoemde grondslagen:

Financiële instrumenten

In de enkelvoudige jaarrekening worden financiële instrumenten gepresenteerd op basis van de juridische vorm.

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

In de enkelvoudige balans worden deelnemingen in groepsmaatschappijen gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode op basis van de nettovermogenswaarde. Zie voor een uitwerking hiervan de grondslagen voor financiële vaste activa in de geconsolideerde jaarrekening.

Resultaat deelnemingen

Het resultaat deelnemingen omvat het aandeel van de Alliantie in de resultaten van deze deelnemingen. Resultaten op transacties, waarbij overdracht van activa en passiva tussen de Alliantie en haar deelnemingen en tussen deelnemingen onderling heeft plaatsgevonden, zijn niet verwerkt voor zover deze als niet-gerealiseerd kunnen worden beschouwd.

Belastingen

De Alliantie is het hoofd van de fiscale eenheid. De vennootschapsbelasting is opgenomen voor dat deel dat de stichting als zelfstandig belastingplichtige verschuldigd zou zijn, rekening houdend met de toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid.

De verrekening binnen de fiscale eenheid tussen de stichting en haar dochtermaatschappijen vindt plaats via de rekening-courant verhoudingen.

10.11 Toelichting op de enkelvoudige balans

(in 1.000 euro's na resultaatbestemming)

10.11.1 Financiële vaste activa

	Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	Vorderingen op groepsmaatschappijen	Andere deelnemingen
Stand per 1 januari 2024	416.692	113.500	199
Mutaties in het boekjaar:			
Aflossingen	0	-6.600	0
Aandeel in resultaat deelnemingen	63.444	0	0
Totaal mutaties	63.444	-6.600	0
Stand per 31 december 2024	480.136	106.900	199

Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen

	2024	2023
De Alliantie Deelnemingen B.V.	91.379	81.087
Stichting IJburg PWV	33.488	32.461
De Alliantie Woonfonds B.V.	355.269	303.144
	480.136	416.692

De Alliantie heeft informeel kapitaal verschaft aan Stichting IJburg PWV. Hiernaast kan de Alliantie invloed van betekenis uitoefenen op het volkshuisvestelijke en financiële beleid van Stichting IJburg PWV. Volgens de statuten van Stichting IJburg PWV kan de stichting alleen werkzaam zijn in het kader van de volkshuisvesting binnen het werkgebied van de Alliantie. Hierdoor zijn beide stichtingen duurzaam aan elkaar verbonden.

Vorderingen op groepsmaatschappijen

	2024	2023
De Alliantie Deelnemingen B.V.	60.700	60.700
De Alliantie Woonfonds B.V.	46.200	52.800
	106.900	113.500

Onder de post 'vorderingen op groepsmaatschappijen' is een kredietfaciliteit opgenomen met de Alliantie Deelnemingen B.V. ter grootte van maximaal € 60,7 miljoen (2023: € 60,7 miljoen) en een lening aan de Alliantie Woonfonds B.V. met een hoofdsom van € 46,2 miljoen (2023: € 52,8 miljoen).

Met betrekking tot de kredietfaciliteit van de Alliantie Deelnemingen BV zijn de volgende voorwaarden afgesproken:

- Over de vordering wordt een rente berekend van 3,86% op jaarbasis (2023: 3,86% op jaarbasis);
- De kredietfaciliteit is aangegaan voor onbepaalde tijd met een opzegtermijn van 36 maanden;

- Vervroegde gehele of gedeeltelijke aflossing is te allen tijde toegestaan.

Met betrekking tot de lening van de Alliantie Woonfonds BV zijn de volgende voorwaarden afgesproken:

- Over de vordering wordt een rente berekend van 2,3% op jaarbasis;
- Aflossing in 2021 voor een derde deel (€ 33,0 miljoen) en daarna jaarlijks een bedrag van € 6,6 miljoen. De resterende looptijd bedraagt 8 jaar;
- Op eerste verzoek van de Alliantie zal de Alliantie Woonfonds B.V. onderpand verstrekken ter zekerheid van nakoming van haar verplichtingen.

10.11.2 Vorderingen op groepsmaatschappijen

	2024	2023
de Alliantie Woonfonds B.V.	0	186
De Alliantie Woonzorg B.V.	0	1
de Alliantie Ontwikkeling B.V.	706	0
	706	187

Vorderingen op groepsmaatschappijen betreffen handelsvorderingen met een kortlopend karakter waarover geen rente in rekening wordt gebracht.

10.11.3 Eigen vermogen

	Herwaarderings-reserve	Wettelijke en statutaire reserves	Overige reserves	Totaal
Stand per 1 januari 2023	7.693.277	176.653	3.015.906	10.885.836
Mutaties in het boekjaar:				
Overboeking	-1.129.690	-14.679	1.144.369	0
Resultaat boekjaar	0	0	-915.632	-915.632
Totaal mutaties	-1.129.690	-14.679	228.737	-915.632
Stand per 1 januari 2024	6.563.587	161.974	3.244.643	9.970.204
Mutaties:				
Overboeking	1.075.664	41.101	-1.116.765	0
Resultaat boekjaar	0	0	1.331.365	1.331.365
Totaal mutaties	1.075.664	41.101	214.600	1.331.365
Stand per 31 december 2024	7.639.251	203.075	3.459.243	11.301.569

Statutaire bepaling inzake de bestemming van het eigen vermogen

Volgens de statuten van de Alliantie dient het gehele vermogen binnen de kaders van de Woningwet te worden besteed.

