

 de Alliantie

Jaarverslag 2022



Inhoudsopgave

Bestuursverslag	4
1 Woord vooraf	5
2 De Alliantie in beeld	7
3 Iedereen verdient een thuis	9
3.1 Volkshuisvesting in transitie	9
3.2 Grote maatschappelijke opgave in ons werkgebied	13
4 Meer huurders aan een passend huis helpen	17
4.1 Ieder jaar dragen we bij aan beschikbaarheid van woningen	17
4.2 Doorstroming naar een passende woning	29
4.3 Onze huurders een passende huur berekenen	32
5 Duurzame woningen realiseren in duurzame buurten	40
5.1 Onze woningen schoon, heel en veilig	40
5.2 Onze ambitie: Onze woningvoorraad uiterlijk in 2050 CO ₂ -neutraal	43
5.3 Samenwerken om de energietransitie sneller te realiseren	48
5.4 Samenwerken aan leefbare buurten	49
6 Randvoorwaarden voor optimale resultaten	55
6.1 Onze producten en diensten passen bij onze klanten	55
6.2 Wij zijn een flexibele en zich ontwikkelende organisatie	63
6.3 Wij stimuleren innovaties in de bouw, duurzaamheid, wijkontwikkeling en digitalisering	69
6.4 Onze eigen organisatie werkt op een duurzame manier	71
7 Goed bestuur	73
7.1 Corporate governance	73
7.2 Risicomanagement, integriteit en compliance	74
7.3 Privacywetgeving	79
8 Financiën	81
8.1 Zorg voor financiële continuïteit	81
8.2 Resultaten 2022	86
8.3 Vastgoedwaardering	87
8.4 Treasury	91
8.5 Fiscale positie	92
8.6 Vooruitzichten	95
8.7 Verbindingen	98

Verslag Raad van commissarissen	101
9 Verslag van de raad van commissarissen	102
9.1 Legitimatie, kaders en taken en bevoegdheden	102
9.2 Toezichthoudende rol	103
9.3 Werkgeversrol en verantwoording beloning statutaire directie	106
9.4 Advies- en klankbordrol	108
9.5 Oriënterende rol op de belangen van stakeholders	108
9.6 Samenstelling en functioneren van de raad	109
9.7 Korte vooruitblik	116
9.8 Tot slot	116
Jaarrekening	118
10. Jaarrekening	119
10.1 Geconsolideerde balans per 31 december 2022	120
10.2 Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2022	122
10.3 Geconsolideerde kasstroomoverzicht over 2022	123
10.4 Toelichting behorende tot de geconsolideerde jaarrekening 2022	125
10.5 Toelichting op de geconsolideerde balans	153
10.6 Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening	188
10.7 Enkelvoudige balans per 31 december 2022	201
10.8 Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2022	203
10.9 Enkelvoudige kasstroomoverzicht over 2022	204
10.10 Toelichting behorende tot de enkelvoudige jaarrekening 2022	206
10.11 Toelichting op de enkelvoudige balans	207
Overige gegevens	217
11. Overige gegevens	218
11.1 Statutaire bepalingen inzake resultaatbestemming	218
11.2 Controleverklaring	218

Bestuursverslag



1 Woord vooraf

Het oplossen van de woningnood is een van de grootste maatschappelijke uitdagingen waar Nederland voor staat. Gelukkig staat volkshuisvesting weer hoog op de politieke agenda. Tegelijkertijd is de wereld waarin al die nieuwe woningen gebouwd moeten worden tussen januari en december 2022 fundamenteel veranderd. In ons eigen vertrouwde Europa woedt een verschrikkelijke oorlog die de levens van miljoenen Oekraïners verwoest. Op 2.500 kilometer afstand leven we mee én voelen we de consequenties. De wekelijkse boodschappen en de energierekening werden fors duurder. Onze huurders zijn misschien wel de eersten die dit in hun portemonnee voelen. Ondertussen dalen de woningprijzen doordat de rente stijgt, niet doordat vraag en aanbod beter op elkaar afgestemd zijn. De schaarste blijft enorm. Ook in 2022 heeft de Alliantie daarom alles op alles gezet om zo veel mogelijk betaalbare en duurzame woningen te realiseren en daarmee zoveel mogelijk mensen een passend thuis te bieden. Zo leveren wij maatschappelijke meerwaarde.

In 2022 zagen Nederlanders de wooncrisis als het grootste maatschappelijke probleem. Niet verwonderlijk, als woningzoekenden in ons werkgebied wel tot dertien jaar op een sociale huurwoning moeten wachten. Het vergroten van de beschikbaarheid van sociale huurwoningen en middenhuur woningen staat voor de Alliantie daarom op één. In totaal hebben we het afgelopen jaar zo'n 8.000 mensen een nieuw thuis kunnen bieden (4.276 woningen); het merendeel door woningen die vrijkwamen om nieuw te verhuren, maar ook door nieuwe woningen te bouwen en door de verkoop aan bewoners.

In 2022 hebben we 1.112 nieuwbouwwoningen opgeleverd. Een nieuwbouwproject dat in het oog springt, is New Brooklyn, in Almere Poort. In november stapte de 100e bewoner uit een gele taxi om de sleutel van een huis in deze gemengde buurt in ontvangst te nemen. De huizen zijn ontworpen om de buurt een ziel te geven. De speelse architectuur en trappetjes voor de huizen stimuleren ontmoeting en burenhulp. Dat is volkshuisvesting van de nieuwe jaren twintig. Om de beschikbaarheid te vergroten blijft de Alliantie ook woningen verkopen. Met de opbrengst uit verkoop kunnen we nieuwbouw en doorstroming realiseren. Hierdoor groeit onze woningvoorraad en de woningvoorraad per gemeente. In 2022 neemt onze woningvoorraad met 787 huizen toe tot 55.400 zelfstandige woningen. Daarnaast heeft de Alliantie Woonfonds BV nog ruim 1000 woningen in exploitatie en nieuwbouw van 80 woningen in 2022 gerealiseerd

De Alliantie zet met programma's als Sequent NXT al een aantal jaar in op het verduurzamen van haar woningen. Inmiddels heeft 66% van alle woningen van de Alliantie energielabel A of B. Dat neemt niet weg dat de sterk gestegen stookkosten de bewoners van onze minst geïsoleerde woningen hard in de portemonnee raken. Samen met onze ketenpartners in de bouw blijven we doorgaan met het verbeteren en verduurzamen van onze huizen met een label E, F of G. De renovatie van het oude PTT-Telegraafgebouw aan de Bussumerstraat in Hilversum verdient een bijzondere vermelding. We hebben het monumentale pand uit 1905 verduurzaamd, gasloos gemaakt én de oorspronkelijke uitstraling teruggegeven. In juni 2022 hebben 24 jongeren uit de regio de sleutel mogen ontvangen van hun eigen studio in dit complex.

Na twee coronajaren heeft de Alliantie ook in 2022 laten zien een wendbare organisatie te zijn. Ondanks de druk op de arbeidsmarkt hebben we het afgelopen jaar 100 nieuwe collega's mogen verwelkomen. Zij hebben zich met volle inzet gestort op het beheer van onze buurten, de leefbaarheid, de samenwerking met onze partners en de dienstverlening aan onze huurders. En op al onze nieuwbouw-, renovatie-, en transformatieprojecten. Samen met hun collega's hebben zij ruim 600.000 (!) huurderscontacten gehad via

de telefoon, WhatsApp, de chatfunctie op de website en e-mail. We blijven ook in 2023 inzetten op verbetering van onze (digitale) dienstverlening en het versterken van onze aanwezigheid in de buurt om onze huurders beter van dienst te zijn en een zo goed mogelijk passend thuis te bieden.

Wendbaarheid hebben we ook naar buiten toe laten zien. In korte tijd heeft Nederland 90.000 vluchtelingen uit Oekraïne opgenomen, de Alliantie heeft in 2022 in totaal, met onder andere tijdelijke huisvesting, 673 statushouders kunnen huisvesten

Na jaren van politieke druk worden corporaties weer als oplossing gezien voor de woningnood en volkshuisvesting. Vanaf 2023 is de verhuurdersheffing afgeschaft. Een ambitieuze minister maakt afspraken met provincies en regio's over het opschroeven van de nieuwbouwoelstellingen. Ook als het economisch tij tegenzit, zijn we het aan alle woningzoekenden verplicht alles te geven voor meer betaalbare woningen. Voor iedereen een passend thuis is en blijft onze missie.

Hilversum, 19 april 2023

Namens het directieteam,

Rob Haans

Bestuurder

Roelien Ritsema van Eck

Bestuurder

2 De Alliantie in beeld

Portfolio van de Alliantie	2022	2021
Aantal verhuureenheden	67.693	66.571
zelfstandige huurwoningen	55.400	54.613
waarvan sociale huurwoningen	51.668	51.018
waarvan vrijesectorhuurwoningen	3.732	3.595
Zelfstandige huurwoningen naar huurklasse:		
goedkoop, € 442,46	4.910	5.786
betaalbaar, € 678,66	36.916	39.033
bereikbaar tot huurtoeslaggrens, € 763,47	7.918	4.968
bereikbaar boven huurtoeslaggrens, € 763,47	1.924	1.231
goedkope vrije sector € 763,47 t/m € 1.100,00	2.591	2.472
dure vrije sector vanaf € 1.100,00	1.141	1.123
Gemiddelde energieprestatie	184,3	195,70
Gemiddeld energielabel (EP2)	B	C
Percentage huurwoningen met een A- of B-label (2021: EP2; 2020 EI)	66%	63%
Aedes-benchmarkscore, prestatievelld Duurzaamheid	B	B
Aantal woningen en kamers maatschappelijke huisvesting	2.039	2.095
Aantal nultredenwoningen	20.856	19.928
Mutaties van het bezit:		
Opgeleverde nieuwbouwhuurwoningen	1.029	691
Opgeleverde verbeterde en gerenoveerde huurwoningen	1.080	1.312
Aantal woningen voorzien van zonnepanelen	901	1.498
Verkochte huurwoningen	257	421
Gesloopte huurwoningen	0	302
Toewijzingen:		
Aantal EU-toewijzingen	3.775	3.434
toegewezen aan doelgroep tot de inkomensgrens	3.640	3.280
toegewezen aan doelgroep vanaf de inkomensgrens	135	154
Percentage passend toegewezen	99%	99%

Organisatie en bedrijfsvoering	2022	2021
Personeel en bedrijfslasten:		
Aantal fulltime-equivalent	634	610
Ziekteverzuim	6,3%	5,0%
Personeelskosten (inclusief inhuurkosten) x€ 1 miljoen	63	58
Aantal gewogen verhuureenheden/fulltime-equivalent	95	98
Aedes-benchmarkscore, prestatievelde Bedrijfslasten	A	A
Huurdersoordeel:		
Nieuwe huurder	7,7	7,7
Reparatieverzoek	7,2	7,6
Vertrokken huurder	7,8	7,4
Aedes-benchmarkscore, prestatievelde Huurdersoordeel	C	C
Huuropbrengsten:		
Nettohuuropbrengsten x€ 1 miljoen	436	422
Maatschappelijke bijdrage aan betaalbaar wonen x€ 1 miljoen	350	403
Gemiddelde huur sociale huurwoning per maand x€ 1	603	584
Gemiddeld percentage van maximaal redelijke huur	68%	67%
Financiële resultaten x€ 1 miljoen:		
Operationele kasstroom	88	90
Resultaat na belastingen	-656	1.944
Mutatie actuele waarde	-740	1.850
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	192	180
Rentelasten en soortgelijke kosten	53	52
Balans x€ 1 miljoen:		
DAEB-vastgoed in exploitatie	10.957	11.380
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	2.195	2.339
Balanstotaal	14.031	14.627
Eigen vermogen	10.886	11.542
Leningen	2.681	2.613
Financiële kengetallen:		
Interest coverage ratio	2,6	2,6
Interest coverage ratio DAEB-tak	2,3	2,5
Loan-to-value (o.b.v. beleidswaarde)	32%	36%
Solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde)	66%	62%
Dekkingsratio (o.b.v. marktwaarde verhuurde staat)	19%	25%
Onderpandratio (o.b.v. marktwaarde verhuurde staat)	19%	30%

3 Iedereen verdient een thuis

Bij de Alliantie vinden we dat iedereen het recht heeft om mee te doen in de samenleving. Daarom bouwen en beheren we sociale huurwoningen voor mensen met een bescheiden inkomen. Daarnaast helpen we kwetsbare groepen aan een woning via maatschappelijke huisvesting. En we zetten ons in voor mensen met middeninkomens. De aandacht voor de ontwikkelingen op de woningmarkt is groot. In 2022 is er volop aandacht geweest voor volkshuisvesting. Zowel de politieke aandacht als de woonprotesten benadrukken hoe essentieel een huis en fijn thuis zijn. De Alliantie wil mensen dat thuis bieden. Een plek waar ze zich veilig en beschermd kunnen voelen. Om zich op te laden en tot rust te komen. Hoe wij dat doen, leest u in dit hoofdstuk.

3.1 Volkshuisvesting in transitie

De omgeving van de Alliantie kenmerkt zich in 2022 door een dubbele omslag. Enerzijds is er politieke steun voor maatregelen die woningcorporaties in een positie brengen om te kunnen doen waarvoor zij opgericht zijn: het bouwen en verhuren van betaalbare huurwoningen. Anderzijds is er een tekort aan woningen en worden we geconfronteerd met schaarste aan materialen en personeel. Dit heeft als gevolg stijgende prijzen en dalende beschikbaarheid. Dit bemoeilijkt het halen van de strategische doelen van de Alliantie.

In januari 2022 stond een nieuw kabinet op het bordes met, voor het eerst sinds 2010, weer een minister voor Volkshuisvesting. Vooruitlopend op nieuwe regulering, zoals de Wet versterking regie volkshuisvesting, heeft de minister afspraken gemaakt met woningcorporaties, provincies en regio's. In ruil voor het afschaffen van de verhuurderheffing heeft de corporatiesector de Nationale Prestatieafspraken getekend. Hierin is vastgelegd dat de corporaties tot 2030 250.000 sociale huurwoningen en 50.000 middenhuurwoningen bouwen. Ook is in deze afspraken vastgelegd dat de corporaties in 2023 een eenmalige huurverlaging uitvoeren voor huishoudens met een inkomen tot 120 procent van het sociaal minimum.

Een van de belangrijkste nieuwe ontwikkelingen waarmee we te maken krijgen de komende jaren, zijn de zes programma's uit de Nationale Woon- en Bouwagenda van minister De Jonge. Deze zullen het speelveld voor woningcorporaties en ontwikkelaars bepalen. In de programma's is vastgelegd dat er tot 2030 900.000 woningen gebouwd moeten worden, waarvan twee-derde in het betaalbare segment (sociale huurwoningen, middenhuurwoningen, koopwoningen tot 355.000 euro, prijspeil 2022). Rekening houdend met toenemende vergrijzing moet een flink deel gebouwd worden als gelijkvloerse woningen die geschikt zijn voor mensen die bijvoorbeeld slecht ter been zijn (*nultredenwoning*) of als *geclusterde woonvormen*, die bestaan veelal uit zelfstandige woningen met gedeelde voorzieningen zoals een ontmoetingsruimte. Alle gemeenten moeten plannen maken om te groeien naar minimaal 30 procent sociale huurwoningen in hun woningvoorraad. Samen met een nauwere definitie van een sociale huurwoning, brengt dit woningcorporaties in een positie om meer te bouwen.

Een deel van de nieuwe regulering richt zich op zittende huurders en de bestaande woningvoorraad. Via de Nationale Prestatieafspraken heeft de corporatiesector zich verbonden aan het 'uitfaseren' van woningen met een energielabel E, F of G, behalve monumenten en sloopwoningen, en onder voorbehoud van instemming van verenigingen van eigenaren. Vanaf 2024 komt een aanzienlijk deel van de huidige vrije sector onder de huurregulering te vallen. Het gaat om woningen met minder dan 187 kwaliteitspunten. Deze woningen komen op deze manier in het middensegment terecht. Dit is goed voor de betaalbaarheid. Tegelijkertijd kan deze regulering gevolgen hebben voor de keuzes van projectontwikkelaars, mogelijk wordt het voor hen minder aantrekkelijk om te investeren in middensegment woningen.

De Nederlandse economie is sterk veranderd door de reactie op de coronapandemie en de oorlog in Oekraïne. Gezamenlijk hebben deze ontwikkelingen tot gevolg dat mondiale waarde- en transportketens verstoord zijn en dat de energieprijzen sterk gestegen zijn. Hoewel de Nederlandse economie in 2022 licht is gegroeid, is de inflatie sinds 1975 nog nooit zo hoog geweest (11,6 procent). Omdat de inkomens en uitkeringen niet volledig meestijgen met de inflatie, verandert het consumptiepatroon. Vooral huishoudens met een benedenmodaal inkomen komen in de knel.

Als reactie op de hoge inflatiecijfers heeft de Europese Centrale Bank de rente verhoogd. Dit heeft gevolgen voor de woningmarkt. De prijzen op de koopwoningmarkt dalen licht, terwijl de maandlasten voor aspirant-huizenkopers stijgen. Voor de Alliantie betekent de inflatie een dubbele last: bouwkosten stijgen, terwijl de financieringslasten toenemen. Ook het herfinancieren van (geborgde) leningen wordt duurder.

Dit neemt niet weg dat we ons met de hernieuwde aandacht voor volkshuisvesting blijven inzetten voor betaalbare en goede huizen in fijne buurten.

Activiteiten in ons werkgebied



Figuur 3.1 Werkgebied van de Alliantie

Woningmarktregio's waarin de Alliantie actief is

Met de invoering van de herziene Woningwet op 1 juli 2015 is Nederland opgedeeld in negentien woningmarktregio's. De Alliantie werkt in twee van deze regio's: de Metropoolregio Amsterdam en de regio Amersfoort/Noord-Veluwe/Zeewolde (zie figuur 3.1). In deze twee regio's blijven we lokaal en regionaal bijdragen aan de volkshuisvestelijke opgave, waaronder het terugdringen van het woningtekort. Dit doen we vanuit drie regiobedrijven: Amsterdam/Almere, Gooi en Vechtstreek en Amersfoort.

Omdat de Alliantie in 2016 de Metropoolregio Amsterdam door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties kreeg toegewezen als kernregio, kunnen we in deze regio als toegelaten instelling gronden en vastgoed aankopen en woningen bouwen op nieuwe locaties. Dat kunnen we niet zomaar doen in onze andere regio, want daarvoor hebben we een ontheffing nodig van de minister op gemeenteniveau.

Voor de gemeenten Amersfoort, Eemnes en Soest hebben we die ontheffingen aangevraagd en gekregen. Wel met als voorwaarde deze ontheffingen voor een bepaalde datum te laten evalueren. De minister heeft de ontheffing die we in 2017 hebben aangevraagd voor de gemeente Nijkerk niet gehonoreerd.

In de ontheffingen voor Eemnes en Soest staan data waarop we evaluaties moesten uitvoeren. Dat hebben we gedaan, waarna de minister de ontheffing voor Soest in 2022 verlengde met als voorwaarde dat we deze voor 31 december 2030 opnieuw zouden evalueren. Voor de ontheffing van Eemnes besloot de minister in 2022 dat deze kan worden voortgezet zonder voorwaarde voor het laten doen van een evaluatie. Verruiming van dit besluit is een gevolg van aanpassing van artikel 37 van het Besluit toegelaten instelling volkshuisvesting op 1 januari 2022.

Lokale verankering

We vinden het belangrijk dat we goed weten wat er in de volkshuisvesting speelt op regionaal en lokaal niveau. Daarom hebben we onze organisatie lokaal verankerd. Daarmee zijn en blijven we dicht bij onze huurders en samenwerkingspartners. Op deze manier kunnen we met ons beleid en onze innovaties een goede bijdrage leveren aan de specifieke regionale en lokale volkshuisvestelijke opgave.

Activiteitenoverzichten en prestatieafspraken

Gemeente, huurdersorganisatie en woningcorporaties werken samen aan de lokale volkshuisvesting, en we maken met elkaar prestatieafspraken over de bijdrage die we daaraan leveren. Daarom sturen wij, zoals is voorgeschreven in de Woningwet, de gemeenten en onze huurdersorganisaties elk jaar ons activiteitenoverzicht, behalve naar gemeenten met wie we in meerjarige prestatieafspraken hebben afgesproken dat we gezamenlijk een ander proces doorlopen. Het activiteitenoverzicht versturen we uiterlijk op 1 juli; dat staat in de gewijzigde Woningwet. In dat overzicht benoemen we onze volkshuisvestelijke voornemens voor de komende vijf kalenderjaren in de gemeente. En we geven erin aan wat we nodig hebben van de gemeente en van de huurdersorganisatie om onze volkshuisvestelijke bijdrage te realiseren.

Met de gemeente, huurdersorganisatie en collega-corporaties maken we daarna (prestatie)afspraken over de bijdrage die elke partner levert aan de volkshuisvestelijke opgave in de gemeente. Met de meeste gemeenten hebben we in 2022 prestatieafspraken gemaakt of voortgezet. De (prestatie)afspraken gaan over het met elkaar zorgen voor: voldoende beschikbare woningen, betaalbare woningen en duurzame woningen met een goede kwaliteit. Ook maken we afspraken over leefbaarheid, wonen met zorg en het huisvesten van specifieke groepen. Tabel 3.1 geeft een overzicht van de lopende prestatieafspraken.

Tabel 3.1 Lopende prestatieafspraken 2022

	Prestatieafspraken	Toelichting
Gemeente Amsterdam	Ja	Samenwerkingsafspraken 2020 t/m 2023. Gezamenlijke afspraken tussen de gemeente, huurderskoepels en de woningcorporaties. Er wordt gewerkt aan nieuwe afspraken voor 2024 t/m 2027, vanaf dat moment is ook Weesp onderdeel van de samenwerkingsafspraken.
Gemeente Diemen	Ja	Looptijd 2020 t/m 2024. De Alliantie heeft deze afspraken niet ondertekend omdat we op dat moment nog geen bezit in de gemeente hadden. In april 2021 hebben we ons eerste (nieuwbouw) woningen opgeleverd. We zijn betrokken bij de prestatieafspraken: we zijn onderdeel van de stuurgroep.
Gemeente Amersfoort	Ja	Looptijd 2022 t/m 2023. De afspraken 2020 t/m 2021 liepen door tot ondertekening huidige afspraken in december 2022.
Gemeente Eemnes	ja	Looptijd 2021 t/m 2022.
Gemeente Leusden	ja	Jaarlijkse prestatieafspraken.
Gemeente Nijkerk	ja	Looptijd 2021 t/m 2022.
Gemeente Soest	ja	Looptijd 2021 t/m 2022.
Gemeente Almere	ja	Looptijd 2020 t/m 2024
Gemeente Zeewolde	Nee	Bezit (81 woningen) te gering om afspraken te maken.
Gemeente Blaricum	Ja	Prestatieafspraken 2018 t/m 2022 zijn verlengd t/m 2023. Er is een jaarschijf voor 2023 opgesteld.
Gemeente Gooise Meren	Ja	Productieafspraken 2020 t/m 2024 en kaderafspraken 2019 t/m 2024.
Gemeente Hilversum	Nee	Naar verwachting worden in Q1 2023 nieuwe prestatieafspraken vastgesteld.
Gemeente Huizen	Ja	Looptijd 2020 t/m 2023.
Gemeente Laren	Nee	Bezit is te gering om prestatieafspraken te maken: 25 vrije sector woningen
Gemeente Weesp / stadsgebied Amsterdam	Nee	Bezit is te gering om prestatieafspraken te maken: 8 vrije sector woningen
Gemeente Wijdemeren	Ja	Looptijd 2020 t/m 2023.

* De gemeente Weesp is vanaf half maart 2022 als stadsgebied onderdeel van de gemeente Amsterdam.

De prestatieafspraken kunt u vinden op onze website. Ga daarvoor naar de-alliantie.nl/over-de-alliantie/wat-we-doen/samenwerkingen.

Scheiding DAEB en niet-DAEB

Nadat de minister ons scheidings- en splitsingsvoorstel in 2017 had goedgekeurd, hebben we dit op 1 januari 2017 ingevoerd. Dit is een verplicht onderdeel van de Woningwet waardoor corporaties eenmalig een scheiding moesten maken tussen Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB) en Diensten zonder Algemeen Economisch Belang (niet-DAEB). De Alliantie heeft gekozen voor de hybride vorm, waarbij een deel van ons bezit administratief gescheiden is en een klein deel juridisch. Zie tabel 3.2.

Tabel 3.2 Zelfstandige huurwoningen eind 2022, verdeeld naar sociale huur en vrijesectorhuur, ondergebracht in hybride vorm

Zelfstandige huurwoningen eind 2022	Sociale huur	Vrijesectorhuur	Totaal
Stichting de Alliantie: DAEB-tak	49.210	0	49.210
Stichting de Alliantie: niet-DAEB-tak	2.353	2.666	5.019
De Alliantie Woonfonds BV	97	1.037	1.134
De Alliantie Woonzorg BV	8	29	37
De Alliantie	51.668	3.732	55.400

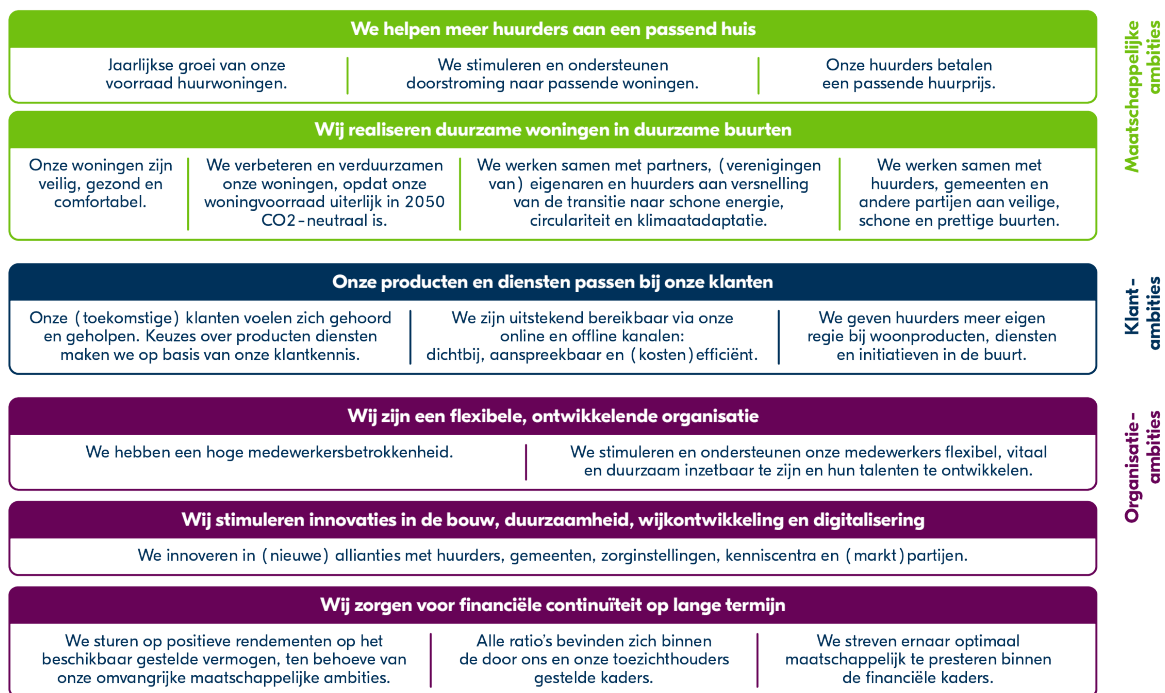
De Alliantie richt zich op huishoudens met een bescheiden inkomen en op huishoudens met een middeninkomen. Het grootste deel van onze woningvoorraad (88,8 procent) blijft beschikbaar voor de huishoudens met bescheiden inkomens, in de zogenoemde DAEB-tak van die voorraad. Om daarnaast ook de middeninkomens te kunnen bedienen, plaatsen we een deel van onze woningen in de niet-DAEB-tak (9,1 procent van onze woningen). Daarnaast is een klein deel van onze voorraad (2 procent) ondergebracht in een juridisch afgescheiden dochter: het Woonfonds. Ook het Woonfonds biedt huisvesting voor huishoudens met een middeninkomen en richt zich voornamelijk op huurwoningen in het middensegment. Hiermee kunnen we ook huurders aan een woning helpen die geen huis kunnen of willen kopen, maar ook niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Op deze manier kunnen we ons ook voor deze doelgroep blijvend inzetten.

Sinds begin 2021 is het ook binnen de niet-DAEB-tak mogelijk om meer te betekenen voor deze groep, doordat de markttoets voor een periode van drie jaar buiten werking is gesteld. Zo kunnen corporaties meer middenhuurwoningen (tot € 1.000) en goedkope koopwoningen bouwen, tot de NHG-grens (Nationale Hypotheek Garantie). Ook van deze mogelijkheid maken we de komende tijd gebruik om meer middeninkomens te kunnen huisvesten en hiermee ook de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen.

3.2 Grote maatschappelijke opgave in ons werkgebied

We zien dat de druk op de woningmarkt in ons werkgebied onveranderd hoog is. Er is een grote vraag naar betaalbare woonruimte voor mensen met een bescheiden inkomen of middeninkomen, terwijl het aanbod van woningen gering is. De Alliantie wil mensen een thuis bieden, een plek die bijdraagt aan een goede kwaliteit van wonen en leven. Nu én in de toekomst. Daarom werken we aan een gevarieerd aanbod van betaalbare, goede huizen in fijne buurten. Dit doen we op een duurzame manier, zonder de aarde en haar natuurlijke bronnen uit te putten.

Om inhoud en richting te geven aan onze missie en het werken in deze uitdagende omgeving, hebben we zes ambities geformuleerd die ons werk richting geven. De strategiekaart (zie figuur 3.2) vat dit plan samen en laat zien hoe onze maatschappelijke ambities, klantambities en organisatieambities zich tot elkaar verhouden. De strategiekaart vormt de basis voor de opbouw van het jaarverslag.



Figuur 3.2 Strategiekaart van de Alliantie

We helpen meer huurders aan een passend huis

De komende decennia zal de bevolking in ons werkgebied, de noordoostvleugel van de Randstad, fors groeien. Tussen nu en 2040 stijgt het inwonertal van Nederland volgens het CBS naar verwachting van 17,8 naar 19,3 miljoen. Deze groei concentreert zich in de Randstad. Door deze bevolkingstoename ontstaat nog meer druk op de woningmarkt, en die zorgt voor lange wachtlijsten in ons werkgebied. Veel mensen zijn op zoek naar een (ander) huis. De vraag naar huurwoningen (en koopwoningen) neemt hierdoor de komende jaren verder toe. We zorgen ook voor de huisvesting van kwetsbare groepen in onze samenleving. Denk aan mensen met een verstandelijke beperking, ex-psychiatrische patiënten, mensen met een lichte zorgvraag of ex-daklozen. Ook de huisvesting van statushouders rekenen we tot onze maatschappelijke taak. Door regelgeving van de overheid wonen steeds meer mensen met een zorgvraag buiten de zorginstellingen ('extramuralisering'). Samen met de gemeenten en zorginstellingen zoeken wij actief naar extra woonruimte boven op de reguliere en geplande voorraad sociale huurwoningen, zodat we bijdragen aan voldoende woningen voor alle woningzoekenden. In paragraaf 4.1 leest u hier meer over.

We helpen huurders die willen verhuizen met verschillende doorstroominstrumenten. Het doel daarvan is dat zij niet in een woning hoeven te blijven wonen die niet meer past bij hun situatie. Als zij verhuizen, komt hun woning vrij voor een ander huishouden dat juist gebaat is bij die woning. Op die manier proberen we de dynamiek op de woningmarkt te vergroten (zie paragraaf 4.2).

Met ons huurbeleid en de jaarlijkse huuraanpassing zorgen we ervoor dat huurders een passende huur betalen voor hun (nieuwe) woning. Betaalbaar wonen is voor de Alliantie een belangrijke prioriteit (paragraaf 4.3).

We realiseren duurzame woningen in duurzame buurten

De urgentie voor duurzaamheid is de afgelopen jaren alleen maar groter geworden. De opgave is groot en we moeten meer dan ooit samenwerken met andere partijen.

Onze huurders willen niet alleen een betaalbare woning, maar ook een goede woning. Daarom onderhouden we onze woningen zorgvuldig en op tijd. Door de woningen preventief en periodiek te onderhouden,

verlengen we de levensduur en houden we de goede kwaliteit in stand. Een woning van goede kwaliteit omschrijven we als een veilige, gezonde en comfortabele woning die voldoet aan de eisen van deze tijd. Hier zijn energiebesparende maatregelen een belangrijk onderdeel van. Meer hierover leest u in paragraaf 5.1.

We zorgen ervoor dat onze huurwoningen een goede woonkwaliteit hebben en dat ze schoon, heel en veilig zijn. Daarbovenop nemen we isolerende en energiebesparende maatregelen. Want het behoud van de aarde en haar natuurlijke bronnen heeft onze aandacht én daadkracht nodig. Daar spannen we ons extra voor in en blijven we de komende jaren hard aan werken (zie paragraaf 5.2).

Verduurzamen doen we niet alleen, maar in samenwerking met partners, zoals gemeenten, corporaties, gebouweigenaren en netbeheerders. En ook met onze bewoners werken we samen aan onze ambitie om de woningen en woonomgeving te verduurzamen. In 2020 zijn we officieel gestart met onze innovatieve ketensamenwerking Sequent NXT. Hierbij voeren we verduurzamingsmaatregelen niet in één keer uit, maar doen we dat op natuurlijke onderhoudsmomenten (paragraaf 5.3).

We werken samen met bewoners, gemeenten en andere partijen aan de leefbaarheid rondom onze woningen. Goed basisbeheer is de uitgangssituatie voor al onze complexen en draagt bij aan de leefbaarheid van die complexen en de woonomgeving. Als buurten of complexen meer aandacht nodig hebben, zetten we samen met bewoners en andere belanghebbenden in op beheer op maat (paragraaf 5.4).

Onze producten en diensten passen bij onze klanten

Ook in 2022 hebben we weer continu feedback gevraagd aan onze huurders over onze dienstverlening. Met deze feedback verbeteren we telkens onze producten en diensten.

Wij staan dicht bij onze Huurders. Huurders kunnen ons bereiken via verschillende kanalen. We merken dat veel huurders graag online hun woonzaken regelen, daarom zijn we online 24 uur per dag bereikbaar via onze website of Mijn Alliantie. Daarnaast zijn en blijven we bereikbaar via de offlinekanalen voor de huurders die hieraan de voorkeur geven.

Wij vinden het belangrijk dat onze huurders actief meedenken en meedoen om de leefbaarheid in hun wijk, buurt, straat of complex te verbeteren. Ook als er dingen veranderen is bewonersparticipatie belangrijk. Daarom werken we actief samen met onze huurdersorganisaties en betrekken we onze huurders bij nieuwbouw- en verbeterprojecten. In paragraaf 6.1 gaan we hier dieper op in.

Wij zijn een flexibele en zich ontwikkelende organisatie

Onze medewerkers doen hun werk met grote betrokkenheid. Ook in 2022 was het vaak nodig om zich aan te passen aan veranderende omstandigheden. In deze context kwam het improvisatievermogen en de wil en wens om samen te blijven werken duidelijk naar voren.

De wereld om ons heen verandert snel. Om ons werk optimaal te kunnen blijven doen, moeten we hierop inspelen en onze competenties continu ijken aan wat er nodig is om vraagstukken rond (nieuw)bouw, verduurzaming, digitalisering, sociaal beheer en wijkontwikkeling te kunnen blijven aanpakken. We willen hiervoor de juiste persoon op de juiste plaats kunnen inzetten. Dat vraagt van onze medewerkers om flexibel te zijn en zich te blijven ontwikkelen. Verschillende loopbaaninstrumenten helpen medewerkers om zich te oriënteren, te blijven ontwikkelen en zo ook op de langere termijn inzetbaar te blijven voor de Alliantie. Daarnaast hebben we oog voor het belang van gezond en vitaal blijven. Hiervoor hebben we ook in 2022 een divers aanbod georganiseerd (zie paragraaf 6.2).

Wij stimuleren innovaties in de bouw, duurzaamheid, wijkontwikkeling en digitalisering

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 ons en voor onze huurders 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 en om bijvoorbeeld huurders meer eigen regie te geven. Flexibiliteit en wendbaarheid staan daarbij voorop (paragraaf 6.3).

Ook benutten we de mogelijkheden om onze eigen organisatie duurzamer te laten functioneren (paragraaf 6.4).

Wij zorgen voor financiële continuïteit op de lange termijn

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. Onze (externe) toezichhouders stellen kaders voor verschillende financiële ratio's. Wij zorgen ervoor dat we binnen deze kaders blijven werken.

Financiële continuïteit is uitermate belangrijk voor de Alliantie om haar omvangrijke maatschappelijke ambities ook in de toekomst te kunnen nastreven en binnen de gestelde financiële kaders optimaal maatschappelijk rendement te realiseren. In paragraaf 8.1 leest u meer over de financiële randvoorwaarden en de zorg voor financiële continuïteit.

4 Meer huurders aan een passend huis helpen

In dit hoofdstuk leest u hoe de Alliantie haar maatschappelijke huisvestingstaak vervult. Centraal staat hierin onze ambitie om meer huurders aan een passend huis te helpen. Dat doen we in de eerste plaats door te werken aan het vergroten van beschikbaarheid en actief te sturen op de ontwikkeling van onze portefeuille (paragraaf 4.1). Daarbij zetten we alle mogelijke middelen in om de doorstroom van huurders te bevorderen, zodat we onze doelgroep ook passend kunnen huisvesten (paragraaf 4.2). Ten slotte zetten we ons ervoor in om de huren betaalbaar te houden voor onze huurders, en die zo eerlijk mogelijk af te stemmen op hun inkomenssituatie (paragraaf 4.3).

4.1 Ieder jaar dragen we bij aan beschikbaarheid van woningen

Het woningtekort in Nederland is immens. Veel mensen ervaren dagelijks dat het zoeken en vinden van een passende woning lang niet meer vanzelfsprekend is. Toch is een fijne woning een onmisbare basis om mee te kunnen doen in de samenleving. Daarom moeten alle partijen in Nederland de komende periode aan de slag blijven om de beschikbaarheid van woningen te vergroten. Ook wij willen én moeten hier ons deel aan bijdragen.

In deze paragraaf vertellen we u hoe wij bijdragen aan het vergroten van de beschikbaarheid van woningen in de gemeenten waar wij werkzaam zijn en hoe wij tegelijkertijd oog hebben voor de ontwikkeling van onze eigen portefeuille.

Bijna 4.300 huishoudens kregen in 2022 de sleutel van een woning

Ieder jaar werken we er hard aan om zo veel mogelijk mensen een passende woning te kunnen bieden. Dat doen we via opgeleverde nieuwbouw en nieuwe verhuringen van vrijgekomen woningen, maar ook door woningen te verkopen.

In 2022 hebben door nieuwe verhuringen, nieuwbouw en door verkoop van een aantal woningen bijna 4.300 huishoudens kunnen verhuizen naar een andere woning. In tabel 4.1 is per gemeente het aantal huishoudens met een nieuwe woning opgenomen, uitgesplitst naar type verhuring of verkoop.

Tabel 4.1 *Huishoudens met een nieuwe woning in 2022*, naar type toewijzing*

Gehusveste huishoudens	Verhuringen sociaal	Verhuringen vrije sector	Tijdelijke verhuringen	Nieuwbouw huur *	Verkopen bestaand bezit	Verkopen nieuwbouw	Totaal
Gemeente Amsterdam	579	217	265	509	130	0	1.700
Gemeente Diemen	1	0	0	46	0	0	47
Gemeente Amersfoort	615	81	52	22	29	0	799
Gemeente Eemnes	54	6	0	0	2	0	62
Gemeente Leusden	5	0	0	0	0	0	5
Gemeente Nijkerk	23	4	2	0	0	0	29
Gemeente Soest	43	20	0	19	16	0	98
Gemeente Almere	191	86	16	267	57	46	663
Gemeente Zeewolde	5	1	0	0	0	0	6
Gemeente Blaricum	3	5	5	0	0	0	13
Gemeente Gooise Meren	49	4	0	0	2	37	92
Gemeente Hilversum	314	17	3	67	48	0	449
Gemeente Huizen	266	18	0	0	12	0	296
Gemeente Laren	1	1	0	0	0	0	2
Gemeente Weesp	0	1	0	0	0	0	1
Gemeente Wijdmeren	14	0	0	0	0	0	14
De Alliantie	2.163	461	343	930	296	83	4.276

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

**99 woningen in Almere zijn eind 2022 technisch opgeleverd, maar de bewoners hebben pas begin 2023 de sleutels ontvangen. Deze woningen zijn daarom niet opgenomen in deze tabel.

Inzetten op het vergroten van beschikbaarheid

In de volgende alinea's vertellen we u meer over hoe wij bijdragen aan het vergroten van beschikbaarheid van woningen door nieuwbouw op nieuwe en bestaande locaties, en door transformatie. De woningen maken deel uit van diverse projecten in de gemeenten binnen ons werkgebied. Over twee daarvan vertellen we hier meer.

Nieuwbouw en transformatie

In ons werkgebied zijn veel mensen op zoek naar een (betaalbare) woning. De vraag hiernaar neemt de komende jaren nog verder toe. Nieuwbouw is voor ons een belangrijk middel om aan de groeiende woningvraag te voldoen. En met nieuwbouw vernieuwen wij ook onze vastgoedportefeuille. Daarom zetten we ons continu in om onze ambities op het gebied van nieuwbouw waar te maken. Daarnaast transformeren we gebouwen die een commerciële functie hebben, bijvoorbeeld kantoren, naar betaalbare woningen, 11 in 2022. In 2022 hebben we via nieuwbouw 1.112 woningen opgeleverd, waarvan 914 sociale huurwoningen, 115 vrijesectorhuurwoningen en 83 koopwoningen via De Alliantie Ontwikkeling B.V. Ook de komende jaren zetten we alles op alles om onze productiedoelstelling te realiseren. We hebben diverse projecten in voorbereiding of ontwikkeling. Zo'n 2.500 woningen zijn onderdeel van projecten die op dit moment in een gevorderd stadium zijn en binnen nu en twee jaar gerealiseerd worden.

Anna's Hoeve in Hilversum is 64 appartementen rijker

In september is de oplevering van de 64 sociale huurappartementen gevierd. Door de verscheidenheid aan woningtypen en woninggrootte gaan verschillende doelgroepen met veel plezier een toekomst tegemoet in dit nieuwe wooncomplex van de Alliantie: van 55+'ers tot doorstromers en starters op de woningmarkt, van gezinnen tot een- en tweepersoonshuishoudens. Het project scoort ook goed op het gebied van

duurzaamheid: de appartementen worden verwarmd door een collectieve warmtepomp met naverwarming door een booster in de woning zelf. Ook is iedere woning voorzien van vier zonnepanelen.

Sleutel overhandigd voor 21 nieuwe appartementen in Vathorst

Met de oplevering van het gebouw W19+, dat in architectuur en uitstraling aansluit op het naastgelegen W19, zijn er weer 21 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad in Amersfoort Vathorst. De twee- en drikamerappartementen zijn verdeeld over vier verdiepingen en tussen de 47 en 65 m² groot, en daarmee uiterst geschikt voor een- en tweepersoonshuishoudens. De woningen zijn aardgasvrij gebouwd, elektrisch verwarmd en bijna energieneutraal (BENG). Met zonnepanelen op het dak wordt duurzame energie opgewekt.

Nieuwbouw per gemeente

In tabel 4.2 is per gemeente de nieuwbouw opgenomen, uitgesplitst naar type verhuureenheid. In 2022 hebben we 1.029 nieuwe woningen opgeleverd.

Tabel 4.2 Nieuwbouw opgeleverd in 2022* naar type verhuureenheid

Oplevering nieuwbouw huur	Zelfstandige woningen	Onzelfstandige woningen	Maat-schappelijk onroerend goed	Bedrijfs-onroerendgoed	Parkeer-voorzieningen	Totaal
Gemeente Amsterdam	509	0	10	6	58	583
Gemeente Diemen	46	0	0	0	30	76
Gemeente Amersfoort	22	0	0	0	0	22
Gemeente Eemnes	0	0	0	0	0	0
Gemeente Leusden	0	0	0	0	0	0
Gemeente Nijkerk	0	0	0	0	0	0
Gemeente Soest	19	0	0	0	21	40
Gemeente Almere	366	0	4	1	129	500
Gemeente Zeewolde	0	0	0	0	0	0
Gemeente Blaricum	0	0	0	0	0	0
Gemeente Gooise Meren	0	0	0	0	0	0
Gemeente Hilversum	67	0	0	0	61	128
Gemeente Huizen	0	0	0	0	0	0
Gemeente Laren	0	0	0	0	0	0
Gemeente Weesp	0	0	0	0	0	0
Gemeente Wijdereen	0	0	0	0	0	0
De Alliantie	1.029	0	14	7	299	1.349

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

In tabel 4.3 ziet u de verdeling van nieuw opgeleverde huurwoningen naar huurprijssegment. De focus van onze nieuwbouw ligt op betaalbare huurwoningen, tot de eerste en twee aftoppingsgrens van € 633,25 respectievelijk € 678,66. Dit is het segment dat voor huurtoeslagontvangers betaalbaar is. In 2022 hebben we 912 betaalbare huurwoningen opgeleverd. Dat is bijna 89 procent van het totaal aantal opgeleverde zelfstandige huurwoningen.

Tabel 4.3 Nieuwbouw huur opgeleverd in 2022*, naar prijssegment**

Opleveringen nieuwbouw huur	Goedkoop Wht € 442,46	Betaalbaar Wht € 678,66	Duur tot huurtoeslag- grens Wht € 763,47	Middensegment € 763,47 t/m € 1.100,00	Duur vanaf € 1.100,00	Totaal
Gemeente Amsterdam	0	474	0	35	0	509
Gemeente Diemen	0	46	0	0	0	46
Gemeente Amersfoort	0	22	0	0	0	22
Gemeente Eemnes	0	0	0	0	0	0
Gemeente Leusden	0	0	0	0	0	0
Gemeente Nijkerk	0	0	0	0	0	0
Gemeente Soest	0	0	0	17	2	19
Gemeente Almere	54	251	0	61	0	366
Gemeente Zeewolde	0	0	0	0	0	0
Gemeente Blaricum	0	0	0	0	0	0
Gemeente Gooise Meren	0	0	0	0	0	0
Gemeente Hilversum	0	65	2	0	0	67
Gemeente Huizen	0	0	0	0	0	0
Gemeente Laren	0	0	0	0	0	0
Gemeente Weesp	0	0	0	0	0	0
Gemeente Wijdemeren	0	0	0	0	0	0
De Alliantie	54	858	2	113	2	1.029

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

**Wht: Wet op de huurtoeslag.

Nieuwbouw koop

Sinds de herziene Woningwet in 2015 is ingevoerd, behoort het bouwen van koopwoningen niet meer tot de kerntaak van woningcorporaties. Binnen De Alliantie Ontwikkeling B.V. kunnen we in beperkte mate nog wel koopwoningen realiseren. In 2022 zijn er 83 koopwoningen opgeleverd. Van deze koopwoningen zijn er 46 gerealiseerd in Almere en 37 als onderdeel van project Stork in Naarden.

Sloop

Hoewel wij er terughoudend mee omgaan, speelt ook sloop een rol in onze portefeuille. Slopen van verouderd, niet meer passend bezit maakt het namelijk mogelijk dat op de vrijgekomen locaties een groter, gevarieerd woningbezit terug kan komen. In 2022 hebben we geen sociale huurwoningen gesloopt. Wel zijn we onder andere begonnen met de realisatie van 214 woningen (147 sociale huurwoningen en 67 middensegmenthuurwoningen) die deel uitmaken van het plan Parkweelde in Amersfoort. Op deze plek hebben we in 2021 96 woningen gesloopt. Ook de komende jaren zullen we op een aantal locaties werken aan de vernieuwing en uitbreiding van ons woningbezit met sloop en nieuwbouw. Zo beginnen we in 2023 aan de vernieuwing van de Nieuwenhuysen-buurt in Amsterdam. Het plan is om daar alle 282 huidige woningen te slopen en hiervoor zo'n 400 woningen terug te bouwen.

Reglement voor sloop, renovatie en groot onderhoud

Het reglement voor sloop, renovatie en groot onderhoud is opgesteld op grond van artikel 55b van de Woningwet. Het regelt de positie van huurders bij sloop, renovatie of groot onderhoud. Dit houdt in dat huurders aanspraken kunnen maken op de rechten die het reglement hun biedt. Het reglement heeft het karakter van een minimumreglement. De Alliantie stelt per project een specifiek sociaal plan op en stemt dit af met de gemeente en de huurdersvertegenwoordiging.

Verkoop van huurwoningen

We verkopen bestaande woningen in wijken en buurten waar we veel bezit hebben om ook kopers een plek te bieden in deze buurten en het woningaanbod te differentiëren. Door dit verstandig te doen vergroten we de totale woningvoorraad nu de vraag naar woningen zo groot is. We voegen koopwoningen toe door sociale huurwoningen te verkopen in gebieden waar meer dan voldoende sociale huurwoningen zijn. We voegen sociale huurwoningen toe in de nieuwe gebieden waar onze huurders ook een plek verdienen. Daarnaast voegen we woningen in het middensegment toe. Dat maakt dat mensen met een middeninkomen ook in deze buurten en wijken kunnen (blijven) wonen. Op deze manier ontstaan duurzame, leefbare buurten en wijken, waarin mensen prettig kunnen (blijven) wonen en draagvlak ontstaat voor een divers palet aan voorzieningen.

Met de opbrengsten van de verkopen investeren we in nieuwbouw en verduurzamen we onze bestaande voorraad. Zo vernieuwen en verbeteren we onze woningvoorraad. We streven ernaar voor elke verkochte woning ten minste één nieuwe sociale huurwoning te bouwen. Zo helpen we met een verkoop minimaal twee huishoudens aan een betaalbare woning. En we vernieuwen de woningportefeuille, zodat we beter kunnen inspelen op de (toekomstige) woningbehoefte.

Met de verkoop van huurwoningen bedienen we ook de middeninkomens en de jongere starters die in ons werkgebied moeilijk een betaalbaar huis kunnen vinden. Voor deze doelgroep is de koop van zo'n huis soms beter betaalbaar dan dat ze een vergelijkbaar huis moeten huren.

De verkoop van woningen draagt ook bij aan de doorstroming (zie tabel 4.13 in paragraaf 4.2). Bij de verkoop geven we namelijk voorrang aan huurders die een sociale huurwoning achterlaten. Afgelopen jaar hebben we 55 sociale huurwoningen vrijgemaakt, doordat deze sociale huurders met voorrang konden verhuizen naar een koopwoning van de Alliantie. Dit was 19 procent van onze verkoop.

We spreken in elke gemeente 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. Daarbij houden we rekening met de nieuwbouwlocaties en de voorraad sociale huurwoningen. Als gevolg daarvan zijn we meer of minder terughoudend met verkoop.

Met verkoop dragen we dus bij aan: voldoende nieuwbouw, de verduurzaming van onze bestaande woningvoorraad, betaalbare woningen voor de lage en middeninkomens, de doorstroming in de sociale voorraad en gevarieerde buurten en wijken.

In tabel 4.4 vindt u een overzicht van onze verkochte woningen. In 2022 hebben we minder woningen verkocht dan in het jaar daarvoor: 257 woningen ten opzichte van 516 woningen in 2021. Hiervan was 97 procent een sociale huurwoning. In het verleden hebben we veel woningen verkocht onder Koopgarant. In 2022 hebben we aanvullend op de genoemde 257 verkochte woningen ook 39 Koopgarantwoningen teruggekocht en vervolgens verkocht zonder deze regeling.

Tabel 4.4 Aantallen verkochte zelfstandige woningen

Verkoop zelfstandige woningen	Sociale huurwoningen	Vrijesector-huurwoningen	Verkoop teruggekochte woningen	Totaal verkopen
Gemeente Amsterdam	128	2	0	130
Gemeente Diemen	0	0	0	0
Gemeente Amersfoort	17	2	10	29
Gemeente Eemnes	0	2	0	2
Gemeente Leusden	0	0	0	0
Gemeente Nijkerk	0	0	0	0
Gemeente Soest	12	0	4	16
Gemeente Almere	41	0	16	57
Gemeente Zeewolde	0	0	0	0
Gemeente Blaricum	0	0	0	0
Gemeente Gooise Meren	1	0	1	2
Gemeente Hilversum	41	1	6	48
Gemeente Huizen	9	1	2	12
Gemeente Laren	0	0	0	0
Gemeente Weesp	0	0	0	0
Gemeente Wijdereen	0	0	0	0
De Alliantie	249	8	39	296

Uiteraard hebben we naast de algehele beschikbaarheid van woningen ook oog voor de groei en ontwikkeling van onze eigen portefeuille. In de volgende alinea nemen we u mee in de ontwikkeling van afgelopen jaar én de ontwikkeling die wij op de langere termijn nog voor ogen hebben.

Ontwikkeling van onze vastgoedportefeuille

De vraag naar sociale huurwoningen blijft groeien. We willen onze doelgroep niet alleen nu, maar ook in de toekomst een passende woning kunnen bieden. Daarom kijken we actief naar hoe wij de beschikbaarheid van woningen kunnen vergroten, en dat op zo'n manier dat ons bezit ook op de langere termijn bij de wensen en behoeften van onze huurders past.

Hiervoor las u hoe wij nieuwe woningen toevoegen en bestaande woningen transformeren, en hoe we onze portefeuille vernieuwen door oude woningen te slopen om er op die plaats nieuwe woningen voor terug te bouwen. Daarmee kunnen we er tegelijk voor zorgen dat onze voorraad passend blijft. Met het oog op de verwachte ontwikkelingen van de bevolking binnen ons werkgebied willen we in de toekomst bijvoorbeeld niet alleen huizen beschikbaar hebben voor gezinnen, maar ook passende woningen voor het groeiend aantal eenpersoonshuishoudens en senioren.

We maken bewuste keuzes bij het aan- en verkopen van woningen en bij het slopen van oude en realiseren van nieuwe woningen. Deze keuzes dragen op termijn bij aan de passendheid van onze portefeuille en de toename van beschikbaarheid. Veel van de ingrepen die wij doen hebben een looptijd van meerdere jaren. Zo slopen we nu oude woningen op plekken waar we concrete plannen hebben voor een groter aantal toekomstbestendige woningen die de komende jaren gebouwd worden.

In tabel 4.5 ziet u welke ingrepen we in 2022 hebben gedaan. Onze voorraad sociale huurwoningen is in 2022 met 650 woningen gegroeid. Ook ons aantal vrijesectorhuurwoningen is toegenomen, met 137 woningen.

Tabel 4.5 Ontwikkeling vastgoedportefeuille van de Alliantie 2022*, naar aantallen en type bezit

Ontwikkeling bezit	Stand begin 2022	Nieuwbouw	Aankoop	Verkoop	Sloop	(De)liberalisatie	Overige mutaties	Stand eind 2022	Toename voorraad
Sociale huurwoningen	51.018	914	3	-249	0	-29	11	51.668	650
Vrijesectorhuurwoningen	3.595	115	0	-8	0	29	1	3.732	137
Onzelfstandige huurwoningen	1.166	0	0	-1	0	0	-4	1.161	-5
Intramuraal zorgvastgoed	1.060	0	0	0	0	0	-4	1.056	-4
Maatschappelijk onroerend goed	126	14	0	0	-1	0	-1	138	12
Bedrijfs-onroerendgoed	902	7	0	-1	-4	0	0	904	2
Parkeervoorzieningen	8.419	299	0	-23	0	0	63	8.758	339
Overige	285	0	0	-1	0	0	-8	276	-9
Totaal	66.571	1.349	3	-283	-5	0	58	67.693	1.122

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

Tabel 4.6 geeft deze verdeling weer per gemeente waarin we werkzaam zijn.

Tabel 4.6 Verdeling vastgoedportefeuille van de Alliantie eind 2022*, naar gemeente

Samenstelling bezit eind 2022	Zelfstandige huurwoningen	Onzelfstandige huurwoningen	Maatschappelijk onroerend goed	Bedrijfs-onroerendgoed	Parkeer-voorzieningen	Overig	Totaal	Aandeel in % van gewogen eenheden
Gemeente Amsterdam	19.515	1.120	82	614	4.068	83	25.482	37%
Gemeente Diemen	106	0	0	0	69	0	175	0%
Gemeente Amersfoort	13.135	733	20	134	2.454	101	16.577	24%
Gemeente Eemnes	876	1	0	2	0	0	879	2%
Gemeente Leusden	102	3	0	3	0	0	108	0%
Gemeente Nijkerk	565	4	1	6	30	1	607	1%
Gemeente Soest	617	9	0	0	38	9	673	1%
Gemeente Almere	7.592	148	14	111	677	7	8.549	13%
Gemeente Zeewolde	81	0	0	0	0	0	81	0%
Gemeente Blaricum	211	0	0	0	33	0	244	0%
Gemeente Gooise Meren	864	0	1	3	118	0	986	2%
Gemeente Hilversum	5.736	76	17	23	908	74	6.834	10%
Gemeente Huizen	5.596	123	3	8	363	1	6.094	10%
Gemeente Laren	25	0	0	0	0	0	25	0%
Gemeente Weesp / stadsgebied Amsterdam	8	0	0	0	0	0	8	0%
Gemeente Wijdemeren	371	0	0	0	0	0	371	1%
De Alliantie	55.400	2.217	138	904	8.758	276	67.693	100%

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

Huurwoningen met bestemming sociale huur en vrije sector huur

We streven naar een portefeuillevelding van 90 procent in de sociale huur en 10 procent in de vrijesectorhuur. Per regio variëren de percentages, omdat deze worden bepaald door de specifieke context van de regionale woningmarkt. In tabel 4.7 ziet u hoe eind 2022 per gemeente het aantal huurwoningen van de Alliantie was verdeeld in sociale huur en huur in de vrije sector. Eind 2022 bedraagt deze verdeling 93 procent versus 7 procent.

Tabel 4.7 Verdeling zelfstandige huurwoningen naar sociale huur en vrijesectorhuur*

Woningbezit naar huurprijscategorieën	Sociale huur				Vrije sector huur		Totaal
	Goedkoop Wht € 442,46	Betaalbaar Wht € 678,66	Bereikbaar tot huurtoeslag- grens Wht € 763,47	Duur boven huurtoeslag-grens Wht € 763,47	Middensegment € 763,47 t/m € 1.100,00	Dure vrije sector vanaf € 1.100,00	
Gemeente Amsterdam	2.330	12.685	2.049	655	1.095	701	19.515
Gemeente Diemen	0	89	15	2	0	0	106
Gemeente Amersfoort	1.183	8.536	2.201	487	481	247	13.135
Gemeente Eemnes	28	541	168	57	65	17	876
Gemeente Leusden	0	45	36	20	0	1	102
Gemeente Nijkerk	25	365	118	9	40	8	565
Gemeente Soest	57	415	83	19	38	5	617
Gemeente Almere	445	5.427	1.078	163	474	5	7.592
Gemeente Zeewolde	15	41	8	4	12	1	81
Gemeente Blaricum	6	141	37	7	0	20	211
Gemeente Gooise Meren	60	646	119	24	14	1	864
Gemeente Hilversum	424	4.032	898	181	133	68	5.736
Gemeente Huizen	290	3.692	1.047	286	239	42	5.596
Gemeente Laren	0	4	4	0	0	17	25
Gemeente Weesp	0	0	0	0	0	8	8
Gemeente Wijdemeren	47	257	57	10	0	0	371
De Alliantie	4.910	36.916	7.918	1.924	2.591	1.141	55.400

* Inclusief woningen in De Alliantie Woonfonds B.V. en De Alliantie Woonzorg B.V. en exclusief de onzelfstandige woningen. De afkorting Wht staat voor Wet op de huurtoeslag.

De Alliantie Woonfonds B.V.

Op 30 december 2017 is De Alliantie Woonfonds B.V. opgericht, waarmee we gemakkelijker vrijesectorhuurwoningen kunnen realiseren dan als toegelaten instelling. De Alliantie is een van de weinige corporaties in Nederland die via een bv nieuwe huurwoningen realiseert voor het middensegment en de vrije sector. De focus ligt hierbij voornamelijk op huurwoningen in het middensegment. De huurprijzen van het middensegment verschillen per regio, maar liggen over het algemeen tussen de € 752 en € 1.200. De Alliantie Woonfonds B.V. richt zich op die productmarktcombinaties die zeer courant zijn en waar veel vraag naar is, en verhuurt deze marktconform. Afhankelijk van de locatie zijn dit grotere of kleinere een- of meergezinswoningen. Het Woonfonds draagt er op deze manier aan bij om het grote tekort aan dit type huurwoningen te verminderen en middeninkomens in het werkgebied te huisvesten. Ook dragen de woningen die wij verhuren via het Woonfonds bij aan de doorstroming vanuit de sociale huur.

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

Oplevering De Generaal in Soesterberg

In 2022 hebben we drie verschillende projecten opgeleverd met in totaal 80 woningen. In Soesterberg zijn 19 woningen opgeleverd in het complex De Generaal. Het project De Generaal omvat 19 driekamerappartementen in het middensegment, met een nettohuur tussen de € 950 en € 1.125 per maand.

Laatste van in totaal 98 woningen opgeleverd in project Zandpoort

De laatste 21 eengezinswoningen zijn opgeleverd in het project Zandpoort. In deze woningen zijn doorstromers vanuit sociale huurwoningen ingetrokken. Daarnaast is het project opgeleverd met 40 appartementen in hetzelfde gebied. De appartementen vormen de afronding van de ontwikkeling van het Woonfonds in dit gebied.

Hoogste punt project HIER! bereikt

In 2022 is ook het hoogste punt gevierd bij de bouw van HIER!, een project in Amersfoort met 116 woningen. De oplevering van dit project is naar verwachting medio 2023. HIER! wordt een veelzijdig appartementengebouw van twee woontorens met in totaal 57 sociale huurwoningen en 108 vrijesectorhuurappartementen. De appartementen in de vrije sector verschillen erg van grootte en type. Zo variëren ze van 44 tot 89 m², en kan naar verwachting een diverse groep aan woningzoekenden hier een nieuwe plek vinden.

Beschikbaarheid voor bijzondere doelgroepen

Ook bijzondere doelgroepen bieden wij een passend huis. De Alliantie heeft hart voor doelgroepen die tijdelijk of permanent ondersteuning nodig hebben bij het wonen.

Huisvesting van statushouders

Wij nemen de verantwoordelijkheid om naast de huidige nieuwbouwprogrammering extra woonruimte te realiseren om statushouders te huisvesten. We willen namelijk deze doelgroep helpen aan een betaalbare woning, zonder andere woningzoekenden te benadelen. We doen dit met nieuwbouw, maar ook door leegstaande (kantoor)gebouwen te transformeren tot woningen of door tijdelijke units te plaatsen. In 2022 hebben wij 311 woningen verhuurd aan statushouders. Hiermee hebben we afgelopen jaar 673 statushouders gehuisvest (zie tabel 4.8). Dit was mogelijk doordat statushouders soms een woning delen.

Tabel 4.8 Huisvesting van statushouders in 2022

Gehuisveste statushouders	Aantal verhuurde woningen aan statushouders	Aantal gehuisveste statushouders
Gemeente Amsterdam	138	197
Gemeente Diemen	3	6
Gemeente Amersfoort	66	222
Gemeente Eemnes	6	13
Gemeente Leusden	0	0
Gemeente Nijkerk	5	13
Gemeente Soest	1	1
Gemeente Almere	38	85
Gemeente Zeewolde	1	9
Gemeente Blaricum	3	10
Gemeente Gooise Meren	5	17
Gemeente Hilversum	23	44
Gemeente Huizen	19	46
Gemeente Laren	0	0
Gemeente Weesp	0	0
Gemeente Wijdmeren	3	10
De Alliantie	311	673

Meer dan 200 Oekraïense families krijgen onderdak in Almere

De Alliantie is in eendrachtige samenwerking met de gemeente Almere en collega-corporatie GoedeStede gestart met het bouwen en opleveren van 210 woningen voor Oekraïense ontheemden. Begin 2023 worden de woningen bewoond. Door de realisatie van dit project bieden wij een oplossing voor de korte en de middellange termijn. De eerste jaren worden alle woningen verhuurd aan de gemeente Almere, die de woningen inzet om meer dan 200 Oekraïense families onderdak te geven. Mocht dit op enig moment niet meer nodig zijn, dan worden de woningen ingezet voor andere woningzoekenden door de corporaties zelf. Hiermee bieden we tien jaar lang een thuis voor 200 huishoudens op een locatie waar anders niet gewoond had mogen worden. De goede samenwerking tussen de drie partijen heeft geleid tot een zeer kort tijdsbestek van acht maanden tussen het eerste gesprek en de eerste paal, waarin alles is geregeld van plan tot vergunning en van contracten tot uitvoering. Bovendien hebben de gemeente, GoedeStede en de Alliantie op een verantwoorde manier hun nek uit gestoken om vooruitlopend op regelgeving en bijdragen van de Rijksoverheid doorzetting en durf te tonen om dit project tot een goed einde te brengen.

Maatschappelijke huisvesting

Binnen de maatschappelijke huisvesting bieden we groepen een thuis die tijdelijk of permanent ondersteuning nodig hebben bij het wonen (zie tabel 4.9). Het gaat om het huisvesten van bewoners met lichamelijke of verstandelijke beperkingen en/of psychiatrische problematiek via of in samenwerking met een zorg- of welzijns partij. Voor hen bouwen en onderhouden we (zorg)vastgoed voor begeleid en/of beschermd wonen en incidenteel voor intramuraal wonen.

Tabel 4.9 Maatschappelijke huisvesting naar doelgroep

Maatschappelijke huisvesting	Doelgroep
Verpleging & verzorging (V&V)	Mensen die zorg nodig hebben vanwege een lichamelijke en/of psychogeriatrische beperking
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 ook kampen met psychiatrische problematiek - Vrouwen in de vrouwenopvang

In 2022 behoorde in totaal 2.039 woningen of voorzieningen voor maatschappelijke huisvesting tot het bezit van de Alliantie, waarin mensen korte tijd konden verblijven of langere tijd konden wonen. Deze vormen van maatschappelijke huisvesting vallen allemaal onder beschermd of intramuraal wonen. Begeleid wonen vindt meestal plaats in een reguliere zelfstandige woning. In tabel 4.10 vindt u hiervan een overzicht per gemeente. Bij een woning gaat het om zelfstandig wonen, bij een voorziening om kamerbewoning.

Tabel 4.10 Maatschappelijke huisvesting in 2022, 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	157	91	371	90	13	809
Gemeente Diemen	0	0	0	0	0	0	0
Gemeente Amersfoort	106	16	77	236	0	38	473
Gemeente Eemnes	0	0	0	9	0	0	9
Gemeente Leusden	0	0	0	0	0	0	0
Gemeente Nijkerk	0	0	2	0	0	0	2
Gemeente Soest	0	0	10	2	0	2	14
Gemeente Almere	3	12	75	72	18	183	363
Gemeente Zeewolde	0	0	0	0	0	0	0
Gemeente Blaricum	0	0	0	0	0	0	0
Gemeente Gooise Meren	0	0	0	0	0	73	73
Gemeente Hilversum	0	0	49	21	0	47	117
Gemeente Huizen	0	0	67	87	24	0	178
Gemeente Laren	0	0	0	0	0	0	0
Gemeente Weesp	0	0	0	0	0	0	0
Gemeente Wijdmeren	0	0	0	1	0	0	1
De Alliantie	196	185	371	799	132	356	2.039

Veel verschillende doelgroepen in complex Z1 in Amsterdam Noord

In de zomer van 2022 werd de Z1-woontoren bij metrostation Amsterdam-Noord opgeleverd. Een bijzonder gebouw voor ons, want we hebben voor het eerst zo veel sociale huurwoningen in één complex gebouwd: 288 in totaal! Er wonen veel verschillende doelgroepen in het complex: van mensen in de zorg, een woongroep van Iraanse ouderen tot mensen die begeleiding krijgen van Philadelphia Zorg. Omdat er veel verschillende mensen in het complex wonen, is al voor de sleuteloverdracht aandacht besteed aan het onderling laten kennismaken van de nieuwe bewoners.

Bovenmaatweg en Oostkade in Huizen: wonen met begeleiding voor Oekraïense vluchtelingen

Sinds maart 2022 krijgen circa 60 Oekraïense vluchtelingen onderdak op de Bovenmaatweg en Oostkade in Huizen. Het gaat om mensen met een beperking en hun mantelzorger. Op de Bovenmaatweg woont een samengestelde groep. Deze mensen worden begeleid door twee verzorgers die mee zijn gekomen uit Oekraïne. De appartementen op de Oostkade worden bewoond door mensen die onafhankelijk van elkaar

hier zijn gekomen en meer op zichzelf wonen. De mensen hebben verschillende beperkingen, denk aan blindheid, dwarslaesie, autisme, spastisch en psychische problematiek. Bewoners krijgen ondersteuning van mantelzorgers en vanuit Sherpa.