Resultaatbestemming

Voorstel resultaatbestemming is om het positieve resultaat ter grootte van € 1.331,4 miljoen ten gunste van de overige reserves van Stichting de Alliantie te brengen.

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de vaststelling door de Raad van Commissarissen reeds in de geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekening over 2024 verwerkt.

Herwaarderingsreserve

In de herwaarderingsreserve zijn de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de onroerende zaken in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering.

Wettelijke reserve en statutaire reserves

De wettelijke en statutaire reserves bestaan uit wettelijke reserves. Dit betreft een wettelijke reserve deelnemingen en een wettelijke reserve voor geactiveerde ontwikkelingskosten.

De wettelijke reserve deelnemingen bedraagt € 185,8 miljoen (2023: € 138,9 miljoen) en heeft betrekking op deelnemingen die volgens de nettovermogenswaarde zijn gewaardeerd. De reserve is gelijk aan het (op basis van de grondslagen van de Alliantie berekende) aandeel in de resultaten en de rechtstreekse vermogensmutaties van de deelnemingen sinds de eerste waardering tegen nettovermogenswaarde, verminderd met uitkeringen waarop de Alliantie recht heeft gekregen sinds de eerste waardering tegen nettovermogenswaarde, en verminderd met uitkeringen die de moedermaatschappij zonder beperkingen kan bewerkstelligen. Bij dit laatste is rekening gehouden met mogelijk niet-uitkeerbare winsten door deelnemingen die B.V.'s zijn in verband met door de besturen van de B.V.'s uit te voeren uitkeringstests. De wettelijke reserve wordt op individuele basis bepaald.

De wettelijke reserve voor immateriële vaste activa bedraagt € 17,3 miljoen (2023: € 23,1 miljoen) en betreft de boekwaarde van de geactiveerde softwarekosten.

10.11.4 Schulden aan groepsmaatschappijen (kortlopend)

	2024	2023
De Alliantie Woonfonds B.V.	46	0
De Alliantie Ontwikkeling B.V.	0	2.031
De Alliantie VVE Diensten B.V.	13	12
	59	2.043

10.11.5 Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

Aansprakelijkheid bij een fiscale eenheid

De Alliantie vormt met de volgende deelnemingen een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting:

De Alliantie Deelnemingen B.V., de Alliantie Woonfonds B.V., de Alliantie Woonzorg B.V., de Alliantie VVE Diensten B.V., Ontwikkelingsmaatschappij Eem en Vallei B.V., de Alliantie Gebiedsontwikkeling Zeewolde B.V., Villa Industria Hilversum B.V., de Alliantie Ontwikkeling B.V., Landgoed Zonnestraal B.V. en de Alliantie Vastgoedexploitatie met derden B.V.

In de jaarrekening van bovenstaande deelnemingen wordt op basis van het door de deelnemingen behaalde fiscale resultaat een belastinglast berekend alsof de deelnemingen zelfstandig belastingplichtig zou zijn geweest,

De Alliantie vormt met de volgende deelnemingen een fiscale eenheid voor de omzetbelasting:

de Alliantie Woonfonds B.V., Ontwikkelingsmaatschappij Eem en Vallei B.V., de Alliantie Ontwikkeling B.V. en de Alliantie VVE Diensten B.V.

Op grond van de wettelijke bepalingen zijn Stichting de Alliantie en de met haar gevoegde dochterondernemingen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de door de combinatie verschuldigde belasting.

10.11.6 Transacties met verbonden partijen

Zie paragraaf 10.6.21.

10.11.7 Gebeurtenissen na balansdatum

Zie paragraaf 10.6.23.

10.11.8 Naar DAEB- en niet-DAEB-activiteiten gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht

Op grond van artikel 15 lid 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 moeten toegelaten instellingen in de toelichting van de jaarrekening op de enkelvoudige jaarrekening gescheiden balansen, winst-en-verliesrekeningen en kasstroomoverzichten voor de DAEB-tak en voor de niet-DAEB-tak opnemen.

Het belang van de Alliantie in de niet-DAEB-tak is als deelneming verantwoord en daarmee onderdeel van het vermogen van de DAEB-tak. Bij de overzichten in de toelichting behorende tot de jaarrekening zijn vergelijkende cijfers over 2023 opgenomen.

Uitgangspunten

Het vermogen van de DAEB-tak zoals opgenomen in de gescheiden balans omvat tevens het vermogen van de vermogenswaarde van het belang in de niet-DAEB-tak. Het resultaat van de DAEB-tak omvat om deze reden ook het resultaat van het belang in de niet-DAEB-tak.

Om tot een gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht te komen, worden een aantal uitgangspunten gehanteerd. Direct toe te rekenen posten worden in overeenstemming met het dd. 30 november 2017 goedgekeurde scheidingsvoorstel volledig aan de DAEB- dan wel aan de niet-DAEB-activiteiten toegerekend. Voor andere niet direct toe te rekenen posten in de gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht wordt uitgegaan van een aantal veronderstellingen. De belangrijkste veronderstellingen zijn onderstaand nader uiteengezet.

Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen aan de DAEB-tak of niet-DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast:

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten of kasstromen zien op zowel DAEB- als niet-DAEB-activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Daarbij wordt voor zowel de vastgoedgerelateerde kosten als de algemene kosten een verdeelsleutel toegepast op basis van het gewogen aantal verhuureenheden. De verhuureenheden worden dan de volgende factor toegekend voor de weging: woningen en bedrijfsonroerendgoed 1,0 en parkeerplaatsen 0,2.
- Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen. Latente posities uit hoofde van verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering worden gealloceerd naar de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van de samenhangende balanspost.

Toelichting aard niet-DAEB-activiteiten

De Alliantie heeft de gescheiden verantwoordingen opgenomen in de toelichting op de jaarrekening. De niet-DAEB activiteiten van de Alliantie zien op:

- het verhuren van woningen die tot de niet-DAEB-tak behoren;
- verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed dat onlosmakelijk gekoppeld is aan niet-DAEB-eenheden;
- verkoop van nieuwbouw woningen welke vallen onder het overgangsrecht.

10.11.9 Enkelvoudige gescheiden balans

(op grond van artikel 15, lid 2 van RTIV 2015, in 1.000 euro's na resultaatbestemming)

Activa	2024		2023	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
Vaste activa				
<i>Immateriële vaste activa</i>	17.303	0	23.063	0
<i>Vastgoedbeleggingen</i>				
DAEB vastgoed in exploitatie	11.548.030	0	10.237.479	0
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	0	1.885.842	0	1.644.291
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	192.879	92.336	167.583	84.979
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	213.665	104.003	282.204	88.047
	11.954.574	2.082.181	10.687.266	1.817.317
<i>Materiële vaste activa</i>				
(On-)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	18.989	0	19.999	0
<i>Financiële vaste activa</i>				
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	2.084.808	480.136	1.812.691	416.692
Vorderingen op groepsmaatschappijen	306.533	106.900	321.049	113.500
Andere deelnemingen	0	199	0	199
Latente belastingvorderingen	0	0	0	0
Overige vorderingen	10.665	0	12.010	0
	2.402.006	587.235	2.145.750	530.391
Som der vaste activa	14.392.872	2.669.416	12.876.078	2.347.708
Vlottende activa				
<i>Voorraden</i>				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	0	3.949	0	2.965
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	0	0	0	466
Overige voorraden	2.061	40.072	2.618	38.618
	2.061	44.021	2.618	42.049
<i>Onderhanden projecten</i>	0	4.324	0	7.749
<i>Vorderingen</i>				
Huurdebiteuren	1.828	364	1.603	313
Overheid	6.937	0	7.107	0
Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	706	0	187
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	0	21.008	0
Overige vorderingen	4.390	359	4.536	206
Overlopende activa	2.733	544	2.411	472
	15.888	1.973	36.665	1.178
<i>Liquide middelen</i>	90.395	23.518	13.970	25.270
Som der vlottende activa	108.344	73.836	53.253	76.246
Totaal activa	14.501.216	2.743.252	12.929.331	2.423.954

Passiva	2024		2023	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
Eigen Vermogen				
Herwaarderingsreserve	6.636.302	1.220.654	5.711.948	883.550
Wettelijke en statutaire reserves	1.423.729	203.075	1.045.524	161.974
Overige reserves	3.241.538	661.079	3.212.732	767.167
Totaal eigen vermogen	11.301.569	2.084.808	9.970.204	1.812.691
Voorzieningen				
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	75.516	19.427	70.372	21.355
Latente belastingverplichtingen	8.521	1.203	8.383	211
Overige voorzieningen	1.062	211	1.047	205
Totaal voorzieningen	85.099	20.841	79.802	21.771
Langlopende schulden				
Schulden aan overheid	4.000	0	4.000	0
Schulden aan banken	2.783.296	208.000	2.551.498	148.000
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	306.533	0	321.049
Schulden aan rechtspersonen en vennootschappen die een deelneming hebben in de rechtspersoon of waarin de rechtspersoon een deelneming heeft	0	29.486	0	28.285
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	162.536	84.924	144.917	79.199
Overige schulden	16.123	0	17.583	0
Totaal langlopende schulden	2.965.955	628.943	2.717.998	576.533
Kortlopende schulden				
Schulden aan overheid	516	0	3.263	0
Schulden aan banken	75.602	1.100	101.209	500
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	6.553	1.303	8.114	1.587
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	59	0	2.043
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	13.993	1.614	7.434	1.454
Overige schulden	5.107	0	4.020	3.926
Overlopende passiva	46.822	4.584	37.287	3.449
Totaal kortlopende schulden	148.593	8.660	161.327	12.959
Totaal passiva				
Totaal passiva	14.501.216	2.743.252	12.929.331	2.423.954

10.11.10 Enkelvoudige gescheiden winst-en-verliesrekening

(op grond van artikel 15, lid 2 van RTIV 2015, in 1.000 euro's)