Seniorenhuisvesting

Een derde van de huurders van de Alliantie is 65 jaar of ouder. Een groot deel van deze senioren kan goed wonen in hun huidige woning. Een ander deel van hen zoekt een woning die geschikter is om ouder in te worden. Zij hebben bijvoorbeeld de wens te verhuizen van een eengezinswoning naar een gelijkvloers appartement. Hiervoor bieden we verschillende mogelijkheden.

Wij bouwen onze nieuwbouw zo veel mogelijk levensloopbestendig. We beschikken over een jaarlijks groeiend aantal zogeheten *nultredenwoningen*: gelijkvloerse woningen die geschikt zijn voor mensen die bijvoorbeeld slecht ter been zijn. Ook krijgen senioren bij ongeveer 10 procent van onze woningen die zeer geschikt zijn voor hen voorrang bij de toewijzing. Daarnaast ondersteunen we senioren bij het zoeken en verhuizen naar een nieuwe woning; daarover leest u hierna meer in paragraaf 4.2.

Als gevolg van overheidsbeleid zien we dat de vraag naar geclusterde woonvormen voor senioren toeneemt, bij voorkeur met de mogelijkheid tot ontmoeting en, wanneer noodzakelijk en gewenst, afname van zorg. De overheid stimuleert mensen om langer zelfstandig thuis te blijven wonen. Hierdoor is het aantal bejaarden- en verpleeghuizen sterk afgenomen. Dit leidt tot een behoefte aan woonvormen tussen zelfstandig wonen en wonen met zorg. In een aantal regio's hebben we (plannen voor) geclusterde woonvormen voor senioren gerealiseerd. Over het realiseren van woningen in geclusterde woonvormen voor ouderen zijn ook afspraken gemaakt in de Nationale Prestatieafspraken.

Eind 2022 hadden we 20.856 nultredenwoningen. Dat is ongeveer 38 procent van onze voorraad. In tabel 4.11 vindt u een overzicht van het aantal nultredenwoningen per gemeente.

Tabel 4.11 Aantal nultredenwoningen van de Alliantie, eind 2022 en 2021

Nultredenwoningen	2022	2021
Gemeente Amsterdam	8.371	7.912
Gemeente Diemen	106	60
Gemeente Amersfoort	5.118	5.097
Gemeente Eemnes	194	194
Gemeente Leusden	15	15
Gemeente Nijkerk	138	138
Gemeente Soest	344	334
Gemeente Almere	2.715	2.403
Gemeente Zeewolde	42	42
Gemeente Blaricum	35	35
Gemeente Gooise Meren	332	333
Gemeente Hilversum	1.911	1.846
Gemeente Huizen	1.466	1.450
Gemeente Laren	19	19
Gemeente Weesp	8	8
Gemeente Wijdmeren	42	42
De Alliantie	20.856	19.928

Puntenburg Vergroent: Amersfoort

Het complex Puntenburg heeft een centrale plek in de wijk Soesterkwartier in Amersfoort. Van oudsher wonen hier senioren. Met de grote vraag naar huizen waarin zij langer zelfstandig kunnen wonen, zijn we een traject gestart dat we *Puntenburg Vergroent* noemen. Het doel daarvan is om van Puntenburg een plek te maken die bijdraagt aan het zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen voor bewoners, maar ook om daar iets voor de wijk voor te doen. Dat doen we in een aantal stappen. De eerste stap was het vernieuwen van de recreatiezaal als belangrijke ontmoetingsplek voor de wijk. De nieuwe zaal is in oktober 2022 feestelijk geopend. Stap twee is zorgen voor een serviceorganisatie waarin we verschillende diensten samenbrengen in het complex, denk bijvoorbeeld aan thuiszorg, computerhulp en beweegactiviteiten. Dat vraagt een groot netwerk aan partners. Stap drie is de herindeling van het gebouw om de ruimtes effectief te gebruiken. Een deel van de ruimtes is verhuurd, maar wordt weinig gebruikt, terwijl er vanuit de wijk vraag is naar ruimte. Daar liggen kansen om te matchen.

De gemeente ondersteunt het project Puntenburg Vergroent met subsidies. Om de logistiek rond het project in goede banen te leiden is een tijdelijke locatiemanager aangesteld. Deze manager heeft als taak het netwerk te optimaliseren en zo partijen (potentiële partners) samen te brengen, wensen van bewoners en buurt te inventariseren en zo nodig aanpassingen aan het complex in kaart te brengen. Verder geeft de locatiemanager vorm en leiding aan de serviceorganisatie. We zijn nu bezig in fase twee, zorgen voor een serviceorganisatie.

4.2 Doorstroming naar een passende woning

Waar mogelijk ondersteunen wij huurders die willen verhuizen naar een woning die beter past bij hen en hun situatie. Op die manier proberen we de dynamiek op de woningmarkt te vergroten. Huurders die willen verhuizen helpen we door verschillende doorstrooinstrumenten in te zetten, zodat zij niet in een woning hoeven te blijven wonen die niet meer past bij hun situatie. Wanneer zij verhuizen, komt hun woning vrij voor een ander huishouden dat juist gebaat is bij die woning.

Mutatiegraad in ons bezit

De mutatiegraad in ons bezit is een belangrijke graadmeter voor de dynamiek op de woningmarkt, omdat die laat zien hoeveel woningen beschikbaar komen in de bestaande woningvoorraad. In 2022 bedroeg de mutatiegraad 5,4 procent, 0,4 procent lager dan in 2021 (zie tabel 4.12). Dit betekent dat er in 2022 ruim 3.000 woningen beschikbaar zijn gekomen door mutaties.

Tabel 4.12 Mutatiegraad per gemeente, 2020-2022

Mutatiegraad	2022	2021	2020
Gemeente Amsterdam	5,4%	5,5%	4,7%
Gemeente Diemen	1,7%	0,0%	0,0%
Gemeente Amersfoort	5,6%	6,5%	5,5%
Gemeente Eemnes	6,9%	4,6%	4,7%
Gemeente Leusden	4,9%	8,8%	1,0%
Gemeente Nijkerk	5,1%	5,2%	5,2%
Gemeente Soest	7,4%	2,9%	3,8%
Gemeente Almere	4,6%	5,3%	5,9%
Gemeente Zeewolde	7,4%	7,4%	3,7%
Gemeente Blaricum	6,2%	11,7%	4,4%
Gemeente Gooise Meren	6,3%	8,1%	7,8%
Gemeente Hilversum	5,9%	5,5%	6,0%
Gemeente Huizen	5,1%	6,5%	5,3%
Gemeente Laren	4,0%	16,0%	12,0%
Gemeente Weesp / stadsgebied Amsterdam	12,5%	0,0%	0,0%
Gemeente Wijdmeren	3,8%	5,7%	6,5%
De Alliantie	5,4%	5,8%	5,3%

Maatregelen om doorstroming te bevorderen

De instrumenten die de Alliantie inzet om doorstroming te stimuleren kunnen verschillen per gemeente. Dit komt doordat er op gemeenteniveau afspraken worden gemaakt over welke uitzonderingen corporaties mogen maken in de toewijzing van woningen.

Onze wooncoaches begeleiden senioren bij een (mogelijke) verhuizing door te ontzorgen. Wooncoaches helpen door het proces inzichtelijk te maken, uitleg te geven over WoningNet, het huurbeleid en de huurprijzen en door samen te kijken naar potentieel geschikte woningen. Ook stimuleren we doorstroming met voorrangregelingen als Van Groot naar Beter voor senioren die van een grote naar een kleinere woning willen verhuizen, of Van Hoog naar Laag voor senioren in Amsterdam die zonder lift wonen op de tweede etage of hoger en willen verhuizen naar een woning op de begane grond. Ook geven we bij de oplevering van nieuwbouwprojecten soms voorrang aan specifieke groepen huurders. Als een complex geschikt is voor senioren, proberen we huurders uit deze groep voorrang te geven als zij een grotere sociale eengezinswoning achterlaten.

Doorstroming uit de sociale huur

Ook als wij woningen verkopen of woningen in het middensegment of de vrije sector verhuren, geven we voorrang aan sociale huurders die na hun verhuizing een sociale huurwoning achterlaten. Deze woning kan dan weer worden betrokken door nieuwe sociale huurders.

In 2022 ging 70 procent van de verhuringen in het middensegment naar doorstromers vanuit een sociale huurwoning. Huurders stroomden ook door naar vrijesectorwoningen en koopwoningen: respectievelijk

34 procent en 19 procent. Bij verhueringen in het middensegment en de vrije sector is dat een toename ten opzichte van voorgaande jaren, 46 procent en 15 procent in 2021 (zie tabel 4.13).

Tabel 4.13 Doorstroming vanuit sociale huur naar middensegment, vrijesectorhuur en koop

Doorstroming vanuit sociale huur naar:	Middensegment		Vrije sector**		Koopwoningen*	
	Aantal	% t.o.v. alle verhueringen	Aantal	% t.o.v. alle verhueringen	Aantal	% t.o.v. totaal koopwoning
Gemeente Amsterdam	117	79%	27	40%	25	19%
Gemeente Diemen	0	0%	0	0%	0	0%
Gemeente Amersfoort	29	66%	8	22%	6	21%
Gemeente Eemnes	1	20%	0	0%	0	0%
Gemeente Leusden	0	0%	0	0%	0	0%
Gemeente Nijkerk	0	0%	0	0%	0	0%
Gemeente Soest	8	44%	0	0%	3	19%
Gemeente Almere	54	66%	2	50%	10	18%
Gemeente Zeewolde	0	0%	0	0%	0	0%
Gemeente Blaricum	0	0%	1	20%	0	0%
Gemeente Gooise Meren	4	100%	0	0%	1	50%
Gemeente Hilversum	11	100%	3	50%	6	13%
Gemeente Huizen	10	59%	1	100%	4	33%
Gemeente Laren	0	0%	0	0%	0	0%
Gemeente Weesp / stadsgebied Amsterdam	0	0%	0	0%	0	0%
Gemeente Wijdmeren	0	0%	0	0%	0	0%
De Alliantie	234	70%	42	33%	55	19%

* Zie de tabellen 4.7 en 4.18 voor aantallen.

**Exclusief verkoop van teruggekochte woningen en exclusief verkoop nieuwbouwwoningen

Pilot doorstroming Amersfoort

De pilot doorstroming in Amersfoort die startte in 2021 en liep tot de zomer van 2022 heeft tot meer doorstromers geleid dan verwacht. De doorstroomregelingen die zijn vormgegeven in een samenwerking tussen de Alliantie, de gemeente en twee andere corporaties hebben 155 verhuisbewegingen op gang gebracht waarvan 75 verhuizingen via de regeling Van Groot naar Beter. Naast de regelingen is het succes van de pilot het gevolg van een mix van maatregelen, zoals wooncoaches die huurders op weg helpen, een eventuele woonlastengewinning en subsidie voor verhuiskostenvergoeding van de gemeente.

Verhuisketens

Dankzij doorstroming komt er een woning vrij voor een woningzoekende, maar één verhuizing kan ook een keten van verhuizingen op gang brengen waar veel meer woningzoekenden baat bij hebben. We hebben onderzocht welk type verhuizingen, van huurders of vrijkomende woningen, binnen de sociale huur de langste verhuisketens opleveren. Dit heeft interessante inzichten opgeleverd. Zo zien we dat grotere woningen die vrijkomen leiden tot langere verhuisketens. Ook de doorstroomregelingen leiden tot langere verhuisketens, zoals Van Groot naar Beter, Van Hoog naar Laag en voorrang als je een sociale huurwoning achterlaat en doorstroomt naar het middensegment, vrije sector of koop. Tot slot leidt een verhuizing van senioren gemiddeld genomen tot een langere keten dan een verhuizing van jongeren. Met deze inzichten

kan de Alliantie gericht sturen op zo lang mogelijke verhuisketens om zo veel mogelijk huishoudens een passende woning te bieden.

4.3 Onze huurders een passende huur berekenen

Wij zetten ons in om huren betaalbaar te houden voor onze huidige en nieuwe huurders. We houden rekening met het inkomen van mensen bij nieuwe verhuringen en bij de jaarlijkse huuraanpassing. Huurders met een laag inkomen kunnen huurtoeslag krijgen van de overheid. Onze hele sociale huurvoorraad is toegankelijk voor iedereen die vanwege zijn inkomen in aanmerking komt voor een sociale huurwoning. We volgen daarmee de betaalbaarheidsnormen van het Rijk, zoals die zijn verankerd in de Woningwet (passend toewijzen) en in de Wet op de huurtoeslag. Soms kan een huurder (tijdelijk) zijn of haar huur niet betalen door financiële of sociale oorzaken. Dan doen we er alles aan om zo vroeg mogelijk samen een oplossing te vinden. We spreken een regeling af of verwijzen door naar hulpverlenende instanties. Ons beleid is erop gericht ontruiming door een betaalachterstand te voorkomen, een aanpak die zijn vruchten afwerpt en waarmee we daarom onverminderd doorgaan.

Onze maatschappelijke bijdrage aan betaalbaar wonen

In tabel 4.14 ziet u per gemeente de gemiddelde contracthuur die we per maand aan onze huurders vragen. Daarnaast staat de gemiddelde markthuur die we op de vrije markt zouden kunnen realiseren. Het verschil is de maatschappelijke bijdrage die de Alliantie levert aan betaalbaar wonen voor mensen met een bescheiden inkomen. Als de Alliantie een commerciële belegger zou zijn, zouden we onze woningen voor een gemiddelde maandhuur van € 1.162 kunnen verhuren. Maar dat zijn we niet. Met ons huurbeleid zorgen we er juist voor dat onze woningen betaalbaar zijn voor onze doelgroepen. Wij verhuren onze woningen met een gemiddelde korting van € 526, en dragen daarmee zo'n € 350 miljoen per jaar bij aan betaalbaar wonen.

Tabel 4.14 Gerealiseerde gemiddelde contractuur (alle zelfstandige huurwoningen) *, afgezet tegen de huurwaarde op de vrije markt in 2022

Contractuur vs markthuur	Gemiddelde contractuur	Gemiddelde markthuur	Gemiddelde korting	Vershil in %
Gemeente Amsterdam	€ 638	€ 1.372	€ 735	54%
Gemeente Diemen	€ 658	€ 1.305	€ 646	50%
Gemeente Amersfoort	€ 626	€ 1.073	€ 447	42%
Gemeente Eemnes	€ 688	€ 1.148	€ 459	40%
Gemeente Leusden	€ 711	€ 1.157	€ 445	38%
Gemeente Nijkerk	€ 644	€ 1.108	€ 464	42%
Gemeente Soest	€ 627	€ 1.047	€ 421	40%
Gemeente Almere	€ 637	€ 1.021	€ 384	38%
Gemeente Zeewolde	€ 664	€ 1.052	€ 388	37%
Gemeente Blaricum	€ 712	€ 1.411	€ 698	50%
Gemeente Gooise Meren	€ 608	€ 1.041	€ 433	42%
Gemeente Hilversum	€ 625	€ 1.026	€ 401	39%
Gemeente Huizen	€ 644	€ 1.001	€ 357	36%
Gemeente Laren	€ 1.619	€ 1.408	(€ 211)	-15%
Gemeente Weesp / stadsgebied Amsterdam	€ 1.237	€ 1.328	€ 91	7%
Gemeente Wijdmeren	€ 589	€ 1.039	€ 451	43%
De Alliantie	€ 635	€ 1.162	€ 526	45%

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

Nieuw huurbeleid

In juli 2021 heeft de Alliantie een nieuw huurbeleid ingevoerd. Na een jaar looptijd hebben we geëvalueerd of we doelstellingen hebben behaald. De aanleiding om over te gaan op het nieuwe huurbeleid met vaste huurprijzen was dat er relatief weinig woningen werden toegewezen aan de secundaire inkomensgroep (inkomen € 40.765 eenpersoonshuishoudens of € 45.014 meerpersoonshuishoudens) in vergelijking met het aandeel van deze groep binnen de actief woningzoekenden. Tegelijk werden relatief veel woningen toegewezen aan de primaire inkomensgroep (inkomens met recht op huurtoeslag). Met het nieuwe huurbeleid kunnen we actief sturen op de vraag van woningzoekenden uit verschillende inkomensgroepen. Ook biedt het de mogelijkheid om bij te sturen op gemengde wijken en buurten. Tot slot zorgt dit huurbeleid voor meer financiële zekerheid doordat we de huurinkomsten beter kunnen begroten.

Na één jaar nieuw huurbeleid concluderen we dat we met verhuringen op de goede weg zijn, maar verhoudingsgewijs nog te weinig woningen toewijzen aan de secundaire inkomensgroep. Daarom hebben we in 2022 een aantal verbeterlagen gemaakt, waaronder meer woningen een vaste huurprijs geven waarvoor de secundaire inkomensgroep in aanmerking komt. Ook blijkt dat het nieuwe huurbeleid voldoende mogelijkheid biedt om te sturen op gemengde wijken en buurten en biedt het nieuwe huurbeleid meer financiële zekerheid.

Betaalbaarheidsmaatregelen in de sociale huur

Huurders kunnen te maken krijgen met inkomensdalingen, waardoor de betaalbaarheid van het wonen voor hen onder druk komt te staan. Betaalbaar wonen is een van de prioriteiten van de Alliantie. Daarom hebben wij ook in 2022 de volgende betaalbaarheidsmaatregelen gehanteerd om betaalbaarheidsrisico's voor huurders te beperken:

Huurtoeslaggarantie

Het kan voorkomen dat huurders met een sociaal huurcontract een huur hebben die tot boven de huurtoeslaggrens is gestegen als gevolg van de (inkomensafhankelijke) huurverhoging. Is het inkomen daarna dusdanig gedaald dat dit huishouden huurtoeslag kan en wil aanvragen? Dan verlagen we de huur tot net onder de huurtoeslaggrens, zodat die aanvraag mogelijk wordt.

Terugdraaien inkomensafhankelijke huurverhoging bij inkomensdaling

De Alliantie hanteert een inkomensafhankelijke huurverhoging. Als het inkomen van een huurder met een sociaal huurcontract daalt, is het mogelijk om huurverlaging aan te vragen. Als het inkomen lager is dan het inkomen waarop de inkomensafhankelijke huurverhoging is gebaseerd, dan halen wij de inkomensafhankelijke component uit de huur. Dit kunnen huurders het hele jaar door aanvragen.

Naast deze eigen maatregelen hebben we met diverse gemeenten en welzijnsorganisaties convenanten afgesloten die erop gericht zijn om ontruiming en huurachterstanden te voorkomen (zie tabel 5.5). Pas als niets meer werkt, gaan we over tot ontruiming (zie tabel 5.4).

Manieren waarop we huurwoningen toewijzen en aanbieden

Wij bieden onze sociale huurwoningen grotendeels aan via WoningNet. Een gedeelte van de woningen wordt toegewezen via directe bemiddeling, bijvoorbeeld aan statushouders of huurders vanuit een zorginstelling. Alle toewijzen in de sociale huur zijn volgens de regels in de huisvestingsverordening van gemeenten. We brengen onze huurwoningen in het middensegment en de vrije sector meestal in de verhuur via onze website of lokale makelaars. Onze woningen worden geadverteerd met een vaste huurprijs.

Toewijzen naar inkomen en passend toewijzen

Op 1 januari 2022 zijn de toewijzingsregels voor de vrije ruimte veranderd. Vanaf die datum moet 92,5 procent van de woningen worden toegewezen aan de doelgroep: eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 40.765 (prijspeil 2022) en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 45.014 (prijspeil 2022). De overige 7,5 procent mogen we vrij toewijzen, maar het is mogelijk om dit in overleg met gemeenten en de huurdersorganisatie op te hogen naar 15 procent. Wij hebben daar geen afspraken over gemaakt en hanteren in onze gemeenten 7,5 procent. In tabel 4.15 ziet u onze toewijzingen in het kader van de 92,5-7,5-regeling in 2022. We hebben in 2022 96 procent van onze woningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot de grens voor toegang tot de sociale huursector.

Tabel 4.15 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 Amersfoort	98%	2%
Gemeente Eemnes	93%	7%
Gemeente Leusden	n.v.t.	n.v.t.
Gemeente Nijkerk	100%	0%
Gemeente Soest	98%	2%
Gemeente Almere	93%	7%
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 Wijdemeeren	100%	0%
De Alliantie	96%	4%

* Maximaal € 40.765 voor eenpersoonshuishoudens en € 45.014 voor meerpersoonshuishoudens.

**Meer dan € 40.765 voor eenpersoonshuishoudens en € 45.014 voor meerpersoonshuishoudens.

Woningcorporaties moeten op grond van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 extra aandacht geven aan huishoudens met de laagste inkomens die recht hebben op huurtoeslag. Ten minste 95 procent van de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag, moet bij toewijzing van een woning een passende huur krijgen. Dat is een huur onder de aftoppingsgrens. In 2022 heeft de Alliantie 99 procent van de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag, een woning toegewezen met een huur beneden de aftoppingsgrens die voor het huishouden geldt (zie tabel 4.16). We hebben hiermee voldaan aan de wettelijke 95 procentregeling. Daarbij geeft dit resultaat aan dat de Alliantie de betalingsrisico's door een hoge huur bij nieuwe huurders met een laag inkomen zo veel mogelijk beperkt.

Tabel 4.16 Realisatie passend huisvesten huurtoeslaggerechtigden (95 procentregeling)

Socialehuurtoewijzingen	Passend	Niet Passend
Gemeente Amsterdam	100%	0%
Gemeente Diemen	100%	0%
Gemeente Amersfoort	99%	1%
Gemeente Eemnes	100%	0%
Gemeente Leusden	n.v.t.	n.v.t.
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 Wijdmeren	100%	0%
De Alliantie	99%	1%

Wettelijke huursombenadering

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 huursom voor zelfstandige woningen mocht in 2022 maximaal stijgen met de inflatie van 2021 (2,3 procent).

Jaarlijkse huuraanpassing sociale huur

In 2022 kregen de meeste huurders (43.447) een huuraanpassing gelijk aan de inflatie van 2021: 2,3 procent. Dit is tegelijk de maximale gemiddelde huursomstijging voor 2022. Omdat de inkomensafhankelijke huurverhoging in de gemeenten Leusden en Hilversum niet buiten de huursom kan worden gehouden, was de individuele huuraanpassing daar lager: 2,09 procent in Leusden en 2,14 procent in Hilversum. Daarnaast kregen huurders met een huur tot en met € 300 een huuraanpassing van maximaal € 25 ineens. Dit waren in totaal 496 huurders.

Ook kreeg een deel van de huurders een inkomensafhankelijke huurverhoging, in totaal 4.455 huurders. De methodiek voor de inkomensafhankelijke huurverhoging was in 2022 anders dan in voorgaande jaren. In plaats van een percentage zijn absolute bedragen gehanteerd. Huurders met een huur boven de liberalisatiegrens (€ 763,47) en een middeninkomen (vanaf € 47.948 voor eenpersoonshuishoudens en € 55.486 voor meerpersoonshuishoudens) kregen een huurverhoging van € 25. Huurders met een huur boven de liberalisatiegrens (€ 763,47) en een hoger inkomen (vanaf € 56.527 voor eenpersoonshuishoudens en € 75.369 voor meerpersoonshuishoudens) kregen een huurverhoging van € 50. Voor huurders met een huur onder de liberalisatiegrens lagen deze bedragen op respectievelijk € 37,50 (middeninkomens) en € 75 (hoge inkomens).

In tabel 4.17 vindt u een overzicht van de huurprijsontwikkeling van onze zelfstandige sociale huurwoningen per gemeente. Door nieuwe verhuringen, de jaarlijkse huuraanpassing, renovaties en/of verbeteringen en nieuwbouw steeg de gemiddelde huur van een zelfstandige sociale huurwoning in 2022 met 3,2 procent.

Tabel 4.17 Ontwikkeling huurprijzen zelfstandige sociale huurwoningen, 2021-2022

Huurprijsontwikkeling sociale huurwoningen	31 december 2022	31 december 2021	Huurprijs-ontwikkeling in 2022	Gemiddelde huurprijs als % van maximaal redelijke huur per 31-12-2022
Gemeente Amsterdam	€ 586	€ 567	3,3%	67%
Gemeente Diemen	€ 658	€ 661	-0,4%	77%
Gemeente Amersfoort	€ 601	€ 580	3,6%	67%
Gemeente Eemnes	€ 653	€ 634	3,0%	68%
Gemeente Leusden	€ 706	€ 683	3,4%	67%
Gemeente Nijkerk	€ 613	€ 601	1,9%	65%
Gemeente Soest	€ 597	€ 579	3,2%	70%
Gemeente Almere	€ 616	€ 602	2,4%	70%
Gemeente Zeewolde	€ 610	€ 597	2,2%	61%
Gemeente Blaricum	€ 638	€ 617	3,5%	63%
Gemeente Gooise Meren	€ 602	€ 580	3,7%	74%
Gemeente Hilversum	€ 610	€ 589	3,4%	70%
Gemeente Huizen	€ 626	€ 607	3,1%	70%
Gemeente Laren	€ 688	€ 672	2,3%	73%
Gemeente Weesp / stadsgebied Amsterdam	n.v.t.	n.v.t.	0,0%	
Gemeente Wijdmeren	€ 589	€ 577	2,1%	63%
De Alliantie	€ 603	€ 584	3,2%	68%

Huurbeleid van de Alliantie in de vrije sector

Tot haar doelgroep rekent de Alliantie naast mensen met bescheiden inkomens ook mensen met een middeninkomen (tot € 57.000 per jaar, prijspeil 2022). Deze 'tussen-wal-en-schijpgroep' kan niet terecht in de sociale huur, maar heeft in ons werkgebied onvoldoende alternatieven op de markt van vrijesectorhuurwoningen. In de vrije sector zijn namelijk onvoldoende woningen met een middensegmenthuur. Tot het middensegment rekenen wij woningen met een huur tussen de sociale huurgrens (€ 763,47) en € 1.100 (prijspeil 2022). Dit segment is onmisbaar om de woningmarkt goed te laten functioneren, evenals voor gemengde wijken en doorstroming op de woningmarkt.

In het huurcontract regelen we dat we het inkomen van deze huurderscategorie jaarlijks kunnen toetsen, dus niet alleen als het huurcontract wordt afgesloten. Huurders met een middeninkomen krijgen een huuraanpassing die gelijk is aan de inflatie. Als het inkomen inmiddels hoger is geworden dan de inkomensgrens voor het middensegment, krijgt de huurder een hogere huuraanpassing. Op die manier waarborgen wij dat de woning in het middensegment blijft zolang het huishouden tot de groep middeninkomens behoort. De inflatie was in 2022 hoger dan de maximale huurverhoging in de vrije sector. Hierom is geen inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast.

Huuraanpassing vrije sector

In 2022 was de huuraanpassing in het middensegment en de vrije sector wettelijk gemaximeerd op inflatie +1 procent (3,3 procent); zie tabel 4.18. Dit is de huurverhoging die voor de meeste contracten is toegepast.

Tabel 4.18 Verhuringen naar huurklasse in 2022*

verhuringen naar huurklasse	Sociale huur			Vrije sector huur			Totaal
	Goedkoop Wht € 442,46	Betaalbaar Wht € 678,66	Duur tot huurtoeslag-grens Wht € 763,47	Van € 763 tot € 933	Van € 933 t/m € 1.100	Boven € 1.100	
Gemeente Amsterdam	74	1.155	89	76	73	68	1.535
Gemeente Diemen	0	47	0	0	0	0	47
Gemeente Amersfoort	49	479	161	18	26	37	770
Gemeente Eemnes	0	41	13	0	5	1	60
Gemeente Leusden	0	2	3	0	0	0	5
Gemeente Nijkerk	2	18	5	0	3	1	29
Gemeente Soest	0	37	6	0	18	2	63
Gemeente Almere	49	398	65	39	43	4	598
Gemeente Zeewolde	2	3	0	0	0	1	6
Gemeente Blaricum	0	2	6	0	0	5	13
Gemeente Gooise Meren	2	40	7	2	2	0	53
Gemeente Hilversum	27	266	91	5	6	6	401
Gemeente Huizen	12	186	68	10	7	1	284
Gemeente Laren	0	0	1	0	0	1	2
Gemeente Weesp / stadsgebied Amsterdam	0	0	0	0	0	1	1
Gemeente Wijdmeren	0	11	3	0%	0	0	14
De Alliantie	217	2.685	518	150	183	128	3.881

*Wht: Wet op de huurtoeslag.

Bezwaren tegen de huuraanpassing

Huurders die het niet eens zijn met de aangezegde huuraanpassing, kunnen er bezwaar tegen maken. In totaal hebben 944 huurders van de Alliantie bezwaar gemaakt tegen de huuraanpassing in de sociale huur. Het totaal aantal bezwaren is ten opzichte van 2020 gestegen (2021 is niet aan de orde vanwege de toenmalige huurbevrozing). De meest voorkomende reden voor bezwaar is een inkomensdaling of een chronische ziekte; een chronische ziekte kan een reden zijn om vrijgesteld te worden van een inkomensafhankelijke huuraanpassing.

In totaal werd 23 procent van de bezwaren gegrond verklaard, en 77 procent ongegrond. [Niet alle huurders waren het ermee eens dat hun bezwaar werd afgewezen, wat resulteerde in 308 procedures bij de Huurcommissie. In tabel 4.19 ziet u het aantal bezwaren per gemeente.

Tabel 4.19 Aantal bezwaren tegen de huuraanpassing, per gemeente, 2022

Bezwaren tegen huurprijsaanpassingen	Aantal sociale huurwoningen (begin 2022)	Aantal bezwaren	Aandeel ten opzichte van totaal woningen
Gemeente Amsterdam	17.400	335	2%
Gemeente Diemen	60	0	0,0%
Gemeente Amersfoort	12.404	210	1,7%
Gemeente Eemnes	790	13	1,6%
Gemeente Leusden	101	1	1,0%
Gemeente Nijkerk	517	10	1,9%
Gemeente Soest	587	12	2,0%
Gemeente Almere	6.853	117	1,7%
Gemeente Zeewolde	68	0	0,0%
Gemeente Blaricum	189	5	2,6%
Gemeente Gooise Meren	851	18	2,1%
Gemeente Hilversum	5.515	111	2,0%
Gemeente Huizen	5.304	105	2,0%
Gemeente Laren	8	0	0,0%
Gemeente Weesp / stadsgebied Amsterdam	0	0	0,0%
Gemeente Wijdmeren	371	7	1,9%
De Alliantie	51.018	944	1,9%

5 Duurzame woningen realiseren in duurzame buurten

In dit hoofdstuk leest u hoe wij van de Alliantie onze schouders zetten onder het toekomstbestendig maken van onze woningen en buurten. Ons uitgangspunt is dat we onze huurders schoon, heel en veilig huisvesten (paragraaf 5.1). Daarnaast werken we met het verbeteren en verduurzamen van onze woningvoorraad aan onze ambitie om deze uiterlijk in 2050 CO₂-neutraal te maken (paragraaf 5.2). Aan deze transitie naar schone energie, circulariteit en klimaatadaptatie werken we samen met partners, zoals gemeenten, corporaties, gebouweigenaren en netbeheerders, én onze bewoners (paragraaf 5.3). Ten slotte voeren we een actief beleid om de wijken waar onze woningen staan leefbaar te houden voor alle huurders. Zo werken we samen met gemeenten en andere partijen aan veilige, schone en prettige buurten (paragraaf 5.4).

5.1 Onze woningen schoon, heel en veilig

Onze huurders willen wonen in een betaalbare woning met een goede kwaliteit, met moderne voorzieningen en een prettig binnenklimaat. Onder *een woning met een 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. Ook werken we met verschillende projecten aan het verbeteren en verduurzamen van onze portefeuille, hiermee worden onze woningen comfortabeler en energiezuiniger. Omdat we de woningen zorgvuldig en op tijd onderhouden, blijven ze ook van deze goede kwaliteit.

Verbetering en verduurzaming van onze portefeuille

In het afgelopen jaar hebben we een grote hoeveelheid woningen verduurzaamd, verbeterd en voorzien van zonnepanelen. We zijn er trots op dat dit ook in tijde van corona en een overspannen arbeidsmarkt en aannemersmarkt is gelukt.

We zijn gestart met ons ledproject waarin we bij alle complexen die zich daarvoor lenen, de collectieve verlichting hebben vervangen door ledverlichting. In tabel 5.1 ziet u per gemeente hoeveel zelfstandige huurwoningen we in 2022 hebben verbeterd en verduurzaamd: in totaal 3.749 woningen. Met deze investeringen zijn we weer een stap dichterbij ons doel van een CO₂-neutrale woningvoorraad in 2050.

Tabel 5.1 Aantal verbeterde en verduurzaamde zelfstandige huurwoningen in 2022, per type project

Verbeteren en verduurzamen	Renovatie	Label A/B	Fundering	Zon bij EGW*	Zon bij MGW**	PO+***	Overige	Totaal	Zon**** bij label A/B
Gemeente Amsterdam	0	180	6	9	125	331	34	685	0
Gemeente Diemen	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gemeente Amersfoort	0	614	0	24	83	172	385	1.278	247
Gemeente Eemnes	0	0	0	4	0	0	0	4	0
Gemeente Leusden	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gemeente Nijkerk	0	0	0	1	0	18	12	31	0
Gemeente Soest	0	0	0	5	0	0	0	5	0
Gemeente Almere	0	0	0	30	94	536	95	755	0
Gemeente Zeewolde	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gemeente Blaricum	0	20	0	0	0	0	0	20	19
Gemeente Gooise Meren	0	76	0	1	0	229	24	330	0
Gemeente Hilversum	24	119	0	131	18	292	0	584	81
Gemeente Huizen	0	41	0	14	0	0	0	55	13
Gemeente Laren	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gemeente Weesp / stadsgebied Amsterdam	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gemeente Wijdemeren	0	0	0	2	0	0	0	2	0
De Alliantie	24	1.050	6	221	320	1.578	550	3.749	360

* EGW: eengezinswoningen.

** MGW: meergezinswoningen.

*** PO+: planmatig onderhoud, inclusief verduurzamingsmaatregelen.

**** Zon: aantal woningen met zonnepanelen.

Onderhoudsstaat woningen

In de Nationale Prestatieafspraken is overeengekomen dat we vanaf 2026 geen woningen meer hebben met een slechte staat van onderhoud (conditiescore 5 of 6), tenzij er voor deze woningen concrete sloopplannen zijn. De Alliantie heeft in 2022 geen woningen met een conditiescore 5 of 6 en voldoet aan deze afspraken.