	2024		2023	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
Huuropbrengsten	370.226	77.375	358.395	70.747
Opbrengsten servicecontracten	18.745	2.087	18.292	1.939
Lasten servicecontracten	-16.938	-1.707	-17.091	-1.713
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-20.790	-4.135	-31.709	-6.201
Lasten onderhoudsactiviteiten	-149.883	-20.118	-140.308	-16.021
Overige directe operationele lasten				
exploitatie bezit	-27.865	-4.542	-25.802	-3.693
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	173.495	48.960	161.777	45.058
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	3.856	0	847
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	-4.298	0	-847
Toegerekende organisatiekosten	0	0	0	0
Totaal van netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	-442	0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	118.006	23.091	112.044	24.820
Toegerekende organisatiekosten	-1.945	-387	-2.154	-421
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-65.282	-16.031	-74.441	-18.789
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	50.779	6.673	35.449	5.610
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-163.465	-12.250	-110.107	-13.207
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.080.055	187.283	-843.852	-101.622
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	7.678	1.631	-2.010	-498
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	924.268	176.664	-955.969	-115.327
Opbrengsten overige activiteiten	0	4.107	0	3.794
Kosten overige activiteiten	0	-3.976	0	-3.530
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	0	131	0	264
Overige organisatiekosten	-7.559	-1.344	-10.686	-1.357
Kosten omtrent leefbaarheid	-18.212	-3.596	-2.649	-440
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	7.953	5.062	9.025	4.940
Rentelasten en soortgelijke kosten	-53.996	-12.884	-49.943	-10.394
Totaal van financiële baten en lasten	-46.043	-7.822	-40.918	-5.454
Totaal van resultaat vóór belastingen	1.076.728	219.224	-812.996	-71.646
Belastingen	-17.480	-10.551	-13.931	-8.363
Resultaat deelnemingen	272.117	63.444	-88.705	-8.696
Totaal van resultaat na belastingen	1.331.365	272.117	-915.632	-88.705

10.11.11 Enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht

(op grond van artikel 15, lid 2 van RTIV 2015, in 1.000 euro's)

	2024		2023	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
Operationele activiteiten:				
Ontvangsten:				
Huaronvangsten	372.481	77.425	358.965	70.839
Vergoedingen	18.745	2.087	18.292	1.939
Overheidsontvangsten	0	0	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	1.951	4.489	1.878	4.154
Ontvangen interest	7.953	3.827	9.025	3.755
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>401.130</i>	<i>87.828</i>	<i>388.160</i>	<i>80.687</i>
Uitgaven:				
Erfpacht	-504	-488	-1.201	-174
Betalingen aan werknemers	-41.210	-8.190	-35.458	-6.937
Onderhoudsuitgaven	-125.355	-15.501	-115.869	-11.912
Overige bedrijfsuitgaven	-86.033	-15.053	-89.298	-13.118
Betaalde interest	-50.055	-11.240	-50.123	-8.777
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-1.472	-136	-4.157	-81
Leefbaarheid externe uitgaven				
niet investeringsgebonden	-2.049	-381	-1.563	-228
Vennootschapsbelasting	9.546	-9.559	1.042	-7.275
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>-297.132</i>	<i>-60.548</i>	<i>-296.627</i>	<i>-48.502</i>
Kasstroom uit operationele activiteiten	103.998	27.280	91.533	32.185
(Des)investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstroom:				
Verkoopontvangsten bestaande huur	119.159	20.836	112.537	24.306
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	0	0	0	276
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	2.028	0	1.487
Verkoopontvangsten grond	875	0	0	0
(Des)investeringsontvangsten overig	0	0	0	0
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	<i>120.034</i>	<i>22.864</i>	<i>112.537</i>	<i>26.069</i>
MVA uitgaande kasstroom:				
Nieuwbouw huur	-280.814	-81.589	-263.643	-54.407
Verbeteruitgaven	-88.370	-4.145	-73.117	-11.166
Aankoop	-4.316	-738	-5.430	-802
Nieuwbouw verkoop	0	-2.505	0	-2.006
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	-9.433	0	-9.085
Investerings overig	-3.277	0	-8.666	0
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</i>	<i>-376.777</i>	<i>-98.410</i>	<i>-350.856</i>	<i>-77.466</i>
Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA	-256.743	-75.546	-238.319	-51.397
FVA				
Ontvangsten verbindingen	0	6.600	0	6.600
Ontvangsten overig	15.357	0	43.541	0
Uitgaven verbindingen	0	0	0	0
Uitgaven overig	0	0	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA	15.357	6.600	43.541	6.600

	2024		2023	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
Kasstroom uit (des) investeringsactiviteiten	-241.386	-68.946	-194.778	-44.797
Financieringsactiviteiten				
<i>Ingaand:</i>				
Nieuwe te borgen leningen	315.000	0	210.000	0
Nieuwe ongeborgde leningen	0	60.000	0	65.000
<i>Uitgaand:</i>				
Aflossing geborgde leningen	-97.738	0	-161.377	0
Aflossing ongeborgde leningen	0	-15.016	0	-43.029
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	217.262	44.984	48.623	21.971
Netto kasstroom	79.874	3.318	-54.622	9.359
Liquide middelen per 1 januari	13.970	25.270	55.366	20.250
Wijziging kortgeld	-3.449	-5.070	13.226	-4.339
Mutatie liquide middelen	79.874	3.318	-54.622	9.359
Liquide middelen per 31 december	90.395	23.518	13.970	25.270