Planmatig onderhoud

Naast de grootschalige verbeter- en verduurzamingsopgave van onze woningportefeuille voeren wij ook regulier planmatig onderhoud uit om de goede kwaliteit van de woningen te behouden en te zorgen voor een langere levensduur.

Al enige jaren geleden hebben we onder andere fors ingezet op ketensamenwerking, met als uiteindelijk doel gelijkblijvende kwaliteit en het terugbrengen van de kosten. Nu al onze woningen minimaal eenmaal de onderhoudsbeurt voor het gevelschilderwerk hebben gehad, zien we dat we voor een groot aantal complexen onze onderhoudscyclus hebben kunnen oprekken. Dit heeft geleid tot een substantiële besparing, waardoor we deze middelen op andere manieren kunnen inzetten.

Zo hebben we tijdens het planmatig onderhoud van onze woningen voor een aantal complexen ook weer verduurzamingsmaatregelen genomen. Bij het vervangen van daken hebben we gekozen voor een nieuw dak met een hogere isolatiewaarde, in plaats van het dak gewoon te vervangen. In de komende jaren maken wij een omslag van integraal verduurzamen naar verduurzamen tijdens een natuurlijk onderhoudsmoment.

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 de Alliantie-app, webapp of telefonisch hebben gemeld dat reparatieonderhoud nodig is. Onze eigen vakmannen en die van onze onderhoudspartners hebben in 2022 ruim 32.000 kleine en grote reparaties uitgevoerd.

Bij circa 3.900 woningen hebben onze onderhoudspartners het afgelopen jaar mutatieonderhoud uitgevoerd. Niet bij alle huuropzeggingen voeren we uitgebreid mutatieonderhoud uit. Sommige woningen zijn in goede staat en worden direct doorverhuurd, ook om leegstand te voorkomen. In 2022 hebben we geconstateerd dat de mutatieduur en de kosten oplopen. Dat komt doordat we woningen niet direct door kunnen verhuren omdat we er meer onderhoudswerkzaamheden moeten verrichten. Vaak gaat dit samen met een lange woontijd van de vertrekkende huurder.

Overspannen (arbeids)markt

Daarnaast hebben wij en onze samenwerkingspartners vorig jaar, nog in de coronapandemie, ook te maken gekregen met een heel overspannen arbeidsmarkt, forse prijsstijgingen en leveringsproblemen van een aantal materialen.

Om onze huurders beter te kunnen bedienen, hebben we in 2022 een organisatiewijziging doorgevoerd. We hebben het aantal verschillende functies die betrokken zijn bij een mutatie verminderd en de taken en verantwoordelijkheden bij één type functionaris belegd. Een bijkomend voordeel daarvan is dat onze huurders bij een mutatie (vertrekken of betrekken van een nieuwe woning) één aanspreekpunt hebben. Dit heeft in de tweede helft van 2022 al voor een meetbare verbetering in onze klantcijfers voor mutatie geleid.

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 woontijd 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.

Brandveiligheid

Een belangrijk aandachtspunt is de brandveiligheid. In 2022 zijn we daarom begonnen met een inventarisatie van de brandmeldinstallaties. Dat doen we niet alleen in woongebouwen, maar ook in parkeergarages. In 2022 hebben we, in lijn met de wettelijke verplichting, een grootschalig rookmeldersproject gestart, waarbij we woningen die nog niet voorzien waren van een rookmelder, hebben voorzien van zo'n melder en we rookmelders hebben vervangen als dat nodig was.

5.2 Onze ambitie: onze woningvoorraad uiterlijk in 2050 CO₂-neutraal

Door duurzaam te bouwen en het bestaande vastgoed te verduurzamen zorgen we ervoor dat onze huurders comfortabel kunnen blijven wonen en dat dit voor hen betaalbaar blijft, ook op lange termijn. De Alliantie richt zich bij duurzaamheid op drie thema's, met de volgende doelen:

- Energietransitie: ons bezit en de organisatie zijn CO₂-neutraal in 2050.
- Circulariteit: alle (ver)bouw en onderhoudsactiviteiten zijn volledig circulair in 2050.
- Klimaatadaptatie: onze portefeuille is klimaatbestendig in 2050.

Verduurzamen lukt alleen als we het samen kunnen doen met onze huurders en onze partners.

Onze ambitie: CO₂-neutraal in 2050

We willen dat ons vastgoed uiterlijk in 2050 CO₂-neutraal is. Dat geldt zowel voor het energiegebruik bij gebruik van het vastgoed als voor de energie die nodig is om woningen te bouwen of te verbeteren. Daarnaast is onze ambitie dat ook de organisatie in 2050 CO₂-neutraal is.

Door het isoleren van het vastgoed, het aanbrengen van duurzame warmtevoorzieningen en het plaatsen van zonnepanelen verminderen we de vraag naar fossiele energie en reduceren we CO₂-uitstoot. Voor de overgebleven benodigde energie zijn we afhankelijk van energie- en warmteleveranciers en de mate waarin zij duurzame energie en warmte kunnen leveren.

Onze huurders kunnen de laatste stap zetten naar CO₂-neutraal door goed om te gaan met de installaties in hun woning, energie te besparen en waar mogelijk een groene energieleverancier te kiezen. De energiezuinigheid en duurzaamheid van onze huurders speelt dus een belangrijke rol in het behalen van de doelstelling. Onze doelstelling behalen we samen met onze huurders.

De transitie naar een toekomstbestendige woningvoorraad

Door onze verduurzamingsaanpak is de energieprestatie van onze woningen de afgelopen jaren telkens verbeterd. In 2021 werden nieuwe meetmethodieken, indicatoren en maatstaven ingevoerd om het energielabel te bepalen. Hierbij stapten we over van de energie-index (EI) naar de energieprestatie (EP2) als indicator. Dit betekende dat het energielabel van de woningen van de Alliantie van label B naar gemiddeld label C zakte. Doordat we afgelopen jaar ons bezit verder hebben verduurzaamd, heeft het woningbezit eind 2022 op basis van de EP2 weer gemiddeld een label B.

Tabel 5.2 laat zien dat onze woningen eind 2022 een gemiddelde EP2 hebben van 184 (energielabel B). Ook is te zien dat er flinke verschillen zijn tussen sommige gemeenten. Dit wordt vooral veroorzaakt door de verschillen in bouwperiode, aard en typologie van het bezit. Daarnaast is in bezit met veel verenigingen van eigenaren (VvE's) vooralsnog minder verduurzaamd.

Tabel 5.2 Gemiddelde EP2 per gemeente, eind 2022 en eind 2021

Energielabel en energieprestatie	2022	2021	2022	2021
Gemeente Amsterdam	C	C	207	216
Gemeente Diemen	A+++	A	36	133
Gemeente Amersfoort	B	B	171	186
Gemeente Eemnes	B	B	181	184
Gemeente Leusden	A	A	145	145
Gemeente Nijkerk	B	B	189	189
Gemeente Soest	B	B	185	187
Gemeente Almere	A	A	129	134
Gemeente Zeewolde	A+	A+	97	96
Gemeente Blaricum	C	D	211	253
Gemeente Gooise Meren	C	D	213	274
Gemeente Hilversum	C	C	196	212
Gemeente Huizen	C	C	196	201
Gemeente Laren	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gemeente Weesp / stadsgebied Amsterdam	A	A	119	119
Gemeente Wijdmeren	B	B	183	186
De Alliantie	B	C	184	196

Herijking doelstellingen energietransitie bestaande bouw

In zowel het Beleidsprogramma versnelling verduurzaming gebouwde omgeving als de Nationale Prestatieafspraken (NPA) zijn ambitieuze doelstellingen geformuleerd op het gebied van duurzaamheid, die vooral gaan over energietransitie. In 2022 hebben we gewerkt aan een herijking van onze duurzaamheidsstrategie, waarin we invulling hebben gegeven aan de NPA. Onze uitgangspunten voor de energietransitie van de bestaande woningvoorraad zijn:

- woningen met een energielabel E, F of G uiterlijk 2028 'uitfaseren' (met wat uitzonderingen, zie paragraaf 3.1);
- bij vervanging van cv-ketels een duurzaam alternatief plaatsen;
- woningen aardgasvrij maken;
- woningen isoleren, klaar voor de toekomst.

Tabel 5.3 laat zien hoeveel woningen met energielabel E, F of G er per gemeente in ons bezit zijn en hoeveel we er minimaal voor 2028 hebben verduurzaamd. Voor de resterende woningen verkennen we hoe we deze zo snel mogelijk kunnen verduurzamen.

Tabel 5.3 Aantal woningen met een energielabel E, F of G

Energielabels E, F of G	Aantal woningen	Uiterlijk te verduurzamen voor 2028
Gemeente Amsterdam	4.216	1.694
Gemeente Diemen	0	0
Gemeente Amersfoort	1.519	911
Gemeente Eemnes	54	54
Gemeente Leusden	0	0
Gemeente Nijkerk	88	68
Gemeente Soest	34	20
Gemeente Almere	14	4
Gemeente Zeewolde	0	0
Gemeente Blaricum	70	70
Gemeente Gooise Meren	166	119
Gemeente Hilversum	999	544
Gemeente Huizen	479	301
Gemeente Laren	0	0
Gemeente Weesp / stadsgebied Amsterdam	0	0
Gemeente Wijdemeren	50	50
De Alliantie	7.689	3.835

Samenwerking is noodzakelijk in VvE's

De genoemde doelstellingen zijn alleen haalbaar als we goed samenwerken met onze partners, zoals gemeenten, en onze huurders. Zo zijn we bij de verduurzaming van VvE's afhankelijk van de mede-eigenaren in een VvE. De Alliantie stelt zich proactief op om ook VvE's mee te nemen in haar verduurzamingsopgave. In 2022 zijn reeds 450 duurzame meerjarenonderhoudsbegrotingen tot stand gebracht in de VvE's waar wij deel van uitmaken.

Aardgasvrij wonen

Voor het aardgasvrij maken van woningen zijn we ook afhankelijk van de warmtetransitievisies van gemeenten. In onze regio's voerden we in 2022 gesprekken met partners om met gebiedsgerichte aanpakken woningen aardgasvrij te maken. In Amsterdam en Amersfoort maakten we samen met de gemeente, warmteleveranciers en collega-corporaties afspraken voor het aansluiten van woningen op stadswarmte. In de regio Gooi en Vechtstreek zijn we de laatste fase ingegaan om een lokaal warmtenet in de Hilversumse Meent aan te leggen, met als doel om het later binnen de Hilversumse Meent verder uit te breiden.

Daar waar woningen al niet meer verwarmd worden door aardgas, maar er nog wel op aardgas wordt gekookt, onderzoeken we op welke manier we de woningen versneld van het kookgas af kunnen halen. In 2022 zijn we een pilot gestart met 200 woningen. Op basis van de ervaringen uit de praktijk maken we beleid voor de overstap naar elektrisch koken voor al onze woningen.

Verduurzaming bedrijfs- en maatschappelijk vastgoed

We hebben ook een ambitie voor het verduurzamen van bedrijfs- en maatschappelijk vastgoed. Onze doelstelling was dat, zoals in het Bouwbesluit 2012 staat, kantoorgebouwen groter dan 100 m² eind 2022

minimaal energielabel C hebben. We hebben in 2022 de panden die hier nog niet aan voldeden verduurzaamd om dit label te verkrijgen, met voor drie objecten een overloop naar het eerste kwartaal van 2023. Begin 2023 voldoen al deze panden dan ook aan de wettelijke verplichting.

Op weg naar een circulaire bouweconomie

Naast de energietransitie zetten we in op de transitie naar een circulaire bouweconomie. Wij verwachten dat ons bezit in 2050 voor 60 procent circulair is en onze handelingen 100 procent circulair zijn. De overige 40 procent van ons bezit gaat om materialen en onderdelen die tussen nu en 2050 niet vervangen moeten worden of waarvan we verwachten dat we daar op de lange termijn niet meer aan zullen komen, zoals een betonnen casco.

In tegenstelling tot de energietransitie is de circulaire bouweconomie een trend die zich steeds verder ontwikkelt, maar waar nog wel meer bewustwording voor nodig is. Voor diverse projecten zijn (meerjarige) pilots gehouden op het gebied van circulariteit. Soms lopen die pilots nog of beginnen we ermee. We sturen dan op duurzaam gebruik van duurzame grondstoffen met een lage milieu-impact zoals biobaseerde materialen. Dat doen we onder andere door te werken aan nieuwe toepassingen waarbij 'losmaakbaarheid' van materialen en onderdelen van belang zijn. Losmaakbaarheid wil zeggen dat materialen letterlijk los te maken zijn van een constructie waardoor ze te zijn hergebruiken.

In 2022 zijn we aan de slag gegaan met de kortetermijnambities die we voor nieuwbouw en bestaande bouw hebben geformuleerd voor 2023, 2025 en 2030, op basis van zogeheten *menukaarten*. In deze menukaarten hebben we circulaire alternatieven opgenomen die ons ondersteunen om circulaire keuzes te maken. De menukaart laat zien welke circulaire varianten er zijn voor onderdelen van ons vastgoed en wat de milieu-impact is van deze varianten. De kortetermijnambities zijn gebaseerd op ons doel voor 2050 en kunnen gezien worden als eerste stap naar structureel circulaire projecten.

We experimenteren volop met hergebruik van materialen bij mutatieonderhoud. Samen met onze ketenpartners werken wij aan circulaire keukens en badkamers. Bij sloop en nieuwbouw proberen we systematisch sloopafval te hergebruiken als grondstof of het een nieuw leven te bieden. Zo biedt de Alliantie op de Insert Marktplaats alle herbruikbare (bouw)materialen aan om vraag en aanbod te koppelen.

Circulaire keuken

In Amsterdam hebben we in tien woningen bij mutatie een circulaire keuken geplaatst, de zogenaamde NoWa Kitchen. Dit is een circulaire keuken ontwikkeld door The New Makers, NoWa staat voor 'No Waste Kitchen', dit houdt in dat alle onderdelen kunnen worden hergebruikt, gereviseerd of gerecycled na einde levensduur. De keuken is hoofdzakelijk opgebouwd uit gerecyclede en biobased materialen en geheel demontabel, doordat het product gemakkelijk in en uit elkaar kan worden gezet. Bovendien kan ieder onderdeel eenvoudig vervangen of aangepast worden. De lokale productie en flatpack transportmethode zorgen voor een extra reductie op milieu impact. De goede ervaringen hebben ertoe geleid dat we in 2023 nog 90 van deze keukens willen plaatsen.

Klimaatbestendige voorraad in 2050

Ons doel is om ervoor te zorgen dat onze woningen in 2050 waterbestendiger, hittebestendiger en droogtebestendiger zijn dan nu. Klimaatadaptatie wordt slechts beperkt dwingend voorgeschreven, we hebben hierin dan ook nog voornamelijk ons eigen pad gevolgd. Los van onze doelstelling hebben we in 2022 het nodige gedaan én geleerd om klimaatadaptatie verder te brengen. Per gemeente waar we actief zijn hebben we in een klimaatatlas voor risicogebieden wateroverlast, hittestress en droogte in beeld gebracht voor nieuwbouw en het onderhoudsprogramma. Aan deze klimaatatlas zijn – waar mogelijk – ook vastgoedkenmerken toegevoegd voor een completer beeld van de kansen en risico's op het gebied van klimaatadaptatie.

In 2022 hebben we de ingezette (strategische) richting onder de loep genomen om te beoordelen waarvoor we eventueel de versnelling zouden kunnen inzetten. We gaan nog altijd voor het beperken van zoninstraling, vergroening en ontstening.

In samenwerking met de Wageningen University & Research zijn we bezig te bepalen wat moet worden verstaan onder *klimaatbestendig* en (*hoogwaardig*) *groen*. Met behulp van eenduidige definities kunnen we ons namelijk beter richten op mogelijke maatregelen en concretere afspraken maken met onze belanghebbenden, zoals gemeenten, ontwikkelaars, huurders en andere wooncorporaties. Op deze manier kunnen wij de leefbaarheid verbeteren, werken aan verduurzamen en toekomstbestendigheid vergroten van ons vastgoed, en leveren wij een bijdrage aan de maatschappelijke opgaven: een gezonde, natuurinclusieve, klimaatbestendige stad.

We leren met (opschaalbare) pilots meer grip te krijgen op duurzame oplossingsrichtingen. Zo hebben we in Almere onderzoek gedaan naar hoe de woningen in een buurt van 56 woningen hittebestendiger gemaakt kunnen worden. In 2023 wordt met zonwering (zonnescreefs) de zoninstraling beperkt en door toevoeging van warmtespuitluiken kan de overtollige warmte afgevoerd worden.

We blijven continu op zoek naar duurzame innovatieve oplossingen om hittestress in woningen te beperken. Zo doen we mee aan het SFEER-project, een samenwerking met onder andere Hemubo, TNO en ClimAd Technology. Het SFEER-project werkt aan het ontwikkelen van duurzaam en circulair glas, dat is hergebruikt glas voorzien van een isolatie (low-e-)coating. Na het SFEER-project zijn deze innovaties klaar voor een eerste demonstratie in een gebruikersomgeving. Hiervoor stellen wij een aantal woningen beschikbaar.

Onze huurders en duurzaamheid

Alleen samen met onze huurders kunnen we onze duurzaamheidsdoelstellingen halen. Wonen in een duurzame of verduurzaamde woning kan om ander gedrag en nieuwe gewoontes vragen. Zorgvuldige en duidelijke communicatie met onze huurders is essentieel om onze duurzaamheidsdoelen te behalen.

Campagne duurzaamheid: 'Ik woon op huisnummer 2050'

Omdat verduurzaming vragen en onzekerheid kan oproepen bij huurders, zijn we in 2021 gestart met de duurzaamheidscampagne 'Ik woon op huisnummer 2050'; in 2022 hebben we deze campagne uitgebreid. Naast bewustwording over duurzaamheid en praktische bespaartips, laten we ook kritische huurder aan het woord over duurzaamheid. Huurders zijn immers de beste ambassadeurs om andere huurders te informeren en te enthousiasmeren over verduurzamingsplannen. Het belang van verduurzaming is door de energiekosten ook toegenomen; huurders benaderen ons proactief met de vraag wanneer hun woning wordt verduurzaamd.

Energiearmoede

Steeds meer van onze huurders komen in de knel, omdat door de stijgende kosten hun inkomen te laag is om het dagelijks leven te kunnen betalen. De explosieve stijging van de energiekosten is een belangrijke oorzaak van 'energiearmoede'. Als verhuurder zetten wij alles op alles om zo veel mogelijk woningen zo snel mogelijk aan te pakken. Toch heeft niet iedere huurder op korte termijn al een goed geïsoleerd en verduurzaamd huis. Daarom wijzen wij onze huurders op regelingen van de overheid en geven we tips hoe ze hun energieverbruik kunnen verlagen. Dit en andere actuele en bruikbare informatie, hebben wij gebundeld op onze website. Ga daarvoor naar de-alliantie.nl/ik-huur/fijn-wonen/hoge-energierekening. Deze pagina is er vanaf het derde kwartaal in 2022 en is inmiddels al 5.036 keer bezocht.

Hoe bereiken wij onze huurders?

Afgezien van onze digitale communicatie krijgen nieuwe huurders ook een welkomstpakket waarin we hen bewust maken over het belang van duurzaamheid. We delen naast informatie over de nieuwe woning ook informatie over het duurzaam gebruik van de nieuwe woning en installaties.

5.3 Samenwerken om de energietransitie sneller te realiseren

Met onze huurders en partners, zoals gemeenten, corporaties, gebouweigenaren en netbeheerders, werken we samen aan de versnelling van de transitie naar schone energie, circulariteit en klimaatadaptatie. In deze paragraaf leest u hoe samenwerking daaraan bijdraagt.

Sequent NXT: de kracht van samenwerken naar energieneutraal in 2050

Het realiseren van een CO₂-neutrale, circulaire en klimaatadaptieve woningvoorraad in 2050 is een immense en kostbare klus die we niet alleen kunnen klaren. Onder de noemer *Sequent NXT* werken we daarom aan het onderhouden, verbeteren en verduurzamen van onze woningen. Dat doen we samen met twaalf partners die gespecialiseerd zijn in daken, gevels, installaties en interieurs. Op 1 januari 2020 is het programma officieel van start gegaan. Met Sequent NXT stappen we over van een integrale aanpak (*E-Sequent* genaamd) naar een modulaire ofwel stapsgewijze verduurzamingsaanpak voor het grootste deel van onze woningvoorraad. In de integrale aanpak pakten we afgelopen jaren dak, gevel, installaties en soms interieur gelijktijdig aan, waarmee we woningen naar energielabel A of B brachten. Dit E-Sequent-programma loopt in de komende jaren af. We stappen nu over op een modulaire aanpak: bij het natuurlijke onderhoudsmoment van dak, gevel, installatie of interieur kijken we naar welke stappen we nog meer kunnen zetten om CO₂-neutraliteit te bereiken. Daarnaast werken we met F-Sequent-partners in een samenwerking voor funderingsherstel. Met name in Amsterdam zorgen deze F-Sequent-partners dat de woningen weer een stevig fundament krijgen, en daarbij passen we duurzaamheidsmaatregelen toe om de woningen energetisch te verbeteren.

Overige samenwerkingen

Ook op diverse andere gebieden werken we samen met andere partijen aan de toekomst: van lokale en regionale samenwerkingspartners tot landelijke verbanden. In dit onderdeel vindt u een aantal voorbeelden van samenwerkingen en netwerken waar wij deel van uitmaken.

We zijn actief binnen de Vernieuwde Stad, een platform van 27 grote, stedelijke woningcorporaties. Hier wordt kennis uitgewisseld rondom belangrijke duurzaamheid thema's als de energietransitie en energiearmoede. We doen verder als partner mee met de Groen Huisvesters. Dit is een samenwerkingsverband tussen het ministerie van Binnenlandse Zaken, Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), de Woonbond en Aedes, dat als doel heeft de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad te versnellen. Het samenwerkingsverband initieert via excursies, werksessies en presentaties kennisoverdracht tussen verschillende woningcorporaties.

Verder ondersteunen we onze duurzaamheidsambities door deelname aan het Lenteakkoord 2.0, waarmee met een meerjarig programma wordt ingezet op het verankeren van circulair industrieel bouwen.

Tot slot werken we samen met de wetenschap en het bedrijfsleven om onderzoek te doen naar toekomstige energiebronnen en -oplossingen voor woningen, circulariteit en klimaatadaptatie.

5.4 Samenwerken aan leefbare buurten

Een huis is pas fijn als de buurt ook fijn is: als buren elkaar kennen, rekening met elkaar houden en meehelpen om de woonomgeving leefbaar te houden. Wonen, zorg, welzijn, veiligheid en de fysieke leefomgeving zijn onlosmakelijk met elkaar en met leefbaarheid verbonden. Mensen krijgen meer perspectief als ze in een draagkrachtige omgeving wonen met een goede sociale en fysieke infrastructuur en als ze kunnen participeren zonder hiervoor hoge drempels over te moeten. Het versterken van de kwaliteit van wonen en leven in deze buurten zien wij als een gezamenlijke opgave van bewoners, corporaties, gemeenten en andere partijen.

Ogen en oren in de wijk

Onze medewerkers zorgen ervoor dat nieuwe huurders goed worden begeleid in hun kennismaking met onze organisatie en hun nieuwe buurt. Nieuwe en vertrekkende huurders hebben een vaste contactpersoon bij wie zij terecht kunnen met al hun vragen. Overige vragen en meldingen van huidige huurders worden zo veel mogelijk digitaal gedaan, via onze app of de website. Natuurlijk zijn we ook telefonisch bereikbaar. Daarnaast zijn onze medewerkers regelmatig aanwezig in onze wijken en zichtbaar voor zowel onze huurders als onze samenwerkingspartners, zoals buurthuizen, zorginstellingen en politie. Onze medewerkers zijn onze ogen en oren in de wijk en signaleren het als er problemen zijn. Als een huurder hulp nodig heeft, kan de medewerker ondersteuning bieden, of zijn of haar netwerk inschakelen. Het uitgangspunt is echter altijd dat de huurder problemen zo veel mogelijk zelf oplost. Wij nemen de regie niet over.

Toewijzing van woningen

Samenwerken aan leefbaarheid begint bij de bewoners, onze huurders. Wij wijzen onze woningen vooral toe aan huurders met een bescheiden inkomen. Daaronder vallen in toenemende mate ook de speciale of zogenoemde bijzondere doelgroepen. Denk aan statushouders en mensen die uitstromen uit een situatie van begeleid wonen. Door bij de toewijzing van de woning al aandacht te hebben voor de situatie van de nieuwe huurder, kunnen we een zo passend mogelijke match maken tussen de woning, woonomgeving en huurder. Deze extra aandacht kan helpen voorkomen dat er na de verhuring problemen ontstaan doordat iemand op een plek woont die niet goed past. Het voorkomt echter niet dat er ook na de verhuring soms nog wat extra aandacht nodig is van onze medewerkers of samenwerkingspartners.

Bij elke vrijkomende sociale huurwoning staan we weer voor een ingewikkelde vraag: huisvesten we een kwetsbare bewoner of adverteren we met de woning op WoningNet voor de reguliere woningzoekende? Dit is keer op keer een lastige keuze. We werken immers in een complex speelveld: we hebben (prestatie)afspraken gemaakt dat we deze kwetsbare doelgroepen huisvesten, en werken tegelijkertijd aan fijne buurten waarin mensen prettig met elkaar kunnen samenleven. Die twee opgaven blijken in de praktijk soms te schuren. Toch kiezen we er steeds vaker voor om een kwetsbaar huishouden te huisvesten. Niet alleen omdat het moet, maar omdat we ook vinden dat we er voor deze mensen horen te zijn. Want we zijn van mening dat een eigen plek om te wonen voor iedereen bereikbaar moet zijn, ook voor mensen die daar hulp bij nodig hebben.

Jongeren en statushouders in één complex

In Amsterdam heeft de Alliantie drie complexen voor gemengd wonen, waarin jonge statushouders en jongeren samenwonen in flexwoningen. Van de reguliere jongeren wordt verwacht dat zij gemotiveerd zijn om een bijdrage te leveren aan het samen leven met, en inburgeren van statushouders. Hiervoor schrijven zij een motivatiebrief die meeweegt bij het toewijzen van een woning. In elk complex zijn er zogenoemde *gangmaker*: bewoners die zich extra inzetten voor de gemeenschap (*community*) in het complex. Dit doen zij in samenwerking met Alliantie-medewerkers: een communitymaker en een locatiebeheerder. In 2022 zijn door de gangmakers onder andere een iftar en een zomerfeest georganiseerd. Op deze momenten komen de bewoners samen en leren buren elkaar beter kennen. Verder zijn er op de drie projecten spreekuren georganiseerd om de bewoners te ondersteunen met de uitvoer van de ruggensteunregeling; dat gebeurde

in samenwerking met de gemeente en sociale partners die werkzaam zijn rond de complexen. Hierdoor was iedereen op tijd aangemeld bij de gemeente om een nieuw woningaanbod te krijgen.

Beheer en leefbaarheid

Goed basisbeheer is de uitgangssituatie voor al onze complexen en draagt bij aan de leefbaarheid ervan. Onze basisnorm hierbij is dat in al onze complexen de algemene binnenruimtes en zichtbare privé buitenruimtes schoon en opgeruimd, heel, veilig en toegankelijk zijn, en dat de bewoners er prettig wonen zonder overlast van elkaar te ondervinden. De Alliantie schept hiervoor de randvoorwaarden. Als basisbeheer niet voldoende is, kunnen we op maat beheren. Er wordt dan – bij voorkeur in overleg met huurders en partners – gekeken naar wat er nodig is om het complex of de wijk leefbaar te krijgen en te houden. Het uitgangspunt hierbij is dat huurders zo veel mogelijk eigen verantwoordelijkheid en regie nemen voor de woonomgeving. Wij nemen geen taken over die bij onze huurders of samenwerkingspartners thuishoren.

Meer aandacht voor 'Wonen'

Met de wijziging van de Woningwet op 1 januari 2022 is er meer ruimte ontstaan om een bijdrage te leveren aan de leefbaarheid in onze wijken. We kunnen dus weer meer aandacht geven aan 'Wonen'. Om duidelijk te maken hoe we dit gaan doen, is dit jaar het Programma van Wonen gestart. Met dit programma versterken we de impact van Wonen en verbeteren we onze dienstverlening. We zorgen ervoor dat medewerkers weten welke richting we op gaan en hoe we daar komen, de juiste tools en vaardigheden hebben om hun rol optimaal uit te voeren en de juiste verwachtingen te scheppen bij huurders en samenwerkingspartners.

Stijgende overlast

In de afgelopen jaren waren mensen gedwongen meer thuis, waardoor er ook meer irritaties tussen burens ontstond. Dat heeft geleid tot een grote stroom aan overlastklachten. Is de ervaren overlast terug te voeren op de verhouding tussen burens? Dan verwijzen we meestal door naar een instelling voor mediation. Al in 2020 merkten we dat situaties die eerder hooguit sluimerden, heviger werden doordat mensen meer thuiswerken. Die trend zagen we ook de afgelopen jaren nog. Hoewel de coronacrisis gelukkig achter ons ligt, is het thuiswerken gebleven. Dat betekent dat dit effect nog doorwerkt.

Dit blijft dus een grote druk leggen op onze teams die zich met overlast bezighouden. Ook zien we de complexiteit van de overlastzaken behoorlijk toenemen. Dat vraagt om een nog intensievere samenwerking met de onze samenwerkingspartners.

Cleanup Day in Amersfoort

Op zaterdag 17 september was het 'World Cleanup Day', waaraan zo'n 180 landen meededen. Het is een waardevolle activiteit van de Plastic Soup Foundation, dat als doel heeft om zo veel mogelijk zwerfafval op te ruimen. Ook in Nederland werd op verschillende plekken met elkaar schoongemaakt, zo ook in Amersfoort. Bij de Horsten in Liendert werd veel zwerfafval opgeruimd, samen met bewoners, kinderen, zorg en vrijwilligers uit de buurt. Er waren burens die samen de buurtbosjes uitplozen en collega's die op hun vrije dag samen de handen uit de mouwen staken. Maar ook mensen die suppend door de Amersfoortse grachten zwerfafval opruimden. Het was een gemêleerde club mensen die de stad vrijmaakten van zwerfafval.

Opruimactie Miereveldstraat

De Alliantie heeft samen met de aannemers Nijhuis Bouw en Rutges Vernieuwt afgelopen jaren 450 sociale huurwoningen verduurzaamd in het Leusderkwartier in Amersfoort. Met oliebollen en een drankje voor de bewoners van het laatste project in de Miereveldstraat en omgeving werd de verduurzaming op feestelijke manier afgesloten. Vooruitlopend op de werkzaamheden in de Miereveldstraat en omgeving organiseerden de Alliantie en Nijhuis Bouw vijf opruimdagen voor de bewoners. Op deze manier ontstond er ruimte op de zolders. Twee vliegen in één klap: de bewoners hadden een opgeruimd huis en er was ruimte om te werken. Ook de Kringloop, de Retourboulevard en de Circulaire Stadswerkplaats hebben we gevraagd mee te werken. Zo worden er geen spullen weggegooid die nog bruikbaar zijn en zijn we dicht bij onze bewoners om even een gezellig praatje te maken. Nijhuis Bouw en de regionale HBVA Amersfoort zorgden alle keren voor de koffie en wat lekkers. Het waren hartverwarmende en waardevolle dagen.

Sociaal beheer

Huurders bij wie problemen optreden, helpen wij zo goed mogelijk. We nemen onze verantwoordelijkheid en doen wat past binnen ons werkdomein. Ook wijzen we huurders op hun verantwoordelijkheid of mogelijkheden om zelf tot een oplossing te komen. Bij overlast stimuleren we huurders om met elkaar in gesprek te gaan. Lukt dit niet, dan verwijzen we door naar instanties zoals (woon)maatschappelijk werk of we roepen de hulp in van buurtbemiddeling.

Bij complexe overlastsituaties werken we samen met netwerkpartners, zoals gemeenten, politie, GGD en welzijnsinstanties. In de regio Gooi en Vechtstreek werken we met de corporaties, gemeenten, zorgaanbieders, het urgentiebureau en de regio samen volgens de afspraken uit het handboek *Huisvesting maatschappelijke doelgroepen*. Op deze manier signaleren we samen zo vroeg mogelijk problemen bij huurders en trekken we samen op om waar mogelijk huisuitzettingen te voorkomen. In 2022 is er in deze regio geen uitzetting geweest in verband met een huurachterstand. In andere regio's voeren we een tweedekansbeleid: huurders komen eventueel in aanmerking voor een andere huurwoning en maken een nieuwe start, op voorwaarde dat ze zorg of (financiële) begeleiding accepteren. Dit geldt ook voor huurders die uit hun woning zijn gezet, omdat ze een huurachterstand hebben.

In andere gevallen, bijvoorbeeld bij kwetsbare huurders, gebruiken we ons netwerk van zorg- en welzijnspartijen om signalen door te geven van eenzaamheid, drugsgebruik, verwaarlozing, vervuiling of verward gedrag. We werken intensief samen met deze partners als dat nodig is. Niet alleen uit zorg voor de huurders om wie het gaat, maar ook om overlast voor hun burens te voorkomen. Het samenwerken met onze wijk- en buurtpartners in de aanpak van overlast en het helpen van kwetsbare huurders is wel moeilijker geworden door de privacywetgeving in de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG).

Ook zien we de problematiek ingewikkelder worden: we krijgen meer meldingen dan voorheen over huurders die meervoudige problemen hebben. Denk hierbij aan psychische problemen in combinatie met een verslaving.

Thuis in de wijk in Almere

In Almere zijn we eind 2021 gestart met Thuis in de Wijk, een samenwerkingsvorm waarbij de gemeente, de corporaties en de zorgpartijen afspraken hebben gemaakt om de mensen vanuit de maatschappelijke opvang weer in de wijk te laten wonen. Dat deden we volgens 'de tien werkafspraken', dat zijn afspraken gericht op het passend huisvesten en ondersteunen van mensen die zelfstandig gaan wonen. De afspraken gaan onder andere over begeleiding bij instroom, goed huurderschap, voorkomen en aanpak van overlast, overgang naar een regulier huurcontract en nazorg. Samen willen we deze mensen een nieuwe start geven, begeleid, om een eigen thuis en een zelfstandige toekomst op te bouwen. In 2022 heeft dit echt vorm gekregen en evalueren we dit op regelmatige basis.

Vroegsignalering

In verschillende gemeenten waar de Alliantie actief is, geldt een zekere vorm van *vroegsignalering*. Dat is een aanpak die erop gericht is om mensen al in beeld te krijgen bij beginnende geldproblemen. Als we er vroeg bij zijn, zijn de problemen namelijk vaak nog niet uit de hand gelopen en kan met een geringe interventie worden bijgestuurd. Een methode is bijvoorbeeld 'Vroeg eropaf', waarin betalingsachterstanden bij bijvoorbeeld een zorgverzekeraar of corporatie door die organisatie gemeld worden bij de gemeente. Een team van de gemeente zoekt dan contact met de betrokkene, om te zien of hulp gewenst is.

De Alliantie wil in beginsel huurders met een huurachterstand niet uit hun woning zetten. Deze situatie willen wij zo veel mogelijk voorkomen: sociaal incasseren. We zien nu dat huurders in de problemen kunnen komen door de gestegen energieprijzen. Dit zal weer tot andere betalingsproblemen leiden, ook hier gaan we steeds op zoek naar maatwerk.

Woonfraude

Woonfraude pakken we streng aan, omdat onrechtmatige bewoning niet is toegestaan en daarmee huurwoningen worden onthouden aan woningzoekenden die er wel recht op hebben. Iedereen die woonfraude in onze woningen vermoedt, kan dit melden bij onze woonfraudeteams. De meeste meldingen gaan over een vermoeden van illegale bewoning en er zijn enkele meldingen vanwege overlast. In 2022 hebben we 26 huisuitzettingen gehad in de sociale huur (zie tabel 5.4). Dat zijn er acht minder dan in 2021. In de gevallen dat een ontruiming heeft plaatsgevonden als gevolg van een huurachterstand, was dit altijd in combinatie met woonfraude, criminele activiteiten of had de bewoner de woning met onbekende bestemming verlaten.

Tabel 5.4 Huisuitzettingen sociale huurwoningen 2022

Huisuitzettingen sociale huur	Huurachterstand	Wietplantage	Woonfraude	Overlast	Totaal
Gemeente Amsterdam	4	0	2	1	7
Gemeente Diemen	0	0	0	0	0
Gemeente Amersfoort	1	0	7	0	8
Gemeente Eemnes	0	0	0	0	0
Gemeente Leusden	0	0	0	0	0
Gemeente Nijkerk	0	0	0	0	0
Gemeente Soest	0	0	0	0	0
Gemeente Almere	2	0	4	2	8
Gemeente Zeewolde	0	0	0	0	0
Gemeente Blaricum	0	0	0	0	0
Gemeente Gooise Meren	0	0	2	0	2
Gemeente Hilversum	0	0	0	0	0
Gemeente Huizen	0	0	0	1	1
Gemeente Laren	0	0	0	0	0
Gemeente Weesp / stadsgebied Amsterdam	0	0	0	0	0
Gemeente Wijdemeren	0	0	0	0	0
De Alliantie	7	0	15	4	26

Afspraken met gemeenten en welzijnsorganisaties

Ons beleid is erop gericht ontruiming te voorkomen als zich sociale problemen voordoen, zoals overlast, of bij huurachterstanden door financiële problemen. Met diverse gemeenten en welzijnsorganisaties en andere partners in de wijken maken we samenwerkingsafspraken of sluiten wij convenanten af, om schrijnende situaties te voorkomen en overlast te beperken. In tabel 5.5 vindt u een overzicht van de convenanten en samenwerkingsafspraken die in 2022 golden.

Tabel 5.5 Convenanten en samenwerkingsafspraken met gemeenten en welzijnsorganisaties (om sociale en financiële problemen (vroegtijdig) aan te pakken)

	Burenbemiddeling	Hulp bij schulden/ vroegsignalering	Hennep- druggerelateerd	Woonfraude	Huisvesting Maatschappelijke Doelgroepen	Persoonsgerichte Aanpak
Gemeente Amsterdam	Beter Buren	Vroeg Er Op Af Geregelde Betaling	Doorzon	Doorzon Zoeklicht	De Tien Werkafspraken	
Gemeente Diemen*		Vroeg Er Op Af	Doorzon	Doorzon Zoeklicht		
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 Weesp / stadsgebied Amsterdam			Hennep- convenant Midden Nederland		Huisvesting Maatschappelijke Doelgroepen	
Gemeente Wijdemeren	Buurtbemiddeling		Hennep- convenant Midden Nederland		Huisvesting Maatschappelijke Doelgroepen	Persoonsgerichte Aanpak Midden Nederland

*BRP: Basisregistratie Personen.

Gemiddeld een 7,4 van onze huurders voor hun buurt

In huurdersenquêtes meten we met enige regelmaat hoe tevreden huurders zijn met de buurt waarin ze wonen en hoe veilig ze zich voelen. Onze huurders geven hun buurt gemiddeld een 7,4. Deze cijfers, in combinatie met de ervaringen van onze eigen collega's, bieden de basis voor het complex- en buurtbeheer. Het rapportcijfer dat huurders hun buurt geven is in 2022 licht gestegen ten opzichte van de voorlaatste keer dat we dit aan hen vroegen in 2020; toen was het gemiddelde cijfer een 7.3.

6 Randvoorwaarden voor optimale resultaten

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 huurderstevredenheid en betrekken we huurders steeds vaker bij bepaalde onderwerpen. Onze kennis van de huurders gebruiken we om producten en diensten te ontwikkelen en te verbeteren. Ook zijn we uitstekend bereikbaar via online- en offlinekanalen en bieden we huurders de mogelijkheid om meer de eigen regie te nemen (paragraaf 6.1). Onze maatschappelijke ambities kunnen we alleen realiseren met betrokken medewerkers en als we een flexibele organisatie zijn en ons verder ontwikkelen (paragraaf 6.2). Onze maatschappelijke ambities realiseren wij in een omgeving die steeds sneller verandert. Innovatie is de drijvende kracht achter toekomstige oplossingen. 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).

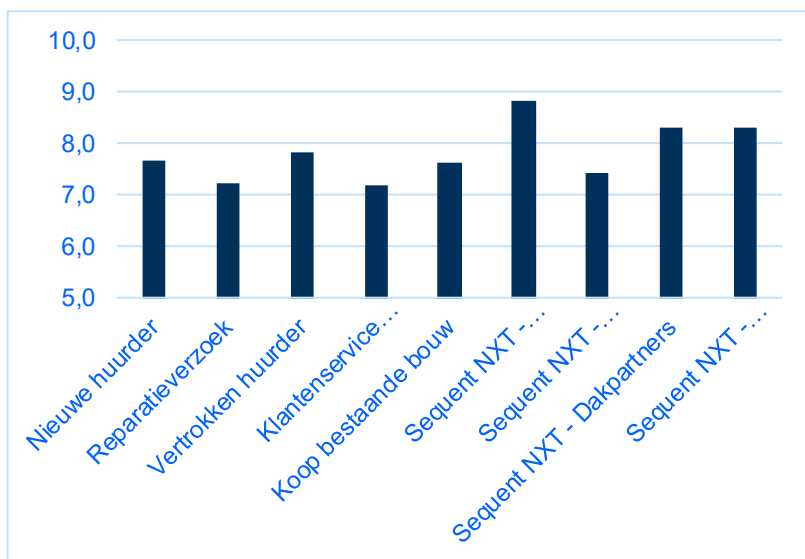
6.1 Onze producten en diensten passen bij onze klanten

We zorgen ervoor dat onze producten en diensten passen bij onze huurders. Daarom meten we de huurderstevredenheid over onze diensten. Zijn er klachten, dan proberen we die zo goed mogelijk op te lossen. Dit alles kan alleen als huurders ons ook weten te vinden en daarvoor zijn verschillende online- en offlinekanalen. Daarover gaat deze paragraaf.

Huurderstevredenheid

In 2022 maakten de huurders weer volop gebruik van onze dienstverlening. Daarbij steeg de huurderstevredenheid bij vertrekkende huurders en samenwerking met onze ketenpartners bij werkzaamheden aan gevels en installaties. Deze scores 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, zijn of haar gegevens te wijzigen of contract te beëindigen. Huurders regelen hiervoor zaken via de website of in Mijn Alliantie. Daar hebben we ook in 2022 hard aan gewerkt. We verbeteren continu, bijvoorbeeld door online- en offlinekanalen gebruiksvriendelijker te maken of nieuwe functies toe te voegen.

Nieuw is dat we sinds januari op de website een chatfunctie aanbieden. Kunnen huurders niet vinden wat zij zoeken of hebben zij een vraag of hulp nodig? Dan vragen zij dat makkelijk via chat. In de loop van het jaar, werd het kanaal steeds beter gevonden en werd er uiteindelijk veel gebruik van gemaakt. Chat werkt snel en is persoonlijk. Binnen minuten geven we een reactie. Huurders beoordelen de chat met een dikke negen. In figuur 6.1 ziet u het huurderoordeel over onze belangrijkste processen.



Figuur 6.1 Oordeel huurders over onze dienstverlening per proces, 2022

Omgaan met klachten

Als huurders ontevreden zijn over de dienstverlening van de Alliantie, 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 klachtencoördinator is het voorportaal voor de klachtencommissie.

Onze procedure voor klachtafhandeling is in de eerste plaats gericht op correcte afhandeling, met als doel een tevreden huurder. Daarnaast beschouwen we een correcte afhandeling als een kans om onze dienstverlening te verbeteren en daarmee herhaling van klachten te voorkomen.

Integraal klachtenmanagement

Met een systeem van integraal klachtenmanagement kan het team van klachtencoördinatoren al een aantal jaar op uniforme wijze werken. Alle meldingen worden vanuit één punt gecoördineerd. Door deze aanpak heeft de Alliantie beter zicht op de achtergrond en oorzaak van de klachten, en kunnen we hier beter en sneller op anticiperen. Dat komt de dienstverlening ten goede.

Dashboard klachtenmanagement

Het dashboard klachtenmanagement is in ontwikkeling. Met dit dashboard hebben we inzicht in de binnengekomen klachten op verschillende schaalniveaus: voor de Alliantie als geheel, voor de regiobedrijven en voor de wijk. Vanwege de interne omschakeling van administratieve systemen heeft de ontwikkeling van de klantreizen en bijbehorende dashboards niet de volledige aandacht gekregen. We verwachten dat we dit half 2023 zullen verbeteren.

Aandachtspunten voor de dienstverlening

Afgelopen jaar is het aantal klachten toegenomen: van 1.102 in 2021 naar 1.468 in 2022 (zie tabel 6,1). In de meldingen die wij in 2022 hebben ontvangen, komen drie onderwerpen als aandachtspunt naar voren: het monitoren van de klachten, communicatie en doorlooptijd. Dit zijn drie aandachtspunten waar de Alliantie samen met haar ketenpartners de dienstverlening kan verbeteren. Verbetermogelijkheden die we verkennen zijn:

- projectmanagementsoftware gebruiken om de communicatie tussen de partijen te verbeteren;
- zorgen voor een structureel feedbackproces waardoor partijen sneller oplossingen kunnen bieden en iedereen op de hoogte is van de vorderingen.

Tabel 6.1 Aantal klachten van huurders in 2022 vergeleken met 2021

Klachten per gemeente	2022	2021
Gemeente Amsterdam	551	363
Gemeente Diemen	7	1
Gemeente Amersfoort	329	305
Gemeente Eemnes	17	13
Gemeente Leusden	1	0
Gemeente Nijkerk	7	3
Gemeente Soest	15	8
Gemeente Almere	197	156
Gemeente Zeewolde	2	2
Gemeente Blaricum	10	5
Gemeente Gooise Meren	39	22
Gemeente Hilversum	141	119
Gemeente Huizen	146	103
Gemeente Laren	1	0
Gemeente Weesp / stadsgebied Amsterdam	0	0
Gemeente Wijdmeren	5	2
De Alliantie	1.468	1.102

De klachtencommissie

Komen de huurder en de Alliantie er ondanks goed overleg niet uit, dan kan de huurder zijn of haar klacht indienen bij de klachtencommissie. De samenstelling en werkwijze van deze commissie is vastgelegd in een klachtenreglement. In 2022 zijn er in totaal 25 zaken aan de klachtencommissie voorgelegd (zie tabel 6.2).

Tabel 6.2 Status klachten (eind 2022) die de klachtencommissie in behandeling heeft genomen

Status klachten	Totaal behandeld	Niet ontvankelijk	Toegewezen	Deels toegewezen	Afgewezen	Nog onbekend
Gemeente Amsterdam	4	0	3	0	0	1
Gemeente Diemen	0	0	0	0	0	0
Gemeente Amersfoort	7	0	2	1	0	4
Gemeente Eemnes	0	0	0	0	0	0
Gemeente Leusden	0	0	0	0	0	0
Gemeente Nijkerk	0	0	0	0	0	0
Gemeente Soest	0	0	0	0	0	0
Gemeente Almere	7	2	1	1	3	0
Gemeente Zeewolde	0	0	0	0	0	0
Gemeente Blaricum	0	0	0	0	0	0
Gemeente Gooise Meren	1	1	0	0	0	0
Gemeente Hilversum	2	0	0	0	2	0
Gemeente Huizen	2	1	0	0	1	0
Gemeente Laren	0	0	0	0	0	0
Gemeente Weesp / stadsgebied Amsterdam	0	0	0	0	0	0
Gemeente Wijdmeren	0	0	0	0	0	0
De Alliantie	23	4	6	2	6	5

Optimaal bereikbaar voor onze huurders

Wij willen dicht bij onze huurders staan. We zijn goed bereikbaar en aanspreekbaar via onze online- en offlinekanalen. Aan welk kanaal huurders de voorkeur geven, verschilt per vraag en huurdersgroep, maar wel vinden zij het prettig om eenvoudige woonzaken online te regelen. Zij houden graag zelf de regie over tijd, plaats en keuzes. Dat maken wij mogelijk en we breiden de mogelijkheden hiervoor uit. Daarnaast zijn en blijven we bereikbaar via de offlinekanalen voor de huurders die dit wensen.

We handelden in 2022 in totaal 270.189 huurderscontacten af op andere manieren dan via Mijn Alliantie of de website (235.312 in 2021); in tabel 6.3 ziet u het maandgemiddelde. Dit waren huurderscontacten via de telefoon, WhatsApp, chat, sociale media, het contactformulier op de website, e-mail, post of een bezoek aan ons kantoor.

Tabel 6.3 Gemiddeld aantal contactmomenten per maand, naar type contact

Aantal contactmomenten per maand	2022	2021
Telefoon	15.415	13.335
Kantoorbezoek	2	82
Sociale Media	1.666	1.668
E-mail / Contactformulier	2.585	1.314
Chat / WhatsApp gesprekken *	2.848	3.177
Post	21	34
de Alliantie	22.537	19.610

*Vanaf 2022 meten we niet meer per bericht, maar per conversatie.

Meer huurders helpen

Online kunnen huurders via Mijn Alliantie en de website 24 uur per dag bij ons terecht. Voor spoedhulp zijn we ook telefonisch continu bereikbaar. Het telefoonnummer verbindt bellers buiten de openingstijden door met een nooddienst. In 2022 hebben we een kleine verschuiving gezien naar de digitale kanalen. Mijn Alliantie werd meer gebruikt dan in 2021 en het gebruik van chat nam per kwartaal in 2022 toe. Het eerste kwartaal was het aantal chats 5.274, tweede kwartaal 8.605 het derde kwartaal 9.068 en het vierde kwartaal 11.231, met de kanttekening dat tijdens het eerste kwartaal onze WhatsApp-dienst uitstond.

Website

De website is in 2022 grotendeels overgezet naar een moderner contentmanagementsysteem (cms). Dit ronden we in 2023 af. Boven de navigatie staat een zogenoemde *topnavigatie*. Automatisch komt de bezoeker binnen op *Ik huur*. Maar is de bezoeker een relatie, geïnteresseerd in een vacature of een organisatie die wil weten wat we doen op het gebied van passend wonen of duurzaamheid, dan klikt hij of zij op *Over de Alliantie*. Het voordeel voor de huurder is dat de gehele website is ingericht voor de huurder, dus alle informatie is relevant. Er is meer ruimte in de navigatie voor onderwerpen, dus de vindbaarheid wordt beter. Voor relaties is de verbetering nog veel groter. We kunnen de hele navigatie gebruiken om onze onderwerpen onder de aandacht te brengen. Veel overzichtelijker dus en de informatie is beter vindbaar.

Mijn Alliantie

We werkten door aan verbeteringen aan Mijn Alliantie, voor zowel huurders als medewerkers van de klantenservice. Voor de huurder maakten we Mijn Alliantie toegankelijker, sneller en gebruiksvriendelijker. Het gebruik van Mijn Alliantie nam in 2022 flink toe.

In contact met onze huurders

Naast de website blijven we met de huurdersnieuwsbrief en onze socialemediakanalen in contact met onze huurders.

Huurdersnieuwsbrief

Eens per kwartaal sturen we een nieuwsbrief aan onze huurders. Door regelmatig te communiceren, laten we beter zien wat we doen en hoe andere huurders zaken ervaren. Daarnaast bouwen we een band op met onze huurders. We wijzen ze bijvoorbeeld op handige 'doe-het-zelfvideo's', op 'voorrang voor sociale huurders' op middensegmentwoningen en op zaken die makkelijk te regelen zijn in Mijn Alliantie. Door de nieuwsbrief hebben huurders niet langer alleen contact met ons als ze een probleem hebben, maar hebben we ook contact met positieve, informatieve en inspirerende communicatie rondom thema's als duurzaamheid. Verder geven we tips om verschillende dingen te regelen rondom de woning. Ruim 45.000 huurders ontvangen elk kwartaal de nieuwsbrief in hun mailbox.

Met 4.838 klikken was 'Hoge energierekening' in 2022 het best gelezen artikel. Dit artikel gaf informatie over de hoge energieprijzen, wat wij doen, welke regelingen de overheid heeft en wat huurders zelf kunnen doen.

Sociale media

Met beeld en tekst maken we de Alliantie zichtbaar in sociale media. We vertellen verhalen en informeren, bijvoorbeeld over onze projecten en over nieuwe functionaliteiten in Mijn Alliantie. Met onze volgers delen we via LinkedIn en Twitter nieuws, interessante projecten, experimenten, samenwerkingen en vacatures. We zetten Facebook en Instagram in voor huurders. Als resultaat hiervan is het aantal volgers op de diverse kanalen significant gestegen (zie tabel 6.4). Ook is er veel interactie op Facebook tussen de Alliantie en huurders.

Tabel 6.4 Aantal volgers in de sociale media in 2022 vergeleken met 2021

Social media	Aantal volgers	
	2022	2021
Facebook	9.918	9.849
Instagram	1.153	923
LinkedIn	14.423	13.200
Twitter	7.527	7.633

Afspraak op kantoor

Tijdens de coronapandemie is gekozen alleen huurders met afspraak te ontvangen op kantoor in plaats van de spontane inloop die er eerder was. Via telefoon, WhatsApp of een chatbericht kan een huurder verzoeken om een afspraak te maken met een (klantenservice)medewerker op één van onze vier regiokantoren. In de praktijk komen we vaak telefonisch al tot een oplossing, maar soms niet en dan biedt deze optie uitkomst. Huurders komen voorbereid naar het gesprek en hoeven niet te wachten. Het is een persoonlijke manier van werken en voorkomt dat iemand voor niets naar ons kantoor komt. Door het maken van een afspraak krijgen huurders gelijk de juiste medewerker te spreken. De huurders die gebruik maken van deze dienstverlening ervaren dat er gerichte tijd en aandacht voor ze is. Vanwege deze verbetering hebben we besloten de werkwijze met afspraken op kantoor voor te zetten.

Klantkennis

In 2022 hebben we het huurderspanel gevraagd mee te denken bij onderzoeken en stuurden we enquêtes. We deden ook een live gebruikerstest voor Mijn Alliantie. Zo hebben we de huurders gevraagd of zij onze ideeën logisch vonden en of die makkelijk te begrijpen waren. De opmerkingen en suggesties hebben we direct verwerkt en toegepast. We willen ons huurderspanel nog vaker laten meedenken. De feedback is erg waardevol.

Daarnaast vragen we via enquêtes aan onze huurders hoe tevreden ze zijn over de afhandeling van bijvoorbeeld een reparatie, hoe het betrekken van hun nieuwe huurwoning is verlopen en hoe de klantenservice hen heeft geholpen. Hiermee monitoren we de huurderstevredenheid en zien we kansen en verbeterpunten. In 2023 actualiseren we de meeste van deze onderzoeken. Soms kan het korter of beter omschreven worden, om het aantal deelnemers te vergroten.

De meting van huurderstevredenheid en de informatie die wij via het huurderspanel verkrijgen, gebruiken wij om onze woningen en buurten zo prettig en toekomstbestendig mogelijk in te richten voor onze huurders en om onze dienstverlening te verbeteren.

Samenwerking met onze huurderorganisaties

We stimuleren en ondersteunen betrokkenheid van huurders bij het beleid van de Alliantie. Hun invloed en medezeggenschap loopt via onze regionale huurdersverenigingen en lokale bewonerscommissies. Dit past bij de manier waarop wij willen werken, en zo staat het ook in de Woningwet en de Wet op het overleg huurders verhuurder (Overlegwet). Onze huurders denken mee en adviseren ons over belangrijke onderwerpen, zoals betaalbaarheid, onderhoud, duurzaamheid en leefbaarheid. Dit gebeurt op basis van openheid en gelijkwaardigheid. We houden elkaar op de hoogte en bieden ruimte aan de regionale variatie in ons werkgebied. Participatie vinden we vanzelfsprekend.

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 de Overlegwet, en uitgewerkt in de samenwerkingsovereenkomst.

De regionale 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, die regelmatig overlegt met het bestuur van de Alliantie over Alliantie-brede beleidsthema's, zoals het huurbeleid en de portefeuillestrategie. Het bestuur van de Stichting HBVA heeft ook elk jaar een gesprek met de raad van commissarissen van de Alliantie.

Als positief gevolg van de gewenning aan online bijeenkomsten – tijdens de coronaperiode in 2020 en 2021 de enige mogelijkheid om te vergaderen – is in 2022 steeds makkelijker omgegaan met de keuze om ofwel fysiek bij elkaar te komen, ofwel online via beeldschermen te vergaderen. De Bestuurlijke Overleggen tussen SHBVA en het bestuur van de Alliantie zijn bij voorkeur weer fysiek. In 2022 was dit bij het eerste overleg in februari weer mogelijk. Vooral de bijeenkomsten van de HBVA-themagroepen – dat zijn groepen waaraan bestuursleden en huurders uit alle regio's kunnen deelnemen – vinden vrijwel uitsluitend nog online plaats.

De Alliantie wil Stichting HBVA in een vroeg stadium betrekken bij bijvoorbeeld beleidswijzigingen en zaken als de huuraanpassing. Daarom is de themagroep Huuraanpassing in het afgelopen jaar een intensief traject gestart over de huuraanpassing in 2023. In diverse bijeenkomsten werd een aantal scenario's en de effecten daarvan besproken. De scenario's werden ingebracht door zowel de vertegenwoordigers van de huurders als de Alliantie. Dit traject wordt begin 2023 afgerond en in het voorjaar van 2023 geëvalueerd. Verder is in 2022 een begin gemaakt met de themagroep Duurzaamheid; deze themagroep zal voorlopig actief blijven. Ook was er in oktober een 'heidag' met de bestuursleden van de Stichting HBVA en de regiodirecteuren van de Alliantie. Tijdens deze informele vergaderdag was er onder andere aandacht voor de wijze waarop de Alliantie Stichting HBVA kan ondersteunen bij het vergroten van de bekendheid onder huurders en het werven van leden en bestuursleden. Dit in het belang van de continuïteit van onze huurdersorganisaties. Tot slot zijn er in 2022 een aantal adviesaanvragen aan Stichting HBVA gesteld, namelijk over de huuraanpassing 2022, over de inzet van een nieuwe vorm van tijdelijke huurcontracten en over het bezoeken van de Alliantiekantoren op afspraak.

Meer regie voor onze huurders

Wij vinden het belangrijk dat onze huurders actief meedenken en meedoen om de leefbaarheid in hun wijk, buurt, straat of complex te verbeteren. We bieden hun daarom de mogelijkheid om zelf aan de slag te gaan in hun woning of directe woonomgeving. We hebben hiervoor een zogeheten *participatiekeuzemenu* ontwikkeld: een menu met onderwerpen waarop huurders actief invloed kunnen uitoefenen, zoals de schoonmaak van het complex, het tuinonderhoud en het planmatig onderhoud. Bij elk onderdeel beschrijven we vier niveaus van huurdersparticipatie: adviseren, adviseren en toezicht houden, en zelf uitvoerder of opdrachtgever zijn.

Daarnaast biedt huurdersparticipatie rondom bepaalde ontwikkelingen zoals nieuwbouwprojecten of verbeterprojecten, kansen die we willen benutten. Daarmee vergroten we de tevredenheid van huurders. Huurdersparticipatie bij nieuwbouw- of verbeterprojecten biedt de volgende voordelen:

- Huurders voelen zich eerder betrokken bij, en verantwoordelijk voor hun woonomgeving.
- Huurders voelen zich eerder thuis in hun (nieuwe) woning en woonomgeving.
- Participatie heeft een gunstige uitwerking op de onderlinge verhoudingen en sfeer.
- Participatie biedt op een natuurlijke manier kansen voor samenwerking met de medewerkers van de Alliantie, ook op de lange termijn.

Participatie ontwikkelt zich verder

Bij het maken van plannen is het verstandig om belanghebbenden zo vroeg mogelijk in beeld te hebben. Het idee daarachter is dat er betere plannen ontstaan als er ruimte is om ze creatief, passend én met elkaar in te vullen. Ook in het kader van de nieuwe Omgevingswet die in 2024 van kracht wordt, speelt participatie een belangrijke rol. Daar willen we ons goed op voorbereiden.

Participatie heeft in het verleden niet altijd de aandacht gekregen die ze verdient. De afgelopen jaren staat participatie echter hoog op onze agenda en gaan wij er steeds professioneler mee om. Dat betekent dat we er bewust mee bezig zijn en bijvoorbeeld al vroeg in een project bekijken wie onze belanghebbenden zijn en op welke manier we hen erbij betrekken. Ook stemmen we onze keuzes af met onze belanghebbenden en evalueren we het participatieproces. Zo leren we steeds beter welke vormen van participatie goed aansluiten bij bepaalde projecten en doelgroepen. Dat reflecteert ook het doel van onze activiteiten op het gebied van participatie in 2022 en in de komende periode: we willen participatie naar een hoger niveau tillen.

Almere: buurtpreventie in de Molenbuurt

In samenwerking met het wijkteam van de Molenbuurt in Almere is een paar jaar geleden een buurtpreventieteam opgezet van circa twintig bewoners in de buurt. Dit team werkt nog steeds met volle overgave, en maakt dit jaar met zo'n tien bewoners meerdere keren per week een rondje door de buurt. Het team spreekt mensen aan op ongewenst gedrag, en onveilige situaties in de openbare ruimtes melden ze bij de gemeente. Verder was er dit jaar een 'donkeredagenoffensief': samen met bewoners, buurtpreventieteam, wijkagent en onze beheerder Wonen wordt in 'de donkere uren' een ronde gelopen door de buurt om de veiligheid van de wijk te waarborgen.

Ook is enkele jaren geleden door de Alliantie en de gemeente een kluscontainer neergezet naast het buurthuis in de Molenbuurt. Alle huurders van de Alliantie kunnen hier materialen huren. Deze materialen worden verhuurd door een fietsenmaker die gratis gebruikmaakt van deze container, om hier kinderfietsen op te knappen en gratis ter beschikking te stellen aan de minderbedeelden in de buurt.

Almere: bewoners nemen regie in de Molenwiek

Om de entree van de nieuwbouw flat de Molenwiek in Almere op te fleuren, is aan de bewoners gevraagd hier ideeën voor aan te dragen. Zo wilden de bewoners graag een bibliotheekkastje. Dat is door de Alliantie aangeschaft, waarna cliënten van DBA (bewoners van de Molenwiek) dit kastje hebben geschilderd. Er zijn foto's aangeleverd door bewoners en daar hebben zij één foto van een molen uitgekozen, die nu een hele muur in de entreehal bedekt. Bewoners zetten ieder jaar een kerstboom neer in de grote entreehal en tuigen die op. Ze leggen ieder jaar pakketjes onder deze boom voor de minderbedeelden. Een bewoner hing in de coronatijd ook een kerstkaart aan alle bewoners in de entreehal, waarna veel bewoners dat voorbeeld volgden en er hun eigen kerstkaart bij plakten. Dit is een traditie geworden die ook dit jaar is herhaald. Tot slot heeft een van de bewoners een Facebookpagina opgezet voor de bewoners van de Molenwiek om informatie over activiteiten in de buurt met elkaar te delen.

Amersfoort: opening speelveld Hogekwartier

Onder de stralende zon, met een ijsje in de hand en heel veel spelende kinderen is op 11 mei 2022 het buurtveld geopend aan het Parsifalpad in het Hogekwartier in Amersfoort. Het 'mobiele terras' van Indebuurt033 zorgde voor comfortabele stoeltjes en tafeltjes. Tijdens de opening vertelden buurtbewoners enthousiast dat zij het nieuwe buurtveld mooi vinden en hopen en verwachten dat het goed gebruikt gaat worden. Omwonenden hebben via een participatietraject ook meegedacht in het ontwerp en de inrichting. In

een enquête lieten zij weten hoe zij het buurtveld graag zouden willen gebruiken en wat ze wel en niet graag willen in en op het buurtveld. Ze wilden graag een mogelijkheid voor ontmoeten en een speelmogelijkheid voor kinderen. En ze lieten ook weten dat ze vooral geen hangplek wilden creëren voor jongeren en dat moest worden voorkomen dat er over het veld gereden kan worden met fietsen en scooters. Ook hebben de direct omwonenden hun voorkeur voor een speeltoestel kunnen laten weten. Toestel 'de octopus' bleek bij de meeste omwonenden de voorkeur te hebben.

Amersfoort: fijn ouder worden in Puntenburg

Op 14 oktober 2022 is de vernieuwde Vijverzaal in het seniorencomplex Puntenburg feestelijk geopend. Het is volgens de bewoners een prachtige zaal geworden, een fijne plek voor een kop koffie, een activiteit en om elkaar te ontmoeten. Twee jaar geleden hebben we met een werkgroep van bewoners, medewerkers van Silverein, Indebuurt033 en de gemeente om de tafel gezeten om de wensen voor de nieuwe Vijverzaal te bespreken. Later, midden in coronatijd, hebben we met een interieurontwerper een demonstratie gegeven in de oude Vijverzaal. Een groep bewoners kon de meubels uitproberen, voelen of de stoelen wel lekker zaten en bespreken welke kleuren ze het mooist vonden. Hun keuze staat nu in de zaal. Kort geleden kwamen daar de planten bij die de Activiteitencommissie verspreid in de zaal heeft gezet. Er zijn schilderijen opgehangen om het nog gezelliger te maken. Bovendien is er een nieuwe bibliotheek, de hal is opgeknapt en is er een nieuwe sluis voor de liften geplaatst die ervoor zorgt dat vreemden niet meer bij de woningen kunnen komen. Ook dat was een vraag vanuit de werkgroep.

6.2 Wij zijn een flexibele en zich ontwikkelende organisatie

In deze paragraaf leest u hoe de Alliantie haar personeelsbeleid vorm en inhoud geeft.

Corona en hybride werken

De eerste maanden van 2022 waren er nog verschillende maatregelen en adviezen van kracht die door de overheid waren afgekondigd vanwege de coronapandemie. Maar vanaf maart konden we weer zonder beperkingen naar kantoor. Ook het werken bij huurders thuis konden we weer zonder veel belemmeringen uitvoeren. Voor veel medewerkers was het fijn om naar kantoor te komen en collega's weer in levenden lijve te zien. Het thuiswerken heeft veel medewerkers inzicht geboden in taken die zij op kantoor of bij de huurder kunnen doen, maar ook welke taken zij goed vanuit de thuiswerkplek kunnen doen. Alle teams hebben met elkaar afspraken gemaakt over het hybride werken: deels thuis, deels op het werk. In de zomer is er een enquête gehouden onder alle medewerkers naar de ervaringen met het hybride werken. Eind september zijn de resultaten daarvan gedeeld en geanalyseerd. De belangrijkste conclusie was dat veel collega's in hun team afspraken hebben gemaakt over wanneer ze thuis werken, wanneer op kantoor, hoe ze met elkaar samenwerken en hoe ze verbonden blijven met collega's en andere teams. De meeste medewerkers hebben hun draai gevonden met het hybride werken en voelen zich er over het algemeen goed bij. Op de stelling 'Ik voel me comfortabel met hybride werken' werd een 8,8 gescoord.

Er zijn bijna achthonderd suggesties aangereikt om het hybride werken verder te verbeteren. Die zijn in het laatste kwartaal geordend en verwerkt in een aantal adviezen. Het directieteam zou daar begin 2023 besluiten over nemen.

Werving en selectie

De externe arbeidsmarkt is ook voor de Alliantie een probleem. Net als andere bedrijven en organisaties ondervinden we veel moeilijkheden om vacatures te vervullen. In 2022 hebben we daarom veel extra en nieuwe instrumenten ingezet om de vacatures te kunnen vervullen. We noemen er hierna een aantal.

Referral recruitment

In 2021 zijn we begonnen met **referral recruitment**, waarbij we medewerkers aanmoedigen om zelf geschikte kandidaten voor vacatures bij de Alliantie aan te dragen. Als zo'n aangedragen kandidaat in dienst wordt genomen, krijgt de collega die hem of haar had aangedragen een 'pluim': een cadeau ter waarde van € 250,-. Op deze manier zijn onder meer een Medewerker Bedrijfsronroerend goed, een Medewerker vrije sector huur, Technisch Applicatiebeheerder, Adviseur Marketing, Team Lead ICT, Vakman, Gebiedscoördinatoren en Beheerders Wonen aangetrokken. Sinds we met deze wervingsmethode zijn gestart, zijn zestien nieuwe medewerkers op deze manier bij de Alliantie begonnen. Dat is dus ruim één per maand.