10.11.12 Ondertekening

Hilversum, 24 april 2025

Stichting de Alliantie,

Opgemaakt door het bestuur:

Dhr. R.C. Haans,

Voorzitter statutaire directie

Mw. R.M. Ritsema van Eck,

Statutair directeur financiën en bedrijfsvoering

Vastgesteld door de Raad van Commissarissen:

Dhr. A.P.W. Melkert,

Voorzitter Raad van Commissarissen

Dhr. R. Wenselaar,

Commissaris

Mw. A.I.H. van Waning

Commissaris

Mw. I.M. de Bonth-Weekhout,

Commissaris

Mw. M. Seighali,

Commissaris

Dhr. P. Rutte,

Commissaris

Overige gegevens



11 Overige gegevens

11.1 Statutaire bepalingen inzake resultaatbestemming

In de statuten die op 24 oktober 2018 voor het laatst zijn gewijzigd, zijn omtrent de resultaatbestemming geen specifieke regels opgesteld. De Alliantie stelt zich ten doel uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn.

11.2 Controleverklaring

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de Raad van Commissarissen van Stichting de Alliantie

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2024

Ons oordeel

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Stichting de Alliantie per 31 december 2024 en van het resultaat over 2024, in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

Wat wij gecontroleerd hebben

Wij hebben de jaarrekening 2024 van Stichting de Alliantie (de toegelaten instelling) te Hilversum gecontroleerd.

De jaarrekening bestaat uit:

- 1 de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2024;
- 2 de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2024; en
- 3 de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2024 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting de Alliantie zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).



Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. De informatie en onze bevindingen ten aanzien van continuïteit, fraude en niet naleven wet- en regelgeving en de kernpunten van onze controle moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Samenvatting

Materialiteit

- Materialiteit voor de jaarrekening als geheel bedraagt EUR 130 miljoen
- 1% van de totale activa

Groepscontrole

- Gegevensgerichte werkzaamheden uitgevoerd voor 94% van totale activa
- Gegevensgerichte werkzaamheden uitgevoerd voor 96% van omzet

Risico van afwijking van materieel belang vanwege risico's gerelateerd aan Fraude, NOCLAR en Continuïteit

- Frauderisico's: veronderstelde risico van doorbreken interne beheersing door het management en het risico op niet-zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen geïdentificeerd en verder uiteengezet in de sectie 'Controleaanpak risico van fraude en het niet naleven van wet- en regelgeving'.
- Risico's in verband met het niet naleven wet- en regelgeving (NOCLAR): geen rapporteerbare risico's van een afwijking van materieel belang vanwege NOCLAR risico's geïdentificeerd.
- Continuïteitsrisico's: geen continuïteitsrisico's geïdentificeerd.

Kernpunten

- Waardering vastgoed in exploitatie
- Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie
- Zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op EUR 130 miljoen (2023: EUR 126 miljoen). Voor de bepaling van de materialiteit wordt uitgegaan van de totale activa (1%). Wij beschouwen de totale activa als de meest geschikte benchmark, omdat wij verwachten dat de gebruikers van de jaarrekening van de toegelaten instelling zich primair richten op de waarde van het vastgoed in exploitatie en de veranderingen hiervan.

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij voor de in de jaarrekening verantwoorde operationele transactiestromen (operationele opbrengsten en kosten) alsmede de investeringen en desinvesteringen in het vastgoed een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op EUR 9,3 miljoen (2023: EUR 9 miljoen). Voor de bepaling van de materialiteit voor deze transactiestromen wordt uitgegaan van het totaal van de huuropbrengsten en opbrengsten servicecontracten (2%).

Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie zijn de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2024.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij hebben met de Raad van Commissarissen afgesproken dat wij tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de EUR 6,5 miljoen rapporteren aan hen alsmede kleinere afwijkingen, waaronder afwijkingen met betrekking tot de operationele transactiestromen (operationele opbrengsten en kosten) alsmede de investeringen en desinvesteringen in het vastgoed boven de EUR 0,46 miljoen, en afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn.

Reikwijdte van de groepscontrole

Stichting de Alliantie staat aan het hoofd van groepsonderdelen (hierna: 'Groep'). De financiële informatie van de Groep is opgenomen in de jaarrekening van Stichting de Alliantie.

Dit jaar hebben wij de herziene standaard voor groepscontroles toegepast in onze jaarrekeningcontrole. De herziene standaard benadrukt de rol en verantwoordelijkheden van de groepsaccountant. Ook bevat de herziene standaard nieuwe vereisten voor de identificatie en classificatie van de groepsonderdelen, de reikwijdte, en de opzet en uitvoering van controlewerkzaamheden binnen de Groep. Als gevolg hiervan bepalen wij de coverage op een andere wijze, waardoor vergelijking met coverage cijfers uit voorgaande perioden niet zinvol is.

Wij hebben gedurende onze controle risico-inschattingswerkzaamheden uitgevoerd om te bepalen voor welke van de groepsonderdelen er een mogelijk risico op afwijkingen van materieel belang bestaat voor de jaarrekening van de groep. Om adequaat in te spelen op deze ingeschatte risico's, hebben wij verdere controlewerkzaamheden gepland en uitgevoerd, hetzij op groepsonderdeelniveau hetzij op centraal niveau.