Werving via LinkedIn

LinkedIn blijft het belangrijkste wervingskanaal van de Alliantie. 134 mensen hebben het afgelopen jaar op hun profiel aangegeven dat zij van een andere werkgever voor de Alliantie zijn gaan werken. Dit zijn ook medewerkers die als zzp'er of via een uitzend- en detachingsconstructie bij de Alliantie terecht zijn gekomen. 43,3 procent van die 134 medewerkers is via een betaalde LinkedIn-oplossing bij de Alliantie gekomen. Het aantal volgers van de Alliantie op LinkedIn is in 2022 wederom gestegen tot een totaal van 14.423, zie tabel 6.4.

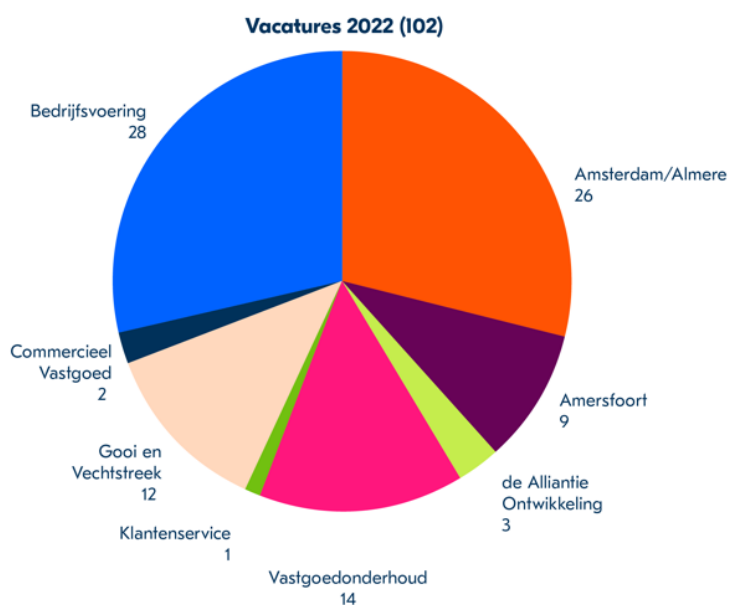
Werken bij-pagina

De pagina *Werken bij* op de website van de Alliantie is cruciaal in het wervingsproces. Alle socialemediakanalen leiden uiteindelijk naar de Werken bij-pagina waar geïnteresseerde kandidaten voor een vacature meer informatie vinden over werken bij de Alliantie en de bijzonderheden van de vacature. In 2022 werd een groei behaald van 84 procent in het bezoekersaantal op de Werken bij-pagina. Deze enorme stijging kwam ook door de IT & tech-campagne die we dat jaar voerden. De Werken bij-pagina is helemaal vernieuwd en er zijn twee aparte pagina's gemaakt waar bezoekers terechtkomen die zoeken naar vacatures in de IT-sfeer en vastgoedonderhoud.

In het voorjaar hebben we een speciale bewustwordingscampagne gevoerd. Hiermee is de bekendheid van de Alliantie als werkgever voor IT-personeel via specifieke socialemediakanalen tot uiting gebracht.

Instroom en uitstroom

In 2022 zijn er in totaal 102 vacatures ontstaan, dat ziet u in figuur 6.2.



Figuur 6.2 Vacatures ontstaan in 2022

Eind 2022 waren er in totaal 107 nieuwe medewerkers in dienst (zie tabel 6.5). Dat is een toename van 38 medewerkers ten opzichte van 2021 toen we 69 nieuwe medewerkers hebben verwelkomd. 79 medewerkers verlieten de Alliantie, dat is 3 meer dan vorig jaar (zie tabel 6.6).

Tabel 6.5 Medewerkers die in 2022 in dienst kwamen, naar type dienstverband

Aard dienstverband	Aantal
Tijdelijk	93
Vast	14
Totaal	107

Tabel 6.6 Medewerkers die in 2022 uit dienst gingen, naar redenen van vertrek

Vertrekreden	Aantal 2022	Aantal 2021
Eigen verzoek	46	31
Beëindiging van de overeenkomst	10	14
Einde tijdelijk contract	13	13
Pensioen	7	16
Overlijden	2	2
Wet werk en inkomen naar arbeidsvermogen (WIA)	1	0
Totaal	79	76

Verzuim en arbeidsongeschiktheid

Het ziekteverzuimpercentage vertoonde in 2022 een forse stijging ten opzichte van 2021. Dit komt overeen met het landelijke beeld. De meldingsfrequentie en het aantal verzuimmeldingen zijn ook fors hoger dan vorig jaar; dit ziet u terug in tabel 6.7.

Tabel 6.7 Ontwikkeling verzuimcijfers van 2017 tot en met 2022

Jaar	Verzuim %	Verzuim-frequentie	Aantal verzuim-meldingen
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

In de zomer van 2022 hebben we de oorzaken van het verzuim, het frequent verzuim en het langdurend verzuim uitgebreid geanalyseerd. De analyse gaf geen reden om heel andere wegen in te slaan om het verzuim te beheersen. De hoogte van het verzuim volgt exact het patroon dat ook in andere branches en landelijk te zien is geweest. Omdat het verzuim bij de afdeling Klantenservice afwijkend hoog was, hebben we daar met behulp van een extern bureau nader onderzoek naar gedaan. De aanbevelingen zijn vanaf het derde kwartaal ter hand genomen.

Ontwikkelingen in de organisatie

Een belangrijke verandering is in 2022 aangebracht in het verhuurmutatieproces. Dit proces was over te veel schijven en functies verdeeld. Dat werd duidelijk uit reacties van onze huurders en onze medewerkers. We hebben de knelpunten geanalyseerd en daaruit bleek dat we het proces efficiënter en klantvriendelijker zouden kunnen maken als dat vanaf het begin tot aan het einde bij één functie zou worden ondergebracht: een verhuurcoördinator. Na inspraak van de ondernemingsraad is er een implementatieplan opgesteld. Dit kenmerkte zich door het begrip *participatie*. Er is door veel medewerkers meegedacht en meegewerkt aan deze verandering. Eind 2022 constateerden we dat de verandering is gegaan zoals gepland en dat de periode van implementatie kon worden afgesloten.

Een doorlopende verandering is de digitalisering van onze werkprocessen en dienstverlening. De laatste klantreizen werden opgeleverd, het portfoliomanagementproces is ingericht (een werkwijze waarlangs we prioriteiten in digitaliseringsinitiatieven kunnen bepalen), de voorbereidingen op het kunnen implementeren van nieuwe kernpakketten is ter hand genomen en we hebben tal van andere kleinere digitaliseringsprojecten afgerond.

Het eerder genoemde hybride werken wordt ook als een organisatieverandering aangemerkt. Ook hier is de experimenteerfase afgerond met een reeks van besluiten, een planning om de kantoren in de loop van de tijd verder aan te passen aan het hybride werken en een roadmap waarlangs de kantoorautomatisering de komende twee à drie jaar zal worden gemoderniseerd.

Medewerkersonderzoek

In het voorjaar van 2022 hebben we het tweejaarlijks medewerkersonderzoek bij de Alliantie uitgevoerd. De resultaten zijn goed maar de Alliantie kan zich nog verder verbeteren.

Uit tabel 6.8 blijkt dat dat ook lukt. Op twee thema's is de score in 2022 gelijk gebleven en op drie thema's is zelfs een hogere score geboekt dan in 2020. De verschillen tussen 2022 en 2016, toen voor het eerst met deze onderzoeksysteematiek werd gestart, zijn evident.

Tabel 6.8 *Uitkomsten medewerkersonderzoek*

Thema	Score 2022	Score 2020	Score 2018	Score 2016
Bevlogenheid	7.6	7.6	7.4	7.2
Betrokkenheid	8.3	8.2	7.6	7.3
Efficiency	6.6	6.2	6.2	5.9
Klantgerichtheid	7.1	7.1	7.0	6.7
Leiderschap	8.0	7.6	7.6	7.3
Werkgeverschap	7.0	Niet gemeten	Niet gemeten	Niet gemeten

De resultaten zijn besproken in alle teams. Vervolgens zijn er per afdeling verbeterpunten vastgesteld en afspraken gemaakt over hoe daar opvolging aan gegeven zou worden. Na de zomer heeft het directieteam de resultaten van die afdelingsplannen besproken. Er zijn vier thema's die Alliantie-breed aandacht behoeven en krijgen:

1. de ontwikkeling van de werkdrukbeleving;
2. efficiency en samenwerking tussen afdelingen;
3. uitingen van agressie en intimidatie van huurders richting medewerkers;
4. communicatie met, en informatie voor medewerkers.

De juiste persoon op de juiste plek

Ook in 2022 vormde 'De juiste persoon op de juiste plek' een belangrijke pijler onder het personeelsbeleid. Voorheen werd met *plek* een functie bedoeld. Functies waren duidelijk en bestonden uit het bijeen brengen van eenduidige, samenhangende werkzaamheden, gekoppeld aan een set verantwoordelijkheden en bevoegdheden. Er waren functiebeschrijvingen die goed pasten in een helder organogram.

In toenemende mate is plek niet alleen meer een functie. De huidige moderne arbeidsorganisaties kennen functies, rollen, projectplaatsen, programmataken, tijdelijke functiewijzigingen, detacheringen en zo meer. 'De juiste persoon op de juiste plek' wordt steeds meer in een toekomstperspectief geplaatst van voortdurende veranderingen. Zowel extern in de omgeving van de Alliantie als intern. Bij het planningsvraagstuk 'de juiste persoon op de juiste plek' is continu een afstemming nodig van de behoefte van de Alliantie aan kennis, vaardigheden en ervaring in afweging met de wensen en behoefte van medewerkers die hun talenten optimaal willen inzetten en ontwikkelen. De Alliantie brengt die twee perspectieven bijeen door het gebruik van strategische personeelsplanning (SPP) en de individuele gesprekkencyclus. In SPP brengen we de kwalitatieve en kwantitatieve behoeften van de organisatie op (middel)lange termijn in beeld, en in de gesprekkencyclus brengen we de individuele ontwikkelingsbehoeften en -mogelijkheden in kaart. Is er een kloof tussen organisatorische en individuele behoeften? Dan dichten we die met loopbaaninstrumenten, coaching, opleiding, interne detacheringen, en andere instrumenten. In 2022 hebben we vaart gemaakt met SPP.

Duurzame inzetbaarheid van medewerkers

Het eigenaarschap voor de duurzame inzetbaarheid van medewerkers ligt in hoge mate bij de medewerker zelf. De Alliantie faciliteert medewerkers met advies, het toekennen van een persoonlijk loopbaanbudget, individuele loopbaansprekuren, persoonlijk opleidingsadvies en diverse opleidingen die we via de corporatieacademie en Flow aanbieden. In 2022 heeft de Alliantie in overleg met de andere corporaties in Amsterdam het Loopbaan Oriëntatie Centrum (LOC) getransformeerd naar het Flow-lokaal. Met deze verandering proberen we het brede en rijke opleidings- en ontwikkelingsaanbod van Flow toegankelijker en bereikbaarder te maken voor individuele medewerkers. In 2023 zullen we daarvan de eerste resultaten moeten zien.

Medezeggenschap

In 2022 is diverse malen overleg geweest met de ondernemingsraad (or). Een groot onderwerp, waar ook formeel advies over is gevraagd, ging over het aanstellen van een verhuurcoördinator (zie hiervoor onder het kopje Ontwikkelingen in de organisatie Dit besluit bracht met zich mee dat er een behoorlijk aantal mensen een andere functie is aangeboden met de daaraan verbonden activiteiten Daarnaast zijn er tal van onderwerpen met de or besproken: strategische personeelsplanning, het project Wonen, reiskosten en mobiliteit, het medewerkersonderzoek 2022, eventuele aanpassingen in het generatiepact en de mogelijkheid om feestdagen te ruilen. Niet alleen in formele overlegsituaties wordt het contact met de or gezocht, maar ook in tal van projecten en activiteiten wordt de or uitgenodigd om mee te denken. Het ontwikkelen van een enquête over het hybride werken is daar een voorbeeld van. Ook heeft de or ruim 2,5 jaar geparticipeerd in de werkgroep Werken 22. Deze werkgroep adviseerde het directieteam eerst over allerlei maatregelen die genomen moesten worden tijdens de lockdowns. Later heeft deze werkgroep het directieteam van een groot aantal adviezen voorzien over het inrichten van het hybride werken bij de Alliantie.

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 medewerkers zich te ontwikkelen en duurzaam inzetbaar te zijn. Nu volgt het verslag van de belangrijkste momenten van 2022.

Introductiedagen nieuwe stijl

Een goede start bij een werkgever is belangrijk. Het is een periode die iemand zich jaren later nog herinnert en die van invloed is op de rest van het dienstverband. Daarom hebben wij ons introductieprogramma verbeterd en uitgebreid. Elke nieuwe medewerker maakte al kennis met een van onze directeuren en dit jaar hebben wij daar een kennismaking met de klantenservice en een fietsexcursie met een gebiedscoördinator aan toegevoegd. Daarbovenop kunnen mensen deelnemen aan een excursie naar museum De Dageraad in Amsterdam en leren over de geschiedenis van de volkshuisvesting. In 2022 hebben meer dan 100 nieuwe collega's deelgenomen aan de introductiedagen.

Leiderschapsontwikkeling

Investeren in huidig en toekomstig leiderschap blijft belangrijk. Op verschillende manieren hebben we dit in 2022 gedaan. Zo zijn er masterclasses georganiseerd met Jeroen Busscher over hybride werken en met neuropsycholoog Chantal van der Leest over besluitvorming en de denkfouten die we daarbij maken. Leiderschap in beweging leergang 4 heeft plaatsgevonden. We zijn gestart met een specifiek inwerkprogramma voor leidinggevendenden, omdat we merkten dat het reguliere inwerkprogramma onvoldoende voorziet in de vragen en behoeften waar nieuwe leidinggevendenden mee te maken hebben. Daarbovenop hebben we samen met Avicenna – een academie voor leiderschap – een intensief ontwikkeltraject opgezet voor dertig van onze directeuren en managers om hen voor te bereiden op de uitdagingen van de toekomst en het versterken van persoonlijk leiderschap.

Ramen Open

Op 13 september 2022 vond Ramen Open plaats, een dag waarop we een kijkje nemen in de keuken van elkaars werk. Dit jaar deden we dat in Almere en was het een speciale, extra feestelijke 'festivaleditie'. Vanwege de coronapandemie was het namelijk alweer twee jaar geleden dat we met alle collega's gezamenlijk konden feesten. Daarnaast bestond de Alliantie in 2021 twintig jaar, en omdat er in de coronaperiode ruim honderdveertig nieuwe collega's bij zijn gekomen, waren er redenen te over om groots uit te pakken. En dat is gelukt, want het was een groot succes. Er waren meer dan vijfhonderd collega's, en met tien excursies – zeven per bus en drie per fiets – konden zij het werk in Almere ontdekken. Feestlocatie was het theater Vis à Vis waar meer dan twintig activiteiten waren, georganiseerd door en voor collega's. Van een 'rijdende rechter' en een yogaworkshop tot het Data Competence Circus en het 'Jeu de belangen' van de ondernemingsraad. Het was tegelijk het moment waarop iedereen het jubileumboekje van **twintig jaar Alliantie** kreeg uitgedeeld.

Zomerworkshops

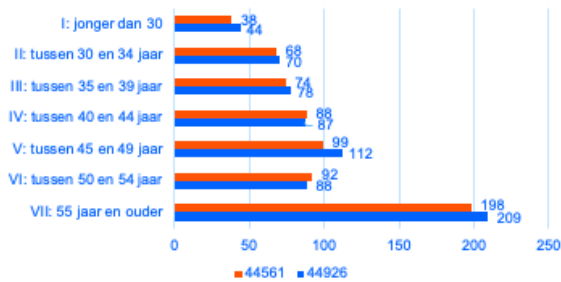
In 2022 hebben we negen zomerworkshops georganiseerd. Bij de workshops waren vooral populair 'Ontspannen tijdens een miniretraite' en 'Een vriendelijke nee is ook oké', waarin gesprekstechnieken van de klantenservice werden; ze werden allebei gegeven door collega's. Ook de trainingen datageletterdheid en scrum konden rekenen op veel deelnemers.

Trainingen en certificaten

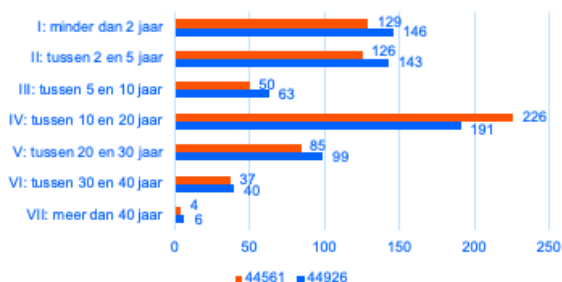
In 2022 hebben we de verplichte trainingen per functie opnieuw onder de loep genomen en geactualiseerd. Daarnaast zijn er onder meer agressietrainingen georganiseerd voor collega's van Klantenservice en beheerders Wonen, en waren er VCA-trainingen (Veiligheid, gezondheid en milieu Checklist Aannemers) voor collega's van Ontwikkeling en Vastgoedonderhoud. Tot slot volgden de collega's die dit jaar zijn gestart in de nieuwe functie van verhuurcoördinator een inwerkprogramma waarmee zij in korte tijd zijn klaargestoomd voor hun nieuwe functie.

Samenstelling van het personeel in 2021

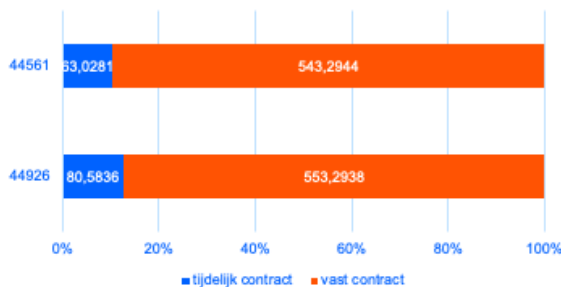
Tot slot van deze paragraaf ziet u in vier figuren hoe het personeel van de Alliantie is opgebouwd in leeftijd (figuur 6.3), aantal dienstjaren (figuur 6.4), aantal fte's in tijdelijke en vaste contracten (figuur 6.5) en aantal fte's in man-vrouwverhouding (figuur 6.6). We hebben hierin de situatie in verslagjaar 2022 afgezet tegen de situatie in 2021.



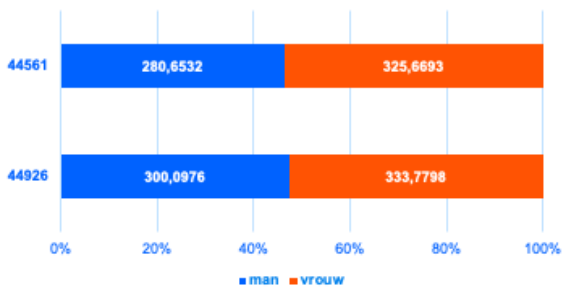
Figuur 6.3 Leefstijdsopbouw



Figuur 6.4 Aantal jaren in dienst



Figuur 6.5 Aantal fte met een tijdelijk en vast contract



Figuur 6.6 Aantal fte man en vrouw

6.3 Wij stimuleren innovaties in de bouw, duurzaamheid, wijkontwikkeling en digitalisering

Innovatie is de drijvende kracht achter toekomstige oplossingen. We dagen onszelf en de markt uit om innovatief te zijn. Onze maatschappelijke opgave is immers onbetaalbaar zonder te vernieuwen en te innoveren. Bovendien vragen onze huurders om producten en een dienstverlening die passen bij de technologische mogelijkheden van morgen. De Alliantie stimuleert daarom innovaties in de bouw, wijkontwikkeling, duurzaamheid en in data en digitalisering. We willen een aantrekkelijke partner zijn voor innovatieve partijen. Niet door steeds te wachten op de creativiteit van de markt, maar door te sturen op innovatie en hier gestructureerd aan te werken.

De Alliantie heeft anderen nodig om haar doelen te bereiken: marktpartijen, overheden, kennisinstellingen en gebiedspartners. We zoeken de samenwerking met ondernemende marktpartijen met het lef om buiten de gebaande paden te treden en te vernieuwen. We zoeken kennispartners die de verbinding zoeken tussen wetenschappelijke disciplines en de praktijk. En we zoeken partners die hun talenten, kennis en expertise willen delen om samen te werken aan maatschappelijke meerwaarde. Zo ontwikkelde we 2022 samen met TNO toekomstscenario's voor het energiesysteem van woningen en buurten in 2035. We verkenden als medeorganisatoren van het festival Real Estate & Building Futureproof de (digitale) toekomst van ons vastgoed. Bovendien hebben we op de Floriade tijdens onze innovatiedag kennisgemaakt met de buurt van de toekomst.

Innovatiestrategie als hoeksteen van onze maatschappelijke opgave

In 2022 heeft de Alliantie met een innovatiestrategie richting gegeven aan het thema innovatie. De strategie beschrijft onze grondhouding ten opzichte van innovatie. We geven hierbij aan waarop we nu al innoveren en we werken uit welke nieuwe concepten, producten, diensten en samenwerkingsvormen in de toekomst naar onze verwachting nodig zijn voor onze maatschappelijke opgave. Bovendien laten we in onze strategie zien hoe we dit willen realiseren. We zoeken hierbij naar synergievoordelen op de vier innovatiethema's. De innovatieopgave in de bouw is bijvoorbeeld niet los te zien van onze innovatieopgave in duurzaamheid of digitalisering.

We kiezen voor een brede benadering van innovatie, omdat de weerbarstige vraagstukken nu eenmaal uiteenlopend zijn. We onderscheiden in onze strategie drie horizonnen van innovatie: incrementele innovaties, nieuwe innovaties en disruptieve innovaties. Deze drie horizonnen kennen een andere innovatievolwassenheid met een afwijkend tijdsplan tot implementatie. We hebben in 2022 dan ook een gedifferentieerde aanpak per horizon ontwikkeld. Nieuwe en disruptieve innovaties hebben een potentieel hoge impact, maar herbergen ook meer onzekerheid en risico in vergelijking met incrementele innovaties. In onze aanpak kiezen we ervoor om nieuwe en disruptieve innovaties parallel aan de staande organisatie (door) te ontwikkelen.

Aan welke innovaties werkt de Alliantie?

We nemen het podium en laten onze partners zien op welke innovatiethema's we open staan om mee te werken aan initiatieven van anderen. We bieden een proeftuin voor het (door)ontwikkelen van prototypes, voor het demonstreren van producten en voor opschaling. Het innovatielab functioneert daarbij als kraamkamer. In 2022 werkten we aan ruim dertig innovaties, waarvan we er hierna een aantal uitlichten.

De digitale woning van de toekomst

In 2022 heeft de Alliantie samen met corporaties en marktpartijen een prototype gemaakt van 'het digitale huis van de toekomst'. We bouwden een innovatief datamodel gericht op het onderhouden, beheren en verduurzamen van woningen vanuit een smartphone. We onderzochten onder andere hoe we met fotoherkenning slim de binnenkant van onze woningen kunnen digitaliseren. Ook verzamelde we realtime data van onze woningen en de woonomgeving. Door het toevoegen van intelligentie gaan woningen met ons communiceren en kunnen we gericht woningen onderhouden op basis van voorspellende modellen. Dat doen we bijvoorbeeld door sensoren te plaatsen die ons op tijd waarschuwen bij een lekkage of door het toepassen van augmented reality ('toegevoegde realiteit') bij het dagelijks onderhoud.

Slimmer en duurzamer bouwen

De Alliantie ondersteunt haar duurzaamheidsambities in de bouw door de deelname aan het Lenteakkoord 2.0. Ook dienden we via het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en TKI Bouw en Techniek in 2022 een aanvraag in bij het Nationaal Groeifonds. In een innovatief ecosysteem organiseren we in deze aanvraag de transitie naar emissievrije, circulaire en klimaatbestendige gebouwen. We richten ons hierbij op zowel nieuwbouw als bestaande bouw.

We zoeken naar nieuwe manieren van bouwen en renoveren. We experimenteren met biogebaseerde materialen en combineren dat met de voordelen van industrieel en conceptueel bouwen. We ontwikkelen met onze partners het nieuwbouwproject Xylino in Almere. Hierbij gebruiken we geprefabriceerde modules van hout. Deze woningen stoten ruim 90 procent minder CO₂ uit dan een regulier gebouw van staal en beton. Ook de bouwtijd kan hiermee flink worden verkort.

De Alliantie daagt de markt uit om nieuwe materialen te gebruiken. Samen met onze dakpartners verkenden we tijdens een marktconsultatie de toepassingsmogelijkheden van innovatieve biogebaseerde isolatiematerialen. Uit twaalf geïnteresseerden leveranciers selecteerden we twee partijen voor grootschalige dakisolatie die hun product uit gaan testen in de praktijk. We monitoren de werking van deze isolatiematerialen met slimme sensoren. De Buyer Group Biobased Bouwmaterialen heeft de Alliantie geholpen met deze werkwijze van innovatief aanbesteden.

Op weg naar het energiesysteem van de toekomst

In de energietransitie ligt er niet alleen een opgave om voldoende energie op te wekken uit hernieuwbare bronnen, maar ook om deze energie op te slaan en te distribueren als deze bronnen niet direct beschikbaar zijn (bijvoorbeeld zonne-energie). In het Europese innovatietraject ACCESS experimenteren de Alliantie en de gemeente Amersfoort met een slimme buurtbatterij. Deze batterij slaat niet alleen overtollige energie op, maar handelt ook met het energienet door gebruik te maken van slimme algoritmes ('energy trading'). Hierdoor profiteren bewoners van een lagere energierekening en ontlasten we tegelijkertijd het energienet op piekmomenten.

Testen, testen en testen in het ketellab

In de Staalmanpleinbuurt in Amsterdam transformeerden de Alliantie een oud ketelhuis tot 'het ketellab' dat ook in gebruik is als wijkkantoor. In dit *living lab* testen verschillende partners hun innovatieve product in de praktijk. We testen hier onder andere een circulaire voorzetmuur gemaakt met zeewierplaten, een nieuw type detentiedak dat opgevangen water over een periode van 54 uur vertraagd afgeeft, een slimme waterzak in de kruipruimte die wordt gevuld met regenwater en het ketellab voorziet van spoelwater en een nieuwe circulaire keuken.

Eigen regie voor bewoners

De Alliantie geeft met de 'flatmate' bewoners meer regie over hun woning en het energieverbruik. De flatmate is een plug-and-play douchewaterwarmtewisselaar die tot 35 procent van het warmteverbruik kan besparen. We onderzoeken in een proef hoe wij deze innovatieve warmtewisselaar als dienst kunnen aanbieden aan onze bewoners. We werken daarmee niet alleen aan een technische innovatie voor onze huurders, maar we innoveren ook het proces. Door slim samen te werken met onze interieurpartners kunnen we makkelijker diensten aanbieden aan onze bewoners, waardoor zij meer zelf de regie hebben op hun woning. De Alliantie heeft het voornemen om deze werkwijze in 2023 verder uit te breiden.

Wat betekent de groenvoorziening voor de leefbaarheid in een buurt

Er is vanwege gezondheid en welzijn, biodiversiteitsverlies en klimaatverandering sterke behoefte aan meer kleinschalige groeninitiatieven in steden. Bovendien versterkt hoogwaardig groen de leefbaarheid in de buurt. In samenwerking met de Wageningen Universiteit & Research zijn wij een vier jarig TKI-innovatietraject (Topconsortia voor Kennis en Innovatie) gestart dat zich richt op het opschalen van kleinschalig groen in de sociale woningbouw. We herdefiniëren hierin onze aanpak van klimaatbestendig en hoogwaardig groen en testen wat het effect van groen is op de leefomgeving van onze bewoners. We experimenteren hierbij met verschillende vormen van groenvoorzieningen in de buurt en monitoren het effect op de leefomgeving.

6.4 Onze eigen organisatie werkt op een duurzame manier

De Alliantie geeft graag het goede voorbeeld voor duurzaamheid, daarom hebben we ook verduurzamingsdoelstellingen voor onze eigen organisatie. In de voorgaande jaren hebben we hier verschillende stappen in gezet. Zo zijn onze vergaderstoelen vervangen door circulaire modellen. We recyclen gebruikte koffiebekers apart van onze standaardafvalscheiding. Daarnaast hebben we zonnepanelen op onze kantoren in Hilversum en Amersfoort geplaatst en gebruiken we lichtsensoren. In 2022 hebben we voor verduurzaming ingezet op hoe we thuis en op kantoor werken en op de manier waarop we ons verplaatsen.

Elektrisch wagenpark

Het afgelopen jaar hebben we onze vervoersmiddelen geëlektrificeerd, we hebben 64 bedrijfsauto's vervangen van brandstof naar elektrisch rijden. Op al onze kantoren staan poolauto's voor algemeen gebruik, voor de kantoren Hilversum en Amersfoort zijn de brandstofpoolauto's omgewisseld voor elektrische poolauto's. Voor onze vakmannen hebben we 15 wissels kunnen uitvoeren. Dit betekent dat we 15 dieselbussen hebben ingeruild voor elektrische bussen, zodat ook onze vakmannen duurzamer kunnen reizen. Alle auto's en bussen bij elkaar rijden er nu 89 voertuigen elektrisch bij de Alliantie.

Duurzaam thuiswerkmeubilair

In het afgelopen jaar zijn we begonnen met meubilair voor het thuiswerken. We hebben ervoor gekozen om daarvoor te werken met een leverancier die circulair kantoormeubilair aanbiedt. Op deze manier geven we meubilair een tweede leven, wat bijdraagt aan een duurzamere samenleving. Onze leverancier werkt samen met mensen die een afstand tot de arbeidsmarkt hebben. De mensen die in een re-integratietraject zitten zijn bij hen werkzaam om het meubilair te reviseren. Door gerenoveerd kantoormeubilair te gebruiken, verlengen we de levensduur van de producten en reduceren we de CO₂-uitstoot. Er zijn in 2022 75 bureaus en 67 bureaustoelen geleverd. Hiermee hebben we:

- 2.969 kg grondstof bespaard (dat is gelijk aan drie jaar afval van één huishouden);
- 30.293 KWh energie bespaard (dat is gelijk aan drie jaren aan energieverbruik van vier huishoudens);
- 6.994 kg CO₂-uitstoot bespaard (dat is gelijk aan vier vliegreizen retour van Amsterdam naar Curaçao);
- 129 uren sociale winst geboekt (dat is gelijk aan drie weken werk voor een collega met afstand tot de arbeidsmarkt).

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 we bij de Alliantie rekening houden met privacywetgeving (paragraaf 7.3).

7.1 Corporate governance

Governance gaat over de manier waarop de statutaire directie en de raad van commissarissen hun bestuurs- en toezichtsrol vervullen. In 2016 formuleerden 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 binnen de context van wetgeving, de governancecode 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, de statutaire directie, het directieteam en voor de medewerkers. Zij leven deze code na naar letter en geest en spreken elkaar hierop aan, met respect voor elkaars rol en verantwoordelijkheden. De raad van commissarissen en de statutaire directie spannen zich elk vanuit hun eigen rol maximaal in om de volkshuisvestelijke doelen die in het ondernemingsplan staan, te realiseren.

Verantwoordelijkheden statutaire directie en directieteam

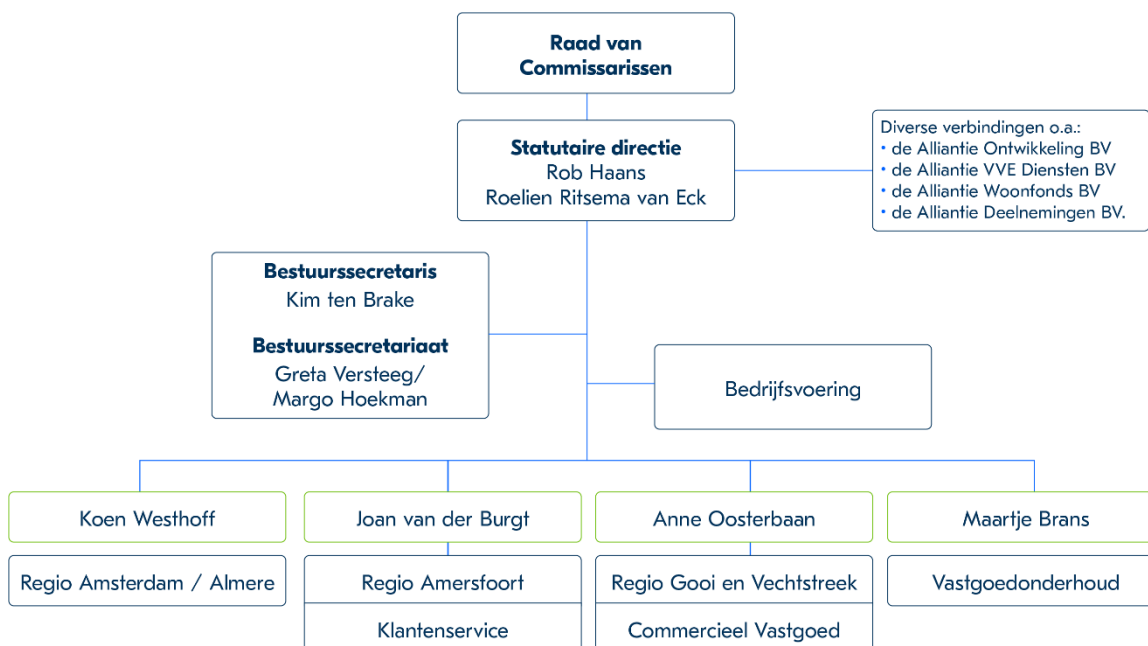
Sinds 2017 heeft de Alliantie een tweehoofdig bestuur: de statutaire directie. De Alliantie hanteert een bedrijfsmodel van een financieel en organisatorisch sterke centrale vestiging met drie regiobedrijven die lokaal duidelijk zichtbaar zijn en een duidelijke positie hebben in hun regio. De Alliantie vindt het namelijk belangrijk dat zowel de gemeenten waarin zij actief is als de bewoners van deze gemeenten profijt hebben van de grootte van de organisatie én tegelijk zien en ervaren dat de Alliantie in de buurt is. Daarom zijn we lokaal verankerd.

Op basis van dit bedrijfsmodel is de organisatie ingericht. De formele bestuursbevoegdheid berust bij de statutaire directie en het directieteam is materieel betrokken in het besluitvormingsproces. Het directieteam bestaat uit drie regiodirecteuren, een directeur vastgoedonderhoud en de statutaire directie. De bestuurder van De Alliantie Ontwikkeling B.V. heeft in het directieteam een adviserende rol. In het Bestuurs- en directiereglement is omschreven hoe de taken en verantwoordelijkheden zijn belegd.

In de visie van de Alliantie op besturen staat het volgende over het bestuur en het directieteam:

De statutaire directie (het bestuur) handelt transparant, gaat zorgvuldig om met het maatschappelijk vermogen van de organisatie en legt hierover verantwoording af aan de raad van commissarissen. De statutaire directie bestaat uit een voorzitter statutaire directie en een statutair directeur financiën, bedrijfsvoering en ICT.

Organigram de Alliantie: directiestructuur



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 2020. Deze keuzes zijn vertaald in de strategie en zijn weer doorvertaald in de jaarplannen, de meerjarenbegroting en de prestatieafspraken. In de visie van de Alliantie op besturen staat daartoe het volgende:

Het directieteam maakt zich er sterk voor om samen met onze organisatie zowel optimale maatschappelijke prestaties te leveren als te zorgen voor financiële continuïteit. Daarbij houden we rekening met regionale verschillen. Hierbij betreft het directieteam ook nadrukkelijk onze belanghebbenden. Er is intensief contact met onze huurdersorganisaties, gemeenten en maatschappelijke organisaties in onze regio's. We stimuleren en ondersteunen betrokkenheid van huurders op allerlei manieren. Participatie doen we omdat we het vanzelfsprekend vinden en niet omdat het moet. Ook is er regelmatig contact met onze externe toezichthouders.

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 uit te kunnen voeren, 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 continuproces, waarbij verschillende factoren ervoor kunnen zorgen dat nieuwe risico's zich al dan niet voordoen. In ons risicomanagementproces onderscheiden we een aantal stappen:

- inventariseren welke bestaande risico's onze doelstellingen bedreigen;
- de mogelijke impact van de risico's bepalen en de kans inschatten dat ze zich voordoen;
- de risicobereidheid van de organisatie bepalen ten aanzien van de doelstellingen;
- de risicostrategie uitzetten (bijvoorbeeld door maatregelen te treffen);
- met self assessments en audits toetsen of de getroffen maatregelen 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 en daardoor ingebed in de (primaire) processen. Daarom vormen de managers en medewerkers (*first line*) die deze processen uitvoeren, een integraal deel van ons risicomanagement. Op dit niveau willen we onze risico's beheersen. Op basis van input van medewerkers inventariseren we de belangrijkste risico's, bepalen we de risicobereidheid, richten we beheersmaatregelen in, toetsen we de belangrijkste beheersingsmaatregelen, passen we de processen aan en zo nodig ook het beleid. De *second line* wordt gevormd door de afdelingen met een beleids- en adviesrol, die de eerste lijn ondersteunen. De afdeling Control vormt de *third line*. Deze afdeling toetst met audits de processen en geeft hierbij aanbevelingen aan de *first line* voor procesverbetering. Ook rapporteert Control aan de directie en de auditcommissie.

Of de beheersmaatregelen effectief zijn, wordt getoetst door de *first line* zelf en gecoördineerd door de *second line*. De *second line* beoordeelt de kwaliteit van de zelftoetsing. Daarmee wordt geborgd dat het proces van zelftoetsing naar behoren werkt. Bevindingen uit de zelftoetsing kunnen input zijn voor audits die de *third line* uitvoert en vormen de basis om de interne beheersing met acties te verbeteren. Bevindingen en actiepunten worden gerapporteerd aan de directie. In overeenstemming met de gewenste positie van de *third line* volgens de Woningwet heeft de Alliantie de concerncontroller direct onder de statutaire directie geplaatst.

Strategische risico's

In 2022 hebben wij onze strategische risico's herijkt en onze beheersmaatregelen op basis daarvan geactualiseerd. De risico-inschatting wordt door het bestuur besproken met de auditcommissie. De risico's worden jaarlijks herijkt en vastgelegd in onze governance, risk & compliance (GRC)-tool. Hierin leggen we ook onze operationele risico-inschatting vast en de beheersing hiervan die is gemeten via zelftoetsing.

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. Als een risico onder meer kernambities valt, is dit specifiek aangegeven. Als we een risico hoog inschatten, gaat het niet altijd om een hoog financieel risico. Niet alle risico's zijn financieel gerelateerd 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. De risico's worden afgezet tegen de risicobereidheid, waarop we de

maatregelen bepalen. Hierna leest u welke top 5(+1¹) van strategische risico's we hebben onderkend in 2022. Deze risico's kunnen ook gelden voor 2023 en verder.

Tabel 7.1 Top 5 (+1) strategische risico's naar strategische thema's uit ons ondernemingsplan

Risico	Risicobeschrijving en/of gevolgen	Maatregelen	Risicobereidheid
Invoerd van politieke factoren op investeringen rondom vastgoed onderhoud en productie (landelijk)	Door wijzigingen in wet- en regelgeving bestaat het risico dat er problemen ontstaan bij het realiseren van onderhouds- en productie doelstellingen.	Deelname aan samenwerkingsverbanden zoals NIPROM, Aedes en verschillende federaties.	Gemiddeld
Duurzaamheidsopgave is financieel onhaalbaar (voor de organisatie)	Doordat de verduurzamingsopgave (re) kostbaar is, andere maatschappelijke doelstellingen en hogere prioritering liggen en wet- en regelgeving veranderd kan (financieel) niet worden voldaan aan de duurzaamheidsopgave.	Gebruik van duurzame doelstellingen bij ketensamenwerking op investeringen, duurzame dashboards per woning en gebruik duurzame installaties als onderdeel van investeringsvoorstellen.	Hoog
Programma doelstellingen worden niet gehaald door onvoldoende resources	Door onvoldoende beschikbaarheid en resources bij externe leveranciers met als mogelijk gevolg dat de planning vertraging oploopt en doelstellingen niet worden behaald.	Ketensamenwerking bij de uitvoering van opdrachten, technische ontwikkelingen verwerken binnen de begroting, keuzes maken m.b.t. de prioritering van items in het ondernemingsplan en opleiden van (toekomstig) personeel.	Hoog
Toenemende werkdruk bij medewerkers door personeels tekort, verzuim en marktonwikkeling	Door de huidige marktonwikkelingen en zekere uitdagingen op gebied van capaciteit met het risico dat de werkdruk bij medewerkers toeneemt. Het gevolg hiervan is dat medewerkers mogelijk overvallen of hun werk niet optimaal kunnen uitvoeren.	Eten inhuur, actieve personeelssturing en leiderschap, informatie uitwisselen en het medewerkersonderzoek	Laag
Aanpassing van het financiële aspect binnen het bedrijfsmodel als gevolg van aanruilende vereisten en/of hellingen door de overheid	Het bedrijfsmodel (kosten versus opbrengsten) komt onder druk te staan doordat de vereisten/verplichtingen en/of hellingen verhoogd en/of toevoegt en/of de inkomsten beperkt worden. Hierdoor komen maatschappelijke en financiële doelstellingen (reeds) onder druk te staan als gevolg van beperkte bestedings- en financieringsruimte.	Scenario's sturing, kwaliteitsbeveiliging, informatie overzetting en kaderstelling bij begrotingsproces.	Gemiddeld
Betaalbaarheid komt onder druk	Doordat huurders steeds vaker een betalingsachterstand of schulden bij andere schuldeisers hebben en/of de koopkracht van huurders daalt bestaat het risico dat de betaalbaarheid van onze woningen in het geding komt. Het gevolg hiervan is dat de Alliantie niet (volledig) kan voldoen aan haar maatschappelijke doelstellingen (betaalbaarheid) en dat de doelgroep van de Alliantie mogelijk in de financiële problemen komt waardoor huurachterstanden ontstaan.	Flexibele incasso afspraken, slup op huursitueringen.	Gemiddeld

De oorlogssituatie in Oekraïne

¹ Vanwege de huidige marktontwikkelingen als gevolg van de situatie in Oekraïne hebben we ervoor gekozen om een extra risico toe te voegen aan de top 5.

In lijn met het jaarverslag 2021 onderkennen we de invloed op de bedrijfsvoering van de Alliantie van het oorlogsgeweld in Oekraïne. De verwachtingen zijn onzeker. We onderkennen de volgende risico's:

- verder toenemende vraag naar woonruimte, en gerelateerde extra overheidsmaatregelen;
- prijsstijgingen van grondstoffen, bouwmaterialen en energie;
- beperkte beschikbaarheid van grondstoffen en bouwmaterialen;
- blijvende druk op ons inkoopproces (prijs- en contractvorming) door volatiliteit van grondstoffen, bouwmaterialen en energie.

Deze risico's zorgen mogelijk voor het verdringen van woningzoekenden en extra overheidsmaatregelen, een verhoogde druk op de investeringscapaciteit en de financieel duurzame bedrijfsvoering. Daarnaast is er in 2022 sprake geweest van een historisch hoge inflatie met navenante impact op de bedrijfsvoering. Binnen de beheersing van projectrisico's bij investeringsbesluiten blijft aanvullende aandacht nodig voor de genoemde onzekerheden rondom de mogelijke verdere kostenstijgingen gedurende de uitvoering van projecten. De Alliantie stuurt actief op investeringen door te temporiseren of uitstellen van projecten.

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 5.4. 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* in deze paragraaf vertellen we graag meer over de 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 in onze financiële rapportages. Met een frauderisicoanalyse analyseert de afdeling Control jaarlijks 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 binnen de Alliantie.

De beheersing van risico's op fraude moet passen bij de aard van de organisatie. De risicobereidheid van de meeste risico's is door het bestuur bepaald op laag en de risicobereidheid op een aantal specifieke 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 vinden wij belangrijk. Om ervoor te zorgen dat we over een integriteitsbewuste organisatiecultuur beschikken, hanteren we verschillende instrumenten. Zo hebben we een Integriteitsplatform, een overleg waarin we periodiek casuïstiek bespreken en kijken naar (nieuwe) procedures en wetgeving. In dit overleg bespreken we eveneens dilemma's en creëren we op die wijze 'mores prudentie'. Zo leren we van de afwegingen en de keuzes die we bij ethische dilemma's moeten maken, om in nieuwe (vergelijkbare) situaties het goede te doen en onze keuze te kunnen onderbouwen. Het Integriteitsplatform staat ook aan de basis van onze gedrags- en integriteitscode. Daarnaast organiseert

dit platform elk jaar een Dag van de Integriteit. Dit gebeurde ook in 2022. Op deze dag is er (extra) stilgestaan bij het onderwerp integriteit en hoe we hiermee binnen de Alliantie (willen) omgaan. Het afgelopen jaar hebben we geoefend in het maken van de juiste afwegingen en keuzes met verschillende dilemmasessies. We zijn daarbij begeleid door de partij die – op voordracht van Aedes – de *Handreiking integriteit voor woningcorporaties* opgesteld heeft. Wij herkennen ons zeer in deze handreiking en maken hier reeds gebruik van. Naast de dilemmasessies heeft een bedrijfsethicus een interessante lezing over het onderwerp gehouden. Al onze medewerkers hebben deze lezing kunnen bekijken en zij werd enthousiast ontvangen.

We gaan regelmatig met elkaar in gesprek over integriteit en dit onderwerp komt ook terug in afdelingsoverleggen, waarvoor we ook regelmatig dilemmasessies organiseren. We voeren onze werkzaamheden uit aan de hand van een gedrags- en integriteitscode die alle medewerkers moeten naleven. Doorlopend stimuleren we medewerkers om met elkaar te praten over ethische kwesties en elkaar ook aan te spreken op gedrag, dagelijks op de werkvloer en ook tijdens afdelingsoverleggen en functioneringsgesprekken. Op deze manier doen we er alles aan om een integriteitsbewuste organisatiecultuur te creëren.

Naast onze gedrags- en integriteitscode hebben wij een klokkenluidersregeling waar medewerkers ongewenste zaken, onregelmatigheden of misstanden kunnen melden. Er zijn ook verschillende vertrouwenspersonen beschikbaar, die ongewenst gedrag kunnen helpen oplossen. We stimuleren onze medewerkers om met elkaar te praten over de mogelijkheid dat zich ongewenste zaken voor kunnen doen, hoe we daarop zouden (moeten) reageren en hoe we die kunnen voorkomen. Het kan daarbij gaan om fraude, maar ook over het scheppen en behouden van een veilige werkomgeving voor al onze collega's. In 2022 zijn er geen meldingen gedaan over misstanden.

Oprachtgeverschap

We onderkennen verschillende inherente (fraude)risico's als opdrachtgever, 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. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om de inrichting van de inkoopafdeling en een toets op voorgestelde besluitvorming van investeringen door de afdeling Control, zoals voorgeschreven in het Reglement financieel beleid en beheer.

We volgen de Gedragscode publiek opdrachtgeverschap. Deze gedragscode houdt in dat we in de rollen van projectontwikkelaar en opdrachtgever integer en transparant zijn. De bouw- en vastgoedsector is namelijk een kwetsbare branche door de aard en omvang van inkopen en verplichtingen rondom vastgoed.

Corruptie en omkoping

Als we fraude, corruptie en omkoping willen tegengaan en (een schijn van) belangenverstremgeling 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) belangenverstremgeling. Diverse maatregelen ter voorkoming van corruptie, fraude en omkoping zijn onderdeel van onze frauderisicobeheersing en worden periodiek beoordeeld via onze frauderisicoanalyse (zie kopje 'frauderisicobeheersing' binnen dit hoofdstuk). Als medewerkers in dienst treden, overhandigen we hun de gedrags- en integriteitscode. Ook vragen we een vog (verklaring omtrent het gedrag) op en besteden we aandacht aan potentiële belangenverstremgelingen als gevolg van nevenwerkzaamheden, 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 medewerkers'. Dit doen we door goed gedrag te stimuleren en erop toe te zien dat (interne en externe) regelgeving wordt nageleefd. We hebben compliance verankerd in een complianceprogramma,

waarin we onder andere de scope, bevoegdheden en verantwoordelijkheden hebben omschreven van alle functionarissen die bij compliance betrokken zijn. Dit programma vormt de basis voor de compliancefunctie bij de Alliantie. De *compliancefunctie* is een onafhankelijke en objectieve toezichhoudende en adviserende activiteit, waarin goed gedrag gestimuleerd wordt binnen de Alliantie.

De compliancefunctie wordt vervuld door een complianceofficer, aangevuld met de primair verantwoordelijken van een desbetreffend integriteitsgebied. De compliancefunctie heeft als doel gewenst gedrag te stimuleren en integriteitskwetsies 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 waren in het belang van de volkshuisvesting en zijn 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. De Alliantie heeft deze beoordeling in november 2022 ontvangen. De oordelen in deze brief hebben betrekking op verslagjaar 2021, waarbij voor de beoordeling van mogelijke overcompensatie ook verslagjaar 2019 en 2020 zijn meegenomen in de beoordeling. De Aw is van oordeel dat de Alliantie op alle onderdelen heeft voldaan aan de norm en baseert zich daarbij mede op de bevindingen en conclusies van onze accountant.

NEPROM-code

De Alliantie heeft als lid van de Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen (NEPROM) de NEPROM-code ondertekend. Onze interne 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

2022 kenmerkte zich door veel digitaliseringsprojecten. Vanzelfsprekend is informatiebeveiliging hierbij een belangrijk onderdeel. We borgen de risico's rondom informatiebeveiliging binnen de organisatie steeds beter, bijvoorbeeld door deze formeel onderdeel te maken van de keuzes binnen (digitaliserings)projecten en door de verantwoordelijkheid rondom dit onderwerp te beleggen bij zowel de uitvoerende afdelingen als de IT-afdeling. In 2023 gaan we door met het informatiebeveiligingsprogramma dat is gestart in 2021. We werken dit programma af aan de hand van verschillende onderwerpen (op basis van prioritering naar risico). Hierbij richten we ons onder meer op de beveiliging van de digitale corporatie van de toekomst, zoals we die voor ogen hebben, waarbij cyberrisico's een prominente plek hebben binnen de risicoanalyses van de programmaonderdelen. In 2023 is de Alliantie van plan om de nieuwe updates in de baseline informatiebeveiliging voor woningcorporaties (kortweg: BIC) te waarborgen.

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 binnen de Alliantie. Daarnaast overleggen zij regelmatig over vraagstukken die binnen de organisatie spelen en 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 medewerkers, is privacy een verplicht onderdeel van het inwerkprogramma van nieuwe medewerkers en nemen de functionarissen regelmatig deel aan een afdelingsoverleg. Alle nieuwe medewerkers 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 belangrijk 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 zogenaemde *non-compliance gebeurtenissen* afhandelen, formuleren we preventieve maatregelen om het risico te verkleinen dat soortgelijke gebeurtenissen in de toekomst optreden. We hebben het afgelopen jaar twaalf datalekken gemeld bij de Autoriteit Persoonsgegevens. Geen van deze meldingen heeft geleid tot aanvullend onderzoek door de Autoriteit Persoonsgegevens.

8 Financiën

In dit hoofdstuk leest u eerst hoe de Alliantie zorgdraagt voor financiële continuïteit (paragraaf 8.1), welke resultaten behaald zijn in 2022 (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 eruitziet (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 jaren. 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 kasstroom en de financiële ratio's uit tabel 8.8. 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).

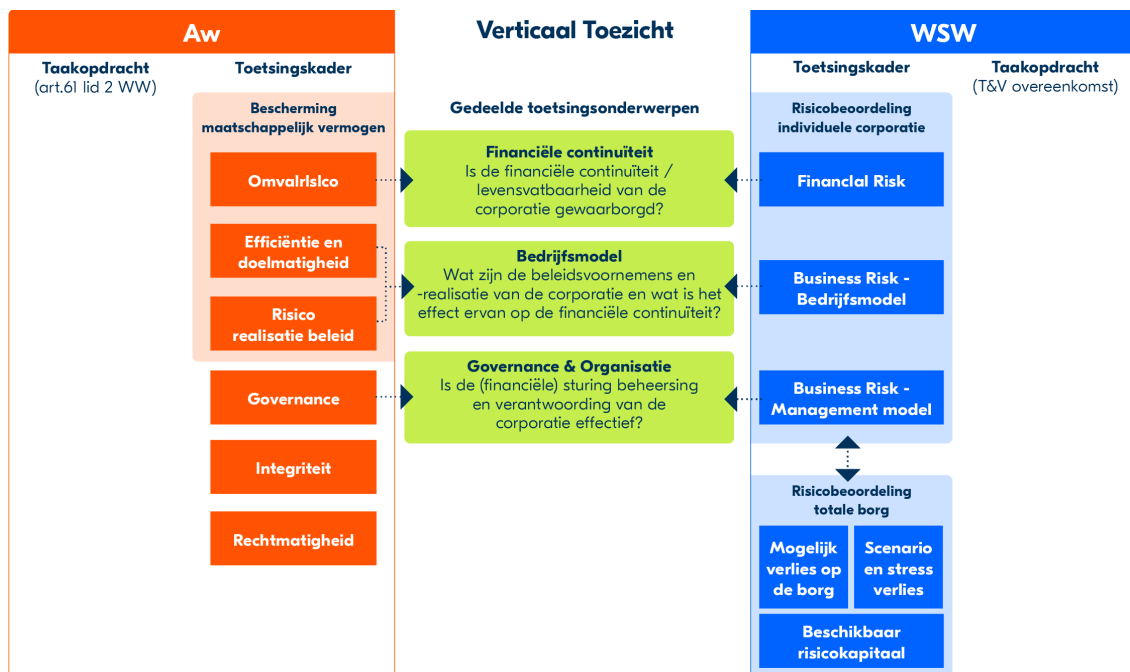
De Aw is een publiekrechtelijk lichaam dat integraal risicogericht toezicht houdt op het gedrag van woningcorporaties en hun financiële beheer. De Aw kan sancties opleggen, zoals een boete, of eventueel een toezichthouder aanstellen. De Aw rapporteert aan de minister van Binnenlandse Zaken over de financiële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

1. De financiële continuïteit: is het voortbestaan van de corporatie gewaarborgd?
2. 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?
3. 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 2023-2032 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 (zie tabel 8.1).

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	< 85%	< 75%	< 85%
Solvabiliteit	> 15%	> 40%	> 15%
Dekkingsratio	< 70%	< 70%	< 70%
Onderpandratio			< 70%

Eigen vermogen

Aan het eind van het boekjaar 2022 bedroeg het eigen vermogen van de Alliantie € 10.886 miljoen (2021: € 11.542 miljoen). Daarbij is het vastgoed gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Als de maatschappelijke bestemming (€ 4.905 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 2022 € 5.981 miljoen (2021: € 5.135 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 2022, waarbij het vastgoed is gewaardeerd tegen de beleidswaarde, bedraagt 65,4 procent (2021: 62,5 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 2022 bedraagt de ICR 2,6 (2021: 2,6) 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 2022 bedraagt de LTV 32,5 procent (2021: 36,1 procent) en voldoet daarmee aan de norm.

Dekkingsratio

Deze ratio 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 2022 bedraagt de dekkingsratio 19,3 procent (2021: 24,6 procent) en voldoet daarmee aan de norm.

Onderpandratio

Met deze ratio 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 2022 bedraagt de onderpandratio 18,6 procent (2021: 30,4 procent) en voldoet daarmee aan de norm.

Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat. Daarbij wordt er in het kader van beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van bij de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd. Omdat de marktwaarde in verhuurde staat gebaseerd is op uitgangspunten die de waarde van het vastgoed maximaliseren, valt de beleidswaarde lager uit door de sociale doelstellingen van de Alliantie. Het verschil tussen de beleidswaarde en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit ultimo 2022 bedraagt circa € 4,9 miljard. De afslagen van marktwaarde in verhuurde staat naar beleidswaarde zijn zichtbaar gemaakt in tabel 8.2.

Tabel 8.2 Marktwaarde versus beleidswaarde (bedragen x € 1.000)

	2022
Marktwaarde in verhuurde staat	13.151.374
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	704.613
Betaalbaarheid (huren)	-3.940.159
Kwaliteit (onderhoud)	-1.337.755
Beheer (beheerkosten)	-331.743
Subtotaal	-4.905.044
Beleidswaarde	8.246.330

De grootste afslag van de marktwaarde betreft betaalbaarheid. Vanuit het huurbeleid van de Alliantie verhuren we het vastgoed tegen een lagere huur dan gegeven de kenmerken van het vastgoed vanuit de markt mogelijk is. De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt. In 2022 is de verhuurderheffing komen te vervallen. Dit heeft een grote impact op de afslag betaalbaarheid, die daalt hierdoor. In paragraaf 8.3 leest u meer over de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat.

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). Door de samenhang tussen de ratio's en de toegenomen kwaliteit van de beleidswaarde (door scherpere definities en berekeningservaring) zijn de grenswaarden voor deze indicatoren in 2020 verruimd. Daarbij is de grenswaarde van de LTV van 75 procent naar 85 procent gegaan en de grenswaarde van de solvabiliteit van 20 procent naar 15 procent voor DAEB en geconsolideerd.

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 die hier betrekking op hebben, zijn geactiveerd onder immateriële vaste activa en onder die post toegelicht in de jaarrekening.

8.2 Resultaten 2022

In deze paragraaf leest u welke resultaten we hebben behaald in 2022.

Resultaat boekjaar sterk beïnvloed door ongerealiseerde waardeveranderingen

Het resultaat over het boekjaar 2022 bedraagt € 656,4 miljoen negatief. 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 2022 (bedragen x € 1.000)

Resultatenrekening verkort	2022	2021
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	192.003	179.583
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	905	2.985
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	32.133	49.029
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-812.792	1.794.624
Nettoresultaat overige activiteiten	674	273
Overige organisatiekosten	-8.480	-38.235
Kosten omtrent leefbaarheid	-1.870	-1.961
Financiële baten en lasten	-49.722	-42.709
Resultaat vóór belastingen	-647.149	1.943.589
Belastingen	-9.810	-40
Resultaat deelnemingen	569	401
Resultaat na belastingen	-656.390	1.943.950

Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Het resultaat uit de exploitatie van de vastgoedportefeuille is met € 12,4 miljoen verbeterd ten opzichte van 2021. Enerzijds zijn de huuropbrengsten en het saldo uit servicecontracten met € 13,0 miljoen toegenomen, anderzijds zijn de lasten van onderhoudsactiviteiten toegenomen met € 17,2 miljoen. De overige directe operationele lasten van exploitatie van het bezit (inclusief verhuur en beheer) zijn gedaald met € 16,6 miljoen, voornamelijk als gevolg van de tariefsverlaging op de verhuurderheffing. Er zijn meer huuropbrengsten doordat het aantal verhuureenheden is toegenomen (+ 1.126 stuks, waarvan 787 zelfstandige woningen) en door de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli (+ 3,2 procent).

Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

Het resultaat op verkocht vastgoed in ontwikkeling is gedaald van € 3,0 miljoen in 2021 naar € 0,9 miljoen in 2022. De Alliantie heeft slechts een beperkt aantal koopprojecten verkocht in 2022.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Het resultaat op verkoop van de vastgoedportefeuille is gedaald met € 16,9 miljoen: van € 49,0 miljoen in 2021 naar € 32,1 miljoen in 2022. De lagere opbrengst uit reguliere verkopen wordt verklaard door een lager aantal verkochte woningen (257 in 2022 versus 421 in 2021).

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De waarde van de vastgoedportefeuille is in 2022 gedaald met bijna € 812,8 miljoen. Deze daling 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 € 29,8 miljoen afgenomen ten opzichte van 2021. In 2021 is het agio, voortkomend uit de leningruil met Vestia, verantwoord als volkshuisvestelijke bijdrage voor € 30,1 miljoen.

Financiële baten en lasten

De financiële baten en lasten zijn gestegen met € 7,1 miljoen. Deze toename komt voort uit een in 2021 ongerealiseerde positieve waardeverandering van de derivatenportefeuille van € 7,1 miljoen.

Resultaat deelnemingen

Het resultaat deelnemingen is € 0,6 miljoen. Vorig jaar was het resultaat deelnemingen € 0,4 miljoen. Het resultaat komt met name voort uit herwaardering van de grondpositie in Gebiedsontwikkeling Zeewolde C.V.

Belastingen

De belastingen zijn toegenomen met € 10 miljoen ten opzichte van vorig verslagjaar. De toename wordt verklaard door stijging in de acute belastingen voor een bedrag van € 4,7 miljoen voornamelijk het gevolg van een hogere fiscale resultaat, daarnaast wordt de toename verklaard door een stijging in de mutatie van de latente belastingen als gevolg van de Vestialening.

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* (waarderingshandboek).

Waarderingshandboek 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 verhuurende 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 markthuurl, 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 hieraan stellen.

Het waarderingshandboek is per 31 oktober 2022 geactualiseerd. Op 31 januari 2023 is hierop nog een aanvullende update gemaakt voor een aantal parameters voor de basiswaardering. Omdat wij het vastgoed waarderen op basis van de full versie, hebben deze laatste aanpassingen geen impact op onze waardering. De belangrijkste wijzigingen in het waarderingshandboek betreffen:

- De verhuurderheffing is met ingang 1 januari 2023 vervallen.
- Het tarief voor de overdrachtsbelasting voor beleggerswoningen wijzigt per 1 januari van 8,0 procent naar 10,4 procent.
- De methodiek van de huurstijging is geactualiseerd op basis van de laatste wet- en regelgeving.

De Alliantie heeft deze aanpassingen verwerkt in de waardering op 31 december 2022.

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

Marktwaarde in verhuurder staat per 31-12-2022	Sociale huur	Vrijesectorhuur	Totaal	% van totaal
Zelfstandige huurwoningen	11.403	773	12.176	96%
Onzelfstandige huurwoningen	58	0	58	0%
Intramurale zorg	79	32	111	1%
Parkeervoorzieningen/overig	19	88	107	1%
Bedrijfsmatig onroerend goed	10	191	201	2%
Maatschappelijk onroerend goed	49	0	49	0%
Totaal vastgoed in exploitatie toegelaten instelling	11.618	1.084	12.702	100%
Vastgoed in exploitatie bij verbindingen	35	414	449	
Totaal vastgoed in exploitatie groep de Alliantie	11.653	1.498	13.151	
% van totaal	89%	11%	100%	

De woningportefeuille (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.

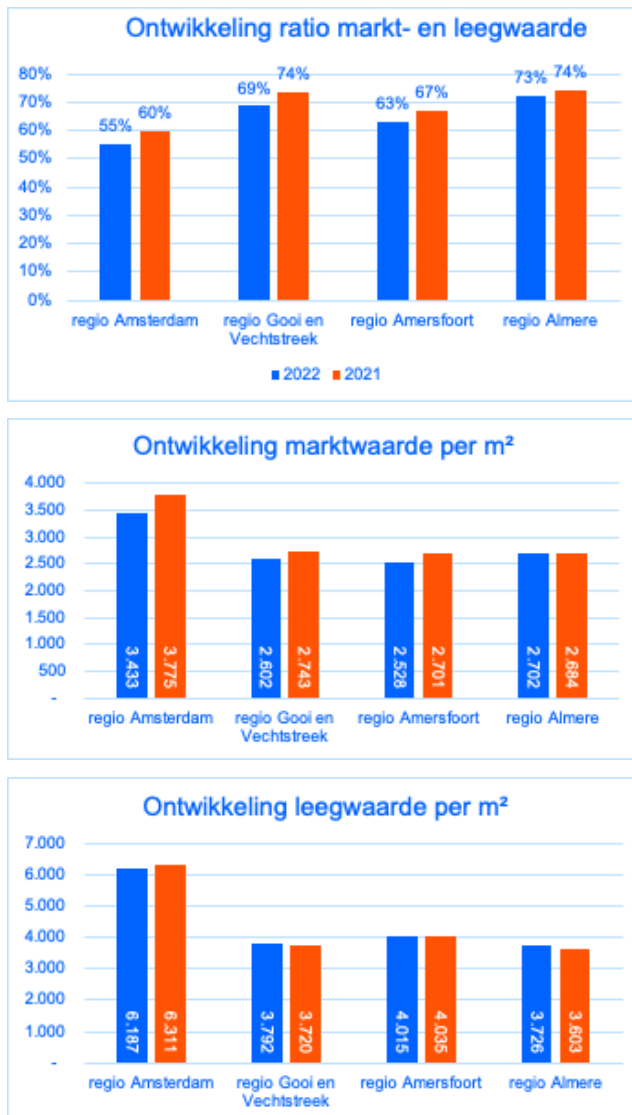
Een passende vastgoedportefeuille voor onze doelgroep

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 woningportefeuille

De waarde van de totale woningportefeuille is met 4,5 procent gedaald. Deze daling is het gevolg van de marktontwikkeling op basis van *standing investments*. *Standing investments* zijn dat deel van de vastgoedportefeuille dat niet wordt geraakt door mutaties als gevolg van aankopen, verkopen en/of verbetering. De daling wordt gedempt door mutaties in de portefeuille als gevolg van investeringen en desinvesteringen. Wel is er een onderscheid te zien tussen de verschillende regio's waar de Alliantie actief is. We hebben dit samengevat 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	31-12-2022	31-12-2021	Absoluut verschil	% verschil
Leegwaarde per m ²	€ 4.634	€ 4.640	-€ 6	0%
Disconteringsvoet	5,83%	5,84%	-0,01%	0%
Mutatiegraad taxatie	6,14%	6,21%	-0,07%	-1%
Exit yield* uitponden na 15 jaar	4,16%	3,53%	0,63%	18%
Exit yield* doorexploiteren na 15 jaar	4,51%	4,27%	0,24%	6%
Ratio contractuur/markthuur	59%	53%	6%	11%
Huurkapitalisatiefactor	30	34	-4	-12%
Contractuur per woning per maand	€ 615	€ 592	€ 23	4%
Mutatiehuur per woning per maand	€ 1.037	€ 1.121	-€ 84	-7%

In 2022 heeft er een omslag plaatsgevonden in de vastgoedmarkt. Het aantal te koop staande woningen is na jaren van daling weer gestegen en ligt daarmee 18 procent hoger dan vorig jaar (NVM, 2022). De nieuwbouwmakelaars kanten ook in 2022. Het aanbod van nieuwbouwwoningen en bouw kavels dat te koop is gezet, is gestegen met 5,5 procent ten opzichte van dezelfde periode van het voorgaande jaar (NVM, 2022). De nieuwbouwverkoop nemen in elk kwartaal van 2022 af. In het laatste kwartaal van 2022 hebben NVM-makelaars circa 3.800 nieuwbouwwoningen en circa 300 bouw kavels verkocht. Dit is bijna de helft minder dan in 2021.

Door de gestegen rentes is de betaalbaarheid van koopwoningen flink verslechterd, waardoor de huizenprijzen in het vierde kwartaal van 2022 zijn gedaald. Bij de huidige hoge prijzen is er namelijk minder vraag naar koopwoningen. Hierdoor worden minder huizen verkocht en loopt het aanbod op (Rabobank, 2022). In het hele land zien we een prijsdaling van gemiddeld 6,4 procent ten opzichte van een jaar eerder (NVM, 2022). In de vrijesector zijn de huurprijzen vrijwel overal gestegen, gemiddeld met zo'n 7,5 procent ten opzichte van een jaar eerder. De provincies Zeeland en Zuid-Holland laten de grootste prijsstijging zien, respectievelijk 11,7 procent en 12,9 procent. Daarentegen is een lichte daling te zien voor Flevoland (-2 procent) en Limburg (-1,8 procent). Op gemeenteniveau vinden de grootste prijsstijgingen plaats in Den Haag (+18 procent), Amstelveen (+15 procent) en Amersfoort (+12 procent) (NVM, 10-2022). Verder zorgen de economische teruggang en de hoge rente voor een markt die maar met moeite beweegt. In de eerste drie kwartalen waren woningtransacties goed voor 2,3 miljard euro. Naar verwachting komt de transactiewaarde voor 2022 uit op 3 miljard euro. In 2021 kwam het investeringsvolume net onder de 4 miljard euro uit. Dit was al een relatief laag bedrag in vergelijking met eerdere jaren (Colliers, 2021).

In de gemeenten waar de Alliantie actief is, is de markthuur vaak een stuk hoger dan de liberalisatiegrens, waardoor de mutatiehuur fors kan stijgen. Door de invoering in 2022 van de WOZ-cap in het woning waarderingssysteem zien wij in ons marktgebied Amsterdam dat de mutatiehuur is gedaald doordat de woning waarderingpunten zijn gedaald. Hierdoor is verhuring tegen markthuur niet meer mogelijk. De markthuur zelf is ten slotte eveneens iets afgenomen, in lijn met de ontwikkeling van de gestegen leegwaarde. De mutatiegraad is juist iets afgenomen. De huidige marktomstandigheden kunnen hiervoor een verklaring zijn: bij gebrek aan alternatief blijven mensen vaker wonen waar ze wonen.