Wij hebben 2 groepsonderdelen geïdentificeerd met een risico op een afwijking van materieel belang. Wij hebben geen andere accountant betrokken bij de groepscontrole en hebben dus alle werkzaamheden in dat kader zelf uitgevoerd. Wij hebben de uitvoeringsmaterialiteit voor de groepsonderdelen vastgesteld op basis van de omvang en het risicoprofiel van de betreffende onderdelen.

Wij hebben gegevensgerichte werkzaamheden uitgevoerd voor 94% van de totale activa van de Groep en 96% van de huuropbrengsten en opbrengsten servicecontracten van de Groep. Op groepsniveau hebben wij het aggregatierisico in de overige financiële informatie beoordeeld en geconcludeerd dat de kans op een afwijking van materieel belang tot een aanvaardbaar laag niveau is gebracht.

Wij zijn van mening dat de reikwijdte van onze groepscontrole een deugdelijke grondslag vormt voor ons oordeel. Door het uitvoeren van de bovengenoemde werkzaamheden hebben wij voldoende en geschikte controle-informatie verkregen over de financiële informatie van de Groep om een oordeel te kunnen geven over de jaarrekening als geheel.

Controleaanpak ten aanzien van risico's op fraude en het niet-naleven van wet- en regelgeving

In hoofdstuk 7.2 van het bestuursverslag beschrijft het bestuur de procedures ten aanzien van de risico's op fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving.

In het kader van onze controle hebben wij inzicht verkregen in de toegelaten instelling en de bedrijfsomgeving, en van het risicomanagement van de toegelaten instelling met betrekking tot fraude en niet-naleving van wet- en regelgeving. Onze werkzaamheden omvatten onder andere het evalueren van de gedrags- en integriteitcode, de klokkenluidersregeling, het incidentenregister en de procedures van de toegelaten instelling om aanwijzingen van mogelijke fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving te onderzoeken. Bovendien hebben wij inlichtingen ter zake ingewonnen bij het bestuur, de Raad van Commissarissen en bij andere relevante functies, zoals de concern controller en de manager juridische zaken. Wij hebben tevens correspondentie met regelgevende en toezichthoudende instanties waaronder de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw in onze evaluatie betrokken. Wij hebben elementen van onvoorspelbaarheid in onze controleaanpak opgenomen, waaronder het selecteren van inkopen onderhoud, die vanwege de omvang niet binnen onze selectiecriteria zouden vallen, waarbij wij zijn nagegaan op welke wijze Stichting de Alliantie het proces van de totstandkoming van prijzen heeft gevolgd en gedocumenteerd.

Op basis van onze risicoanalyse werkzaamheden hebben wij de volgende rechtsgebieden geïdentificeerd die de meest waarschijnlijke oorzaak zouden kunnen zijn voor een materieel effect op de jaarrekening in het geval van het niet-voldoen aan deze regelgeving:

- Woningwet.

Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot de identificatie van een rapporteerbare risico van een afwijking van materieel belang vanwege het niet voldoen aan wet- en regelgeving.

Wij beoordelen het veronderstelde frauderisico met betrekking tot de omzetverantwoording (huuropbrengsten en verkoopopbrengsten bestaand bezit) als niet significant in verband met het homogene en routinematige karakter van de onderliggende transacties die mede volgt uit het sterk geprotocolleerd zijn van de huurprijsbepaling en de verkoopprijsbepaling alsmede het periodieke en voorspelbare karakter van de huuropbrengsten.

In overeenstemming met het bovenstaande en met de controlestandaarden hebben wij de volgende risico's geïdentificeerd ten aanzien van fraude die relevant zijn voor onze controle, inclusief de relevante veronderstelde risico's vastgelegd in de controlestandaarden. Dit betreffen het hierna beschreven risico op het doorbreken van de interne beheersing door het management en het risico op niet-zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen (zie 'De kernpunten van onze controle'):

- **Doorbreken van interne beheersing door het management (een verondersteld risico)**

Risico:

- Het management is in een unieke positie om fraude te plegen door de mogelijkheid het proces van financiële verslaggeving en resultaten te manipuleren door middel van het doorbreken van de interne beheersing die anderszins effectief lijkt te werken, zoals bijvoorbeeld schattingen die ten grondslag liggen aan de marktwaarde en beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.

Controleaanpak:

- Wij hebben de opzet en de implementatie geëvalueerd van interne beheersingsmaatregelen die relevant zijn voor het mitigeren van de risico's op fraude, zoals het identificeren van werkzaamheden met betrekking tot journaalposten en de voornoemde schattingen. Wij verwijzen naar de kernpunten van onze controle 'Waardering vastgoed in exploitatie' en 'Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie'.
- Als onderdeel van de beoordeling van het frauderisico hebben wij een data-analyse uitgevoerd op de populatie journaalposten om te bepalen of risicovolle criteria voor het toetsen van toepassing zijn. Waar wij onverwachte journaalposten of andere risico's identificeerden via onze data-analyse, hebben wij aanvullende controlewerkzaamheden uitgevoerd om op elk geïdentificeerd risico in te spelen. Deze werkzaamheden omvatten ook het herleiden van transacties naar de broninformatie.
- Wij hebben significante schattingen alsook oordeelsvormingen en veronderstellingen van het bestuur geëvalueerd, waaronder het uitvoeren van een retrospectieve beoordeling van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het bestuur met betrekking tot significante schattingen die in de jaarrekening van het voorgaande boekjaar zijn opgenomen. Wij verwijzen naar de kernpunten van onze controle 'Waardering vastgoed in exploitatie' en 'Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie'.
- Wij hebben journaalposten en andere aanpassingen geïdentificeerd en geselecteerd om te toetsen die aan het einde van de rapportageperiode zijn gemaakt.

Onze evaluatie van uitgevoerde procedures 'ten aanzien van fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving, hebben niet geleid tot een extra een kernpunt van de controle.

Wij hebben onze risico-inschatting en controleaanpak en resultaten gecommuniceerd aan het bestuur en aan de Auditcommissie van de Raad van Commissarissen.

Onze controlewerkzaamheden leidden niet tot aanwijzingen en/of andere redelijke vermoedens van fraude die van materieel belang zijn voor onze controle.

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur heeft zijn continuïteitsbeoordeling uitgevoerd en geen significante continuïteitsrisico's geïdentificeerd. Onze procedures om de continuïteitsbeoordeling van het bestuur te beoordelen omvatten onder andere:

- overwegen of de door het bestuur uitgevoerde continuïteitsrisicoanalyse alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van de controle kennis hebben;
- overwegen of de ontwikkeling in (energie)prijzen aanleiding geeft tot een continuïteitsrisico;
- identificeren van de (des)investeringsplannen door middel van het doornemen van de meerjarenbegroting en het evalueren van de (financiële) haalbaarheid van deze (des)investeringsplannen alsmede de financierbaarheid hiervan;
- analyseren of de ruimte in de financiële ratio's en de (verwachte) ontwikkeling daarin aanleiding geven tot een risico op het doorbreken van de door de externe toezichthouders gestelde normen.

De resultaten van onze risicobeoordeling procedures hebben geen aanleiding gegeven om additionele controlewerkzaamheden op de continuïteitsbeoordeling uit te voeren.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het belangrijkste waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de Raad van Commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

Waardering vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Zoals toegelicht in paragraaf 10.5.2 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie van de jaarrekening bedraagt de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, die volgens de full versie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024 (het Handboek)' wordt bepaald, per 31 december 2024 EUR 13.979 miljoen. Dat komt neer op 93% van het balanstotaal van de toegelaten instelling.

Bij toepassing van de full versie worden vrijheidsgraden en andere assumpties gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau voor de woningportefeuille. De vrijheidsgraden en andere assumpties worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur.

Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie zijn de markthuur(stijging), leegwaarde(stijging), disconteringsvoet, achterstallig onderhoud, erfpacht, exit yield en bijzondere omstandigheden (beklemmingen) belangrijke vrijheidsgraden en assumpties die een significante impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering.

Door de significantie van deze post voor de jaarrekening én de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde vrijheidsgraden en assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat hebben wij de waardering van vastgoed in exploitatie aangemerkt als kernpunt van onze controle.

Onze aanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- het inzicht verwerven in en evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de totstandkoming van de waardering van het vastgoed in exploitatie;
- het evalueren van de deskundigheid en onafhankelijkheid van de taxateurs die zijn ingeschakeld door het management;
- het evalueren van de aard, diepgang en consistentie van de externe taxatiewerkzaamheden;
- het evalueren van de aard, diepgang en consistentie van de interne waarderingswerkzaamheden waaronder de kwaliteitseisen en representativiteitsvereisten;
- het toetsen, mede op basis van deelwaarneming, van de betrouwbaarheid van de belangrijkste gehanteerde objectgegevens door middel van aansluiting met brondata, zoals de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG), de huurovereenkomsten, de ingemeten vierkante meters overeenkomstig NEN 2580 en WOZ-beschikkingen;
- het toetsen van de redelijkheid van de aannames bij toepassing van vrijheidsgraden aan onder andere marktgegevens met inzet van eigen vastgoedwaarderings-specialisten en privaatrechtelijke overeenkomsten (waaronder koop- en erfpachtovereenkomsten);
- het vaststellen dat het toegepaste taxatiemanagementsysteem is gecertificeerd;
- het evalueren of de waarde(ontwikkeling) van het vastgoed in exploitatie in lijn ligt met (de ontwikkelingen in) de markt met inzet van eigen vastgoedwaarderingspecialisten;
- het toetsen van de consistentie van de waardering van de complexen middels data-analyse en inzet van eigen vastgoedwaarderingsexperts; en
- het toetsen van de toereikendheid van de toelichtingen in de jaarrekening in paragraaf 10.5.2 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie aan de Woningwet.

Onze observatie

Wij vinden de door het bestuur gehanteerde vrijheidsgraden en assumpties voor de vaststelling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie evenwichtig.

Tevens zijn wij van mening dat de toelichting in de jaarrekening in paragraaf 10.5.2 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie toereikend is.

Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Op grond van RJ645.304 dient in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie te worden vermeld. In paragraaf 10.5.2 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht.

De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van de door de toezichthouders in de sector gehanteerde financiële ratio's van de toegelaten instelling, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling).

In het Handboek Modelmatig waarderen marktwaarde is bepaald dat de beleidswaarde wordt bepaald door op vijf aspecten van de berekening van de marktwaarde aanpassingen door te voeren.

Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur schattingen moeten maken. Deze schattingen hebben een significant effect op de beleidswaardebepaling en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de bepaling en de toelichting van de beleidswaarde vastgoed in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

Onze aanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit :

- het verwerven van inzicht in de totstandkoming van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie;
- het vaststellen dat de objectgegevens die gehanteerd zijn bij de berekening van de beleidswaarde overeenkomen met de objectgegevens waarmee de marktwaarde is bepaald;
- het vaststellen dat het toegepaste geautomatiseerde rekenmodel is gecertificeerd;
- het vaststellen dat het doorexpluatiescenario is gehanteerd waarbij de kasstromen gebaseerd zijn op een eeuwigdurende benadering van 60 jaar (zonder eindwaarde) en dat de uniforme disconteringsvoet is gehanteerd zoals deze gepubliceerd is door de Autoriteit Wonen.

- het controleren van de redelijkheid van de veronderstellingen onderliggend aan de aanpassingen van de marktwaarde, waarbij de volgende onderdelen met name zijn getoetst:
 - dat streefhuren (ook wel beleidshuur) en huurverhogingen in overeenstemming met het beleid van de toegelaten instelling, passend binnen de geldende wet- en regelgeving zijn ingerekend;
 - dat de ingerekende onderhoudskasstroom gebaseerd zijn op het onderhoudsbeleid per complex van de toegelaten instelling voor een periode van 60 jaar en berekend zijn aan de hand van de eigen meerjarenonderhoudsbegroting van de toegelaten instelling respectievelijk met onderhoudsnormen die zijn afgeleid van de meerjarenonderhoudsbegroting en uitgaven betreffen die als onderhoud geclassificeerd dienen te worden; en
 - dat de ingerekende beheernorm gebaseerd is op de meerjarenbegroting van de toegelaten instelling. Tevens hebben wij daarbij de juiste toepassing van de definitie van de beheernorm vastgesteld zoals opgenomen in het Handboek.
- het toetsen van de toereikendheid van de toelichtingen in de jaarrekening in paragraaf 10.5.2 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie aan de Woningwet.

Onze observatie

Wij vinden de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen voor de vaststelling van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie evenwichtig.

Tevens zijn wij van mening dat de toelichting in de jaarrekening in paragraaf 10.5.2 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie toereikend is.

Zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen

Omschrijving

De toegelaten instelling investeert substantiële bedragen om het vastgoed te verbeteren en te onderhouden alsmede om nieuw vastgoed te ontwikkelen. Zoals toegelicht in het geconsolideerde kasstroomoverzicht in paragraaf 10.3 van de jaarrekening is in 2024 EUR 94,2 miljoen uitgegeven aan verbeteruitgaven, EUR 143,3 miljoen aan onderhoud en EUR 404,4 miljoen aan nieuwbouw. Gegeven de omvang en de inherente risico's van deze inkopen onderkennen wij een risico van niet-zakelijke totstandkoming van deze transacties resulterend in zelfverrijking in de privé sfeer door de bij deze transacties betrokken functionarissen van de toegelaten instelling.

Onze aanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- het verwerven van inzicht in- en evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen;

- het uitvoeren van een data-analyse op aard en omvang van de inkopen en het op basis daarvan selecteren van vastgoed-gerelateerde inkopen. Van de geselecteerde vastgoed-gerelateerde inkopen hebben wij onderzocht of de toegelaten instelling de zakelijke totstandkoming heeft gewaarborgd door:
 - een meervoudige aanbesteding te hebben uitgevoerd; of
 - een (externe) kostprijs deskundige te hebben ingeschakeld; of
 - een andersoortige procedure te hebben uitgevoerd, zoals een toets aan vergelijkbare inkopen, om de zakelijke totstandkoming te borgen.

Onze observatie

Wij hebben vastgesteld dat de toegelaten instelling voldoende maatregelen heeft getroffen om de zakelijke totstandkoming van de geselecteerde vastgoed-gerelateerde inkopen te waarborgen.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2024 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat; en
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag en de overige gegevens.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in Rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben een mindere diepgang dan onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.



Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder de informatie die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de Raad van Commissarissen initieel benoemd als accountant van de toegelaten instelling voor de controle van het boekjaar 2018 en zijn sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van Organisaties van Openbaar Belang geleverd.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de Raad van Commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Daarbij is het bestuur, onder toezicht van de Raad van Commissarissen, verantwoordelijk voor het voorkomen en ontdekken van fraude en de niet naleving van wet- en regelgeving en het nemen van maatregelen om de gevolgen, voor zover mogelijk, ongedaan te maken en herhaling te voorkomen.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemde verslaggevingsstelsels moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De Raad van Commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.



Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze doelstelling is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Een verdere beschrijving van onze verantwoordelijkheden ten aanzien van een jaarrekeningcontrole is te vinden op de website van de Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants (NBA) op: www.nba.nl/nl_oob_20241203/ / www.nba.nl/nl_beursgenoteerd_20241203/. Deze beschrijving is onderdeel van onze controleverklaring. In aanvulling hierop hebben wij het Controleprotocol WNT 2024 in acht genomen.

Amstelveen, 24 april 2025

KPMG Accountants N.V.

H.D. Grönloh RA