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, en overig risicomangement 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 een treasurystatuut, dat we in 2022 hebben geactualiseerd. We volgen hierbij 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 zo nodig worden de uitgangspunten bijgesteld. 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 10.5.33 *Financiële instrumenten en risicobeheersing*

Leningen

Eind 2022 bedroeg de totale, geborgde leningenportefeuille van de Alliantie € 2,59 miljard. Door de borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) kunnen corporaties gunstigere voorwaarden bedingen, zoals een lagere rente. Het WSW heeft in 2022 het borgingsplafond voor de periode 2022-2024 vastgesteld op € 2,73 miljard. In de loop van 2023 zal het borgingsplafond worden geactualiseerd op basis van de prospectieve informatie (dPi).

Per saldo is het volume aan leningen in 2022 met € 67,0 miljoen toegenomen ten opzichte van 2021.

Derivaten

De Alliantie maakt geen gebruik meer van nieuwe rentederivaten om het renterisico op financieringen te verminderen. De bestaande derivatenportefeuille wordt gecontroleerd afgebouwd. Eind 2022 bedroeg de marktwaarde van de derivatenportefeuille € 259,1 miljoen (31 december 2021: € 429,1 miljoen). Dit is een daling van € 170,0 miljoen, hiervan is € 150,0 miljoen regulier beëindigd en € 20,0 miljoen is doorgezakt in een lening. Sinds 2017 krijgen woningcorporaties via de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het WSW de mogelijkheden om hun derivatenportefeuille te herstructureren. Dit houdt in dat corporaties 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.

Op 11 januari 2022 heeft het WSW de derivatenrichtlijn van 2020 aangepast. De enige wijziging is dat corporaties geen goedkeuring voor afkoop van breakclausules hoeven te vragen bij de gemeenten. 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. Zijn de kritische kenmerken van het hedge-instrument en die van de afgedekte positie niet aan elkaar gelijk, dan wordt een eventueel verlies direct verantwoord in de winst-en-verliesrekening onder de financiële baten en lasten.

In boekjaar 2022 zijn er negen derivaten geëxpireerd voor een nominale waarde van € 150,0 miljoen en één derivaat met een break waarvan de marktwaarde is doorgezakt in een lening met een nominale waarde van € 20,0 miljoen.

Eind 2022 zijn er vier derivaten waarbij een breakclausule is opgenomen. De marktwaarde van deze derivaten op balansdatum is € 8,7 miljoen negatief en € 31,5 miljoen negatief bij een daling van de rente van 2%. Ultimo 2022 heeft de Alliantie 2 derivaten met breaks in 2023 en de andere 2 derivaten hebben breaks in 2026 en 2030. De breaks van 2023 hebben een marktwaarde van € 20 miljoen bij een daling van 2 %. De Alliantie heeft een wettelijke buffer van ruim € 68,8 miljoen om een rentedaling van 2 procent van de breaks op te vangen. In 2023 kan de buffer verlaagd worden. Een nadere toelichting vindt u in de jaarrekening in paragraaf 10.5.33 *Financiële instrumenten en risicobeheersing*.

Liquiditeiten

Eind 2022 is er € 110,0 miljoen in rekening-courantfaciliteit en € 152,0 miljoen aan liquide middelen beschikbaar, om naast de geprognosticeerde uitgaven (tabel 8.7) ook onverwachte uitgaven te kunnen opvangen.

Beleggingen

De Alliantie heeft in 2022 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 en vervangt het HT-convenant uit 2008. Uitgangspunt van 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 er aanvaardbare aangiften ingediend kunnen worden en belastingschulden tijdig betaald kunnen worden. 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.

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 continu 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 gestart met een monitoringkalender. Hierbij wordt de werking van de fiscale beheersmaatregelen getoetst.

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

Vanaf 2008 zijn woningcorporaties integraal belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. De Alliantie heeft met de Belastingdienst de Vaststellingsovereenkomst belastingplicht woningcorporaties (VSO2) afgesloten. In de VSO2 staan specifieke afspraken over de fiscale waardering en resultaatbepaling. De VSO2 had een looptijd tot en met 31 december 2012. Na deze periode wordt de VSO2 stilzwijgend met steeds een jaar verlengd, tenzij een van de partijen vóór 1 december heeft opgezegd. De VSO2 is noch door de Belastingdienst, noch door de Alliantie opgezegd vóór 1 december 2021 en derhalve van toepassing op het jaar 2022.

Op 10 november 2022 heeft de Belastingdienst in een landelijk verspreide brief de VSO2 met alle woningcorporaties per 1 januari 2023 opgezegd. Daarnaast kondigde de Belastingdienst aan dat er een fiscaaltechnisch overleg wordt opgestart met Aedes en vertegenwoordigers van woningcorporaties om te verkennen in hoeverre de werkzaamheden op basis van de Nationale Prestatieafspraken fiscaal ondersteund kunnen worden.

Overgangsregeling en invloed op de fiscale positie

De opzegging van VSO2 heeft geen invloed op de bepaling van de fiscale positie over 2022 van de Alliantie. Voor de jaren 2023 tot en met 2025 verwachten we een beperkt effect op de fiscale winstbepaling, omdat er voor de zogenoemde *gemengde projectenregeling* uit VSO2 voor deze jaren een overgangsregeling is getroffen. We onderzoeken het effect op de jaren vanaf 2026.

Fiscale positie en aanpassingen voorgaande jaren

De aanslagen vennootschapsbelasting zijn tot en met het boekjaar 2018 definitief vastgesteld. De Belastingdienst is in 2022 tegemoet gekomen aan onze bezwaren inzake de verwerking van de vermindering verhuurderheffing (RVV) en de verwerking van projectresultaten op grond van de *gemengde projectenregeling*. Hierdoor is de belastbare winst over 2018 van € 30,3 miljoen verminderd naar een fiscaal verlies van € 3,0 miljoen. Ons verzoek tot de vorming van een fiscale voorziening groot onderhoud is in behandeling bij de Belastingdienst. Op dit moment is nog geen VSO getekend inzake de vorming van de voorziening groot onderhoud en zijn wij nog in gesprek met de Belastingdienst. Ons bezwaar inzake het verzoek om op geactiveerde zonnepanelen af te schrijven als een afzonderlijk bedrijfsmiddel wordt aangehouden totdat hierover duidelijkheid wordt gegeven in een reeds lopende rechtszaak waarin de Alliantie geen partij is.

De aangiften over de boekjaren 2019 tot en met 2021 zijn ingediend. In 2022 zijn over de jaren 2019 en 2020 herziene aangiften ingediend in verband met de verwerking van de RVV, verwerking onderhoudskosten van renovatieprojecten en met de Belastingdienst afgestemde wijzigingen in de

verwerking van de fiscale onderhoudskosten en het verkoopresultaat van definitief verkochte VoV-woningen (verkopen onder voorwaarden). Dit heeft geleid tot verlaging van de belastbare winst met € 5,9 miljoen over 2019 en € 20,4 miljoen over 2020.

Het fiscale resultaat over 2021 is in onze ingediende aangifte € 10,3 miljoen lager dan in de fiscale positie in de jaarrekening over 2021. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de verwerking van de RVV-subsidie verhuurderheffing. In de fiscale positie is deze post als bate verwerkt. Op grond van de uitspraak van de Hoge Raad is in de aangifte de subsidie in mindering gebracht op het investeringsbedrag en niet als bate verwerkt.

Een verklaring van de samenstelling van het belastbare bedrag over het boekjaar 2022 vindt u in paragraaf 10.6.19.

Belastinglast

De belastinglast is gedaald van € 97,1 miljoen in 2021 naar € 83,7 miljoen in 2022. Uitgedrukt in maanden nettohuuropbrengsten is de belastingdruk gedaald van 2,8 maanden naar 2,3 maanden. De belangrijkste oorzaak hiervoor is de verlaging van het tarief van de verhuurderheffing in 2022 ten opzichte van 2021 als gevolg van de motie-Hermans. U ziet dit in tabel 8.6, die we hierna toelichten.

Tabel 8.6 *Belastinglast in maanden huur (bedragen x € 1.000)*

Belastingdruk	2022	2021
Belastingen en heffingen ten laste van de winst & verliesrekening		
- Vennootschapsbelasting	17.639	13.862
- Verhuurderheffing	43.194	62.233
- Gemeentelijke heffingen	22.886	21.008
Totaal belastingen	83.719	97.103
	-	-
Netto huuropbrengsten	435.988	421.815
	-	-
Belastingdruk in maanden huur	2,3	2,8

Toelichting op belastingen die opgenomen zijn in tabel 8.6

In tabel 8.6 zijn de directe belastingen opgenomen die ten laste komen van de winst-en-verliesrekening. De vennootschapsbelasting in het boekjaar betreft de verschuldigde belasting over het berekende belastbare bedrag over het boekjaar. De vennootschapsbelasting over het voorgaande boekjaar is gebaseerd op de ingediende aangifte. De verhuurderheffing betreft de verschuldigde verhuurderheffing exclusief vermindering verhuurderheffing die in mindering is gebracht op de investeringen in de betreffende nieuwbouw- en verduurzamingsprojecten. De gemeentelijke heffingen betreffen de onroerendezaakbelasting (ozb) en waterschaps- en rioolheffingen die in het boekjaar betaald zijn.

Toelichting op belastingen die niet zijn opgenomen in tabel 8.6

De afdrachten op de aangifte omzetbelasting zijn niet opgenomen in tabel 8.6 omdat deze deels zien op geactiveerde investeringen en deels op belaste huuropbrengsten en deels op niet-aftrekbare omzetbelasting vanwege vrijgestelde opbrengsten. De betaling van loonheffing komt ten laste van het nettoloon van de werknemer en is daarom niet opgenomen in tabel 8.6. De afdrachten van overdrachtsbelasting worden geactiveerd op het betreffende onroerend goed of nieuwbouwproject. De correcties vennootschapsbelasting van jaren vóór 2021 worden niet meegenomen om de genormaliseerde jaarlijkse belastingdruk te laten zien.

8.6 Vooruitzichten

In de meerjarenbegroting die we eind 2022 hebben opgesteld, hebben we een horizon van tien jaar gehanteerd. Dit sluit aan bij onze portefeuillestrategie. Naast een prognose van de kasstromen, zijn ook alle balansposities geprognostiseerd. Alle hieruit voortvloeiende ratio's voldoen aan de normen van de Aw en het WSW. Dat past ook in ons sturingsmodel, waarbij we te allen tijde blijven voldoen aan de normen van de ratio's van onze toezichhouders (de Aw en het WSW). Dat is essentieel voor het maatschappelijk vertrouwen en om de noodzakelijke financiering te kunnen aantrekken die nodig is voor onze plannen.

Door de herijking van de strategie in 2019 en de hieruit voortvloeiende wijzigingen voor de portefeuillestrategie hebben we voor de komende jaren een grote ambitie op het gebied van beschikbaarheid. We streven ernaar de productie van huurwoningen op te voeren, in 2023 willen we ruim 1.800 nieuwbouwwoningen opleveren, een groot deel permanent en een deel tijdelijk. 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. In de portefeuillestrategie voor de komende jaren zetten we sterker in op het huisvesten van nieuwe huishoudens. De verhuurderheffing is per 2023 verdwenen en daarvoor in de plaats moeten we ons als corporatie verhouden tot de nieuwe Nationale Prestatieafspraken. Hierin staan ambitieuze doelstellingen tot en met 2030, op het vlak van beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid. Om deze grote maatschappelijke opdracht vorm te geven, zullen we de komende tien jaar fors meer gaan uitgeven. Daarmee laten we zien dat wij ook in deze onzekere tijden ons maximaal zullen inzetten voor onze maatschappelijke ambities.

In deze meerjarenbegroting maken we onze ambities uit het ondernemingsplan en de portefeuillestrategie concreet en geven we uitvoering aan onze maatschappelijke ambities:

- Wij helpen meer huurders aan een passend en betaalbaar huis.
- Wij realiseren duurzame woningen in duurzame buurten.

De komende tien jaar:

- vinden we voor circa 45.000 nieuwe huishoudens een nieuw thuis door verhuizing naar een huur- of koopwoning die wij aanbieden;
- betalen onze huurders een passende prijs;
- realiseren we voor circa 16.000 huishoudens een nieuwbouwwoning, waarvan 14.500 huurwoningen (waarvan 870 tijdelijke huurwoningen);
- worden er om deze ambitieuze productie te kunnen realiseren, 1.600 woningen gesloopt en 5.300 woningen verkocht;
- groeit de woningportefeuille per saldo met bijna 7.700 woningen;
- stimuleren en ondersteunen we doorstroming naar passende woningen;
- werken we eraan dat onze hele woningvoorraad uiterlijk in 2050 CO₂-neutraal is, door een verschuiving van integrale naar modulaire aanpak;
- zijn uiterlijk in 2028 alle energielabels E, F en G uitgefaseerd, behalve sloop en monumentaal, en met voorbehoud van instemming van VvE's en huurders;
- zullen we bij cv-ervanging vanaf 2026 (en waar mogelijk eerder) de woningen voorzien van een hybride warmtepomp of een ander duurzaam alternatief.

Financieringen

De Alliantie stuurt op kasstroom 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 2022 heeft de Alliantie een leningenportefeuille van € 2,68 miljard. De komende vijf jaar zullen we hiervan € 466 miljoen aflossen, met een gemiddelde rente van 4,0 procent (vastrentende leningen). In de jaren 2023 tot en met 2027 zal de Alliantie voor € 1,7 miljard aan leningen aantrekken. Voor deze

financiering rekenen we met een opslag van 1,0 procent voor DAEB-leningen en 2,0 procent voor niet-DAEB-leningen boven op de renterisicovrije rente voor een lening van twintig jaar.

Kasstroom en ratio's

Alle beleidsvoornemens van de Alliantie zijn voor de hele planningsperiode (tien jaar) doorgerekend. De geprognosticeerde kasstromen voor de komende vijf jaar vindt u in tabel 8.7, en de belangrijkste ratio's zijn opgenomen in tabel 8.8; deze ratio's voldoen aan de norm van de Aw en het WSW.

Tabel 8.7 Geprognosticeerde geconsolideerde kasstromen 2023-2027 (bedragen x € 1.000)

	2023	2024	2025	2026	2027	Totaal
Operationele activiteiten:						
<i>Ontvangsten:</i>						
Huurontvangsten	454.170	477.909	503.803	526.557	547.667	2.510.107
Vergoedingen	19.847	20.514	20.785	20.839	20.829	102.815
Overige bedrijfsontvangsten	10.993	11.227	11.428	11.567	11.708	56.923
Ontvangen interest	1.137	790	802	692	724	4.145
	486.148	510.440	536.817	559.655	580.929	2.673.989
<i>Uitgaven:</i>						
Betalingen aan werknemers	-57.896	-57.998	-58.646	-59.306	-59.974	-293.820
Onderhoudsuitgaven	-119.989	-116.306	-115.540	-116.923	-117.985	-586.744
Overige bedrijfsuitgaven	-104.193	-100.957	-102.550	-103.799	-105.140	-516.638
Betaalde interest	-53.198	-65.463	-80.837	-93.282	-99.711	-392.491
Vennootschapsbelasting	-27.526	-32.155	-45.893	-48.793	-53.258	-207.625
	-362.803	-372.879	-403.466	-422.102	-436.068	-1.997.319
Kasstroom uit operationele activiteiten	123.345	137.561	133.351	137.552	144.861	676.671
(Des)investeringsactiviteiten						
Verkoopontvangsten	163.079	186.665	193.388	224.123	232.042	999.297
Nieuwbouw huur	-470.443	-462.036	-479.603	-324.500	-252.012	-1.988.594
Verbeteruitgaven	-168.722	-209.377	-141.557	-156.001	-158.510	-834.166
Aankopen en overige investeringen	-49.128	-22.739	-15.397	-16.963	-27.326	-131.553
Financiële vaste activa mutaties overig	-19.200	620	0	-7.680	0	-26.260
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-544.412	-506.868	-443.169	-281.022	-205.806	-1.981.276
Financieringsactiviteiten						
Nieuwe leningen en aflossingen	396.274	373.517	309.961	155.391	71.588	1.306.732
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	396.274	373.517	309.961	155.391	71.588	1.306.732
TOTALE KASSTROOM	-24.793	4.211	144	11.922	10.643	2.126

Bron: de Prospectieve informatie 2022.

Tabel 8.8 Gerealiseerde ratio's 2022 en prognose kengetallen 2023-2027

	Norm AW/WSW	Realisatie 2022	Begroting 2023	Begroting 2024	Begroting 2025	Begroting 2026	Begroting 2027
Interest coverage ratio (ICR)							
- Geconsolideerd	min. 1,4	2,6	3,3	3,1	2,6	2,5	2,4
- Enkelvoudig	min. 1,4	2,7	3,4	3,2	2,7	2,5	2,5
- DAEB	min. 1,4	2,3	3,1	3,0	2,6	2,4	2,4
- Niet-DAEB	min. 1,8	4,8	5,0	4,3	3,4	2,9	3,0
Loan-to-value (LTV) op basis van beleidswaarde							
- Geconsolideerd	max 85%	32%	35%	39%	42%	45%	46%
- Enkelvoudig	max 85%	33%	42%	45%	47%	48%	48%
- DAEB	max 85%	33%	44%	48%	50%	51%	50%
- Niet-DAEB	max 75%	33%	31%	33%	37%	37%	38%
Solvabiliteit op basis van beleidswaarde							
- Geconsolideerd	min. 15%	66%	62%	60%	57%	55%	54%
- Enkelvoudig	min. 15%	66%	59%	57%	55%	54%	53%
- DAEB	min. 15%	67%	61%	59%	58%	57%	56%
- Niet-DAEB	min. 40%	70%	73%	72%	70%	69%	68%
Dekkingsratio op basis van marktwaarde verhuurde staat							
			Deze ratio wordt niet begroot				
- Geconsolideerd	max 70%	19%					
- Enkelvoudig	max 70%	20%					
- DAEB	max 70%	19%					
- Niet-DAEB	max 70%	23%					
Onderpandratio							
			Deze ratio wordt niet begroot				
- Geconsolideerd	max 70%	19%					

Bronnen: jaar 2022: de jaarrekening 2022; jaar 2022 tot en met 2026: de Prospectieve informatie 2022.

De eerstkomende jaren zal de ICR naar verwachting stijgen, doordat de rentelasten dalen en de operationele kasstroom groeit. Daarna zullen naar verwachting de rentelasten toenemen en zal de ICR zich stabiliseren op het niveau van eind 2022. De operationele kasstroom neemt toe door de jaarlijkse huurverhoging, de huurharmonisatie, de oplevering van nieuwbouwwoningen en door stabilisatie van de apparaatskosten.

Ook in de tweede beleidsperiode van 2028 tot en met 2032 blijven de ratio's voldoen aan de norm.

De oorlogssituatie in Oekraïne

Als gevolg van het oorlogsgeweld in Oekraïne ontstaan er verschillende uitdagingen die ons toekomstbeeld beïnvloeden. Door de vluchtelingenstroom moet Nederland rekening houden met een toename van woningzoekenden op de korte, maar ook op langere termijn. De woningmarkt komt hierdoor nog verder onder druk. Naast de druk op de woningmarkt komt ook de betaalbaarheid van huisvesting voor onze (potentiële) huurders verder onder druk als gevolg van stijgende energieprijzen. De situatie in Oekraïne zorgt voor een verdere toename van de bouwkosten. Veel grondstoffen, zoals klei, staal en aluminium, komen uit Oekraïne en Rusland, en zijn beperkt verkrijgbaar. Dat komt ook door sancties die zijn opgelegd aan leveranciers die aan Rusland zijn gelieerd. Als gevolg van hogere energieprijzen stijgen ook de productiekosten van grondstoffen. Dit zorgt voor een verhoogde druk op de investeringscapaciteit en de financieel duurzame bedrijfsvoering. Dit heeft mogelijk een negatief effect op de haalbaarheid van onze

nieuwbouw- en verduurzamingsopgave. Op dit moment is niet te overzien hoe lang de situatie zal voortduren en of er daarna herstel zal optreden of blijvende krapte zal bestaan.

8.7 Verbindingen

De Alliantie verricht haar ondernemingsactiviteiten niet alleen in de toegelaten instelling (een stichting), maar ook in de verschillende verbonden juridische entiteiten of 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 verbindingenstructuur is het verbindingenstatuut van toepassing. Het verbindingenstatuut 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 verbindingenstructuur af te bouwen door verbindingen die niet meer noodzakelijk zijn te verkopen, op te heffen of samen te voegen. In 2022 is daarom de samenwerking in Waterstad 3 C.V. beëindigd. In tabel 8.9 geven we een toelichting op de activiteiten in verbindingen, en in tabel 8.10 een toelichting op het aandeel en het financieel belang van de verbindingen.

Tabel 8.9 Toelichting op de activiteiten in verbindingen

De Alliantie neemt deel in de volgende juridische entiteiten die vastgoed exploiteren:

Alliantie Woonzorg B.V. Via deze entiteiten exploiteert de Alliantie niet-DAEB-vastgoed en Alliantie Woonfonds B.V.

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. Deze deelnemingen ontwikkelen, realiseren en verkopen woningen, bedrijfsruimtes en parkeerplaatsen in het gebied IJburg in Amsterdam.

Waterstad II C.V.

Waterstad III Beheer B.V.

Waterstad III C.V.

Vathorst Beheer B.V. Deze deelnemingen verwerven gronden en opstellen en ontwikkelen projecten in het plangebied Vathorst in Amersfoort.

Vathorst C.V.

OBV Beheer B.V.

OBV C.V.

Ontwikkelingsmaatschappij

Eem & Vallei B.V.

De Alliantie Gebiedsontwikkeling 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.

Zeewolde B.V.

Gebiedsontwikkeling

Zeewolde Beheer B.V.

Gebiedsontwikkeling

Zeewolde C.V.

Stichting IJburg PWW Stichting IJburg PWW treedt op als commanditaire vennoot in de vennootschappen die betrokken zijn bij de ontwikkeling van IJburg te Amsterdam.

Juridische entiteiten die zich bezighouden met overige activiteiten:

De Alliantie Deelnemingen B.V. De activiteiten van De Alliantie Deelnemingen B.V. bestaan uitsluitend uit holdingactiviteiten van entiteiten gericht op zowel

De Alliantie Ontwikkeling B.V. De Alliantie Ontwikkeling B.V. voert voornamelijk ontwikkelactiviteiten uit op het gebied van woningbouw. De entiteit

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 8.10 Toelichting op het aandeel en het financieel belang van de verbindingen

Verbindingen	Aandeel de Alliantie	Eigen vermogen 31-12-2022	Balans totaal 31-12-2022
Verbindingen met een meerderheidsbelang			
Stichting IJburg PWV	100%	32.196	32.196
De Alliantie Woonfonds B.V.	100%	319.045	464.420
De Alliantie Deelnemingen B.V.	100%	74.147	135.381
Landgoed Zonnestraal B.V.	100%	718	718
De Alliantie VVE diensten B.V.	100%	1.081	1.541
De Alliantie Woonzorg B.V.	100%	12.941	14.147
De Alliantie ICT Diensten B.V.	100%	275	275
De Alliantie Vastgoedexploitatie met derden B.V.	100%	15	15
Ontwikkelingsmaatschappij Eem en Vallei B.V.	100%	1.556	2.249
De Alliantie Gebiedsontwikkeling Zeewolde B.V.	100%	1.754	2.141
Villa Industria Hilversum B.V.	100%	243	243
De Alliantie Ontwikkeling B.V.	100%	30.128	69.768
Joint ventures			
Waterstad II Beheer B.V.	50%	101	102
Waterstad II C.V.	50%	175	178
Waterstad III Beheer B.V.	20%	-	-
Vathorst Beheer B.V.	17%	294	301
Vathorst C.V.	16%	10.630	19.743
OBV Beheer B.V.	8%	388	3.522
OBV C.V.	8%	4.845	44.023
Gebiedsontwikkeling Zeewolde Beheer B.V.	33%	-	4
Gebiedsontwikkeling Zeewolde C.V.	33%	1.971	5.072

Verslag Raad van commissarissen



9 Verslag van de raad van commissarissen

In de volgende paragrafen leest u op basis waarvan en binnen welke kaders de raad van commissarissen van de Alliantie (de raad) zijn taken en bevoegdheden uitoefent (paragraaf 9.1) en vindt u een toelichting op de verschillende rollen van de raad, namelijk: de toezichthoudende rol (paragraaf 9.2), de werkgeversrol (paragraaf 9.3), de advies- en klankbordrol (paragraaf 9.4) en de rol waarin de raad zich oriënteert op de belangen van belanghebbenden (paragraaf 9.5). Dit verslag sluit af met een paragraaf over de samenstelling en het functioneren van de raad (paragraaf 9.6), een korte vooruitblik op het jaar 2023 (paragraaf 9.7) en een slotwoord van de voorzitter van de raad (paragraaf 9.8).

9.1 Legitimatie, kaders en taken en bevoegdheden

In deze paragraaf leest u op basis waarvan en binnen welke kaders de raad zijn taken en bevoegdheden uitoefent.

Legitimatie

De raad handelt op basis van verantwoordelijkheden en bevoegdheden die door wet, regelgeving en de statuten aan hem zijn toegekend.

Kaders

De volgende kaders zijn voor de raad bepalend om toezicht te houden.

1. Toezichts- en toetsingskader

De Woningwet en andere (niet-sectorspecifieke) toepasselijke wet- en regelgeving, de Governancecode Woningcorporaties 2020, 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.

2. 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, het complianceprogramma en het treasuryjaarplan.

Taken en bevoegdheden van de raad

De raad houdt toezicht op het beleid van de statutaire directie en de algemene gang van zaken binnen de Alliantie. De raad staat de statutaire directie met raad terzijde. De statuten van de Alliantie bepalen welke bestuursbesluiten goedkeuring behoeven van de raad. De raad is verantwoordelijk voor de samenstelling, benoeming, schorsing en ontslag van de statutaire directieleden en stelt de beoordeling en de arbeidsvoorwaarden vast. Komt de statutaire directie te ontbreken, dan is de raad bevoegd een of meer commissarissen aan te wijzen om voor maximaal drie maanden bestuurstaken over te nemen. De raad is ook verantwoordelijk voor de samenstelling, benoeming en schorsing van zijn leden en stelt zijn

beloningsbeleid vast. De raad geeft de accountant opdracht tot controle van de jaarstukken. De raad is bevoegd decharge te verlenen over het gevoerde beleid in een bepaald kalenderjaar. De raad verleent samen met de statutaire directie de opdracht voor visitatie. In het Reglement van de raad van commissarissen worden de taken en bevoegdheden van de raad verder beschreven.

9.2 Toezichthoudende rol

In deze paragraaf leest u welke activiteiten de raad in 2022 ondernam, op welke terreinen de raad zijn toezichthoudende rol vervulde en welke besluiten de raad nam.

Overleggen en ontmoetingen

In de onderstaande tabel zijn de overleggen en ontmoetingen tussen de raad en de statutaire directie opgenomen.

Tabel 9.1 *Activiteiten van de raad in 2022**

Overleg of ontmoeting	Aantal
Reguliere vergadering met de statutaire directie	5
Extra vergadering met de statutaire directie	1
Overleggen met de ondernemingsraad	2
Overleg HBVA	1
Werkbezoek	2
Studieavond	1
Zelfevaluatie	1

*HBVA: Huurdersbelangenvereniging de Alliantie.

Toezicht op strategie

Het ondernemingsplan bevat de uitgangspunten voor de strategie. De strategie bevat de strategische doelstellingen van de Alliantie. De strategische doelstellingen zijn verdeeld in drie categorieën, namelijk in maatschappelijke ambities, klantambities en organisatieambities. De strategische doelstellingen zijn uitgewerkt in diverse strategische plannen, zoals de portefeuillestrategie, de strategische personeelsplanning en de duurzaamheidsstrategie. De raad houdt toezicht op de realisatie van de strategische doelstellingen.

Mede vanwege diverse externe ontwikkelingen, zoals de Nationale Prestatieafspraken, ontwikkelingen op de woningmarkt en wereldwijde schaarste, is in 2022 besloten tot een update van de strategie. Deze update ziet toe op de manier waarop de strategische doelen moeten worden gerealiseerd. Het doel van de update is de verschillende strategische doelen beter met elkaar te verbinden. De raad is intensief betrokken in het herijkingstraject van de maatschappelijke ambities. In de vergaderingen van 25 april 2022, 26 september 2022 en 28 november 2022 werd de raad geïnformeerd over het plan van aanpak.

In de vergadering van 7 februari 2022 werd een eerste analyse gedeeld van de financiële impact van het regeerakkoord. In vergadering van 26 september 2022 en in de vergadering van 28 november 2022 werd de raad geïnformeerd over de voortgang ten aanzien van de landelijke prestatieafspraken, de Aedes Benchmark en de uitgangspunten van een visitatie.

Toezicht op financiële en operationele prestaties, risicobeheersing en treasury

In de vergadering van 28 november 2022 keurde de raad de begroting 2023 en de meerjarenbegroting 2023-2032 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 kwamen ook de vaststelling van het borgingsplafond door de WSW, de rating van Moody's en de jaarlijkse

interne frauderisicoanalyse aan de orde. Met kwartaalrapportages werd de raad geïnformeerd over de realisatie van de begroting 2022. In deze rapportages werden zowel de voortgang van de financiële als van de maatschappelijke prestaties en ambities beschreven.

In de vergadering van 25 april 2022 besprak de raad de jaarrekening, het accountantsverslag en het bestuursverslag over 2021, 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 2021.

Het *risk and control framework* vormt de basis voor de structuur van de risicobeheersing binnen de Alliantie. In de vergadering van 7 februari 2022 ontving de raad de managementletter van KPMG van 11 januari 2022. In de vergadering van 26 september 2022 keurde de raad het Controleplan 2022 van KPMG goed. In de vergadering van 16 juni 2022 werden de strategische risicoherijking en de governance, risk & compliance (GRC)-rapportage over het tweede halfjaar van 2021 besproken en op 14 september 2022 werd de GRC-rapportage over het eerste halfjaar van 2022 besproken. In de vergadering van 28 november 2022 werd het Interne Auditplan 2023 besproken. De raad ontving de bevindingen uit de interne audits en werd geïnformeerd over de status van de opvolging van de bevindingen.

In de vergadering van 7 februari 2022 keurde de raad de besluiten tot vaststelling van het treasurystatuut, de afwikkeling van de breakoptie en de doorzak van een break in een nieuwe lening goed. In de vergadering van 25 april 2022 werden de besluiten tot het toevoegen van een nieuwe intermediair en de verlaging van de kredietfaciliteit goedgekeurd door de raad. In de vergadering van 26 september 2022 werd de raad geïnformeerd over het aantrekken van een lening voor de financiering van niet DAEB bezit en keurde de raad het besluit tot verlaging van het rekening-courantkrediet goed. In de vergadering van 28 november 2022 keurde de raad het treasuryjaarplan 2023 en het breakplan derivaten 2022 goed.

De raad werd verder in iedere vergadering geïnformeerd over de stand van zaken rondom de implementatie van het nieuwe applicatielandschap. In de vergadering van 16 juni 2022 werd de raad geïnformeerd over de governance voor de te implementeren kernpakketten. Ook werd de raad in deze vergadering geïnformeerd over de toepasselijkheid en betekenis van de Corporate Sustainability Reporting Directive voor de corporatiesector.

Toezicht op maatschappelijke en volkshuisvestelijke prestaties

Bij de vervulling van hun taak richt de raad zich naar het te behartigen maatschappelijk belang en naar het belang van de belanghebbenden. In dat kader werd de raad in 2022 geïnformeerd over de omgang met, en de participatie en invloed van belanghebbenden, de werking van lokale netwerken en de activiteiten van de Alliantie. Dat gebeurde met presentaties van de regiodirecteuren, namelijk in de vergadering van 7 februari 2022 over de regio Amsterdam, in die van 16 juni 2022 over de regio Almere, 26 september over de regio Gooi en Vechtstreek en 28 november 2022 over de regio Amersfoort.

De raad en de statutaire directie spraken op 25 april 2022 over de huisvesting van vluchtelingen uit Oekraïne en in de vergaderingen van 16 juni 2022, 26 september 2022 en 28 november 2022 over het realiseren van extra huisvesting voor ontheemden.

Ook werd de raad in 2022 op regelmatige basis geïnformeerd over de prestatieafspraken. Zo werd in de vergadering van de raad op 7 februari 2022 een presentatie gegeven over de stand van zaken van de prestatieafspraken in vervolg op de ingediende activiteitenoverzichten 2022-2026. In de vergadering van 25 april 2022 werd gesproken over de hoofdlijnen van het regeerakkoord en de plannen van de minister voor Volkshuisvesting en werd de raad geïnformeerd over de beleidsthema's die een rol spelen in de activiteitenoverzichten en de belangrijkste zaken die spelen in de verschillende regio's. De raad keurde alle biedingen goed in de vergadering van 16 juni 2022.

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. Het voorgaande 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. De niet-uitvoerend bestuurder van deze rechtspersonen is een lid van het directieteam. Op deze manier kan de rechtspersoon zelfstandig functioneren en blijft het tegelijk nauw verbonden met de toegelaten instelling. 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.

Toezicht op governance, organisatiecultuur en integriteit

De raad en de statutaire directie zijn zich ervan bewust een voorbeeldrol te spelen in de organisatie als het gaat om *good governance*. De raad en de statutaire directie hebben daartoe onder meer een gezamenlijke visie op bestuur en toezicht. Deze gezamenlijke visie bevat een directe link met het ondernemingsplan om zodoende de maatschappelijke waarde op de lange termijn te borgen. Het aspect 'voorbeeldfunctie' speelt ook een belangrijke rol in het inwerkprogramma van statutaire directieleden en commissarissen.

Volgend uit het beoordelingskader van de WSW en de Aw, hield de Aw op 20 april 2022 een (regulier) onderzoek naar de governance bij de Alliantie. De bevindingen uit dit onderzoek heeft de Aw neergelegd in de Toezichtsbrief Autoriteit woningcorporaties 2022 van 20 juli 2022. Het onderzoek gaf geen aanleiding tot een nader onderzoek en ook niet tot het opleggen van een interventie of tot het maken van toezichtsafspraken. De risico-inschatting was laag op alle onderdelen van het beoordelingskader behalve ten aanzien van de zelfreflectie van de raad. In de vergadering van 26 september 2022 spraken de raad en de statutaire directie over de bevindingen van de Aw.

De raad hecht aan een open organisatiecultuur, waarin integriteit en transparantie belangrijke waarden zijn. De integriteitscode, de gedragsregels en de klokkenluidersregeling vormen hiervoor de basis. De raad constateerde dat integriteitsvraagstukken en dilemmadeling ook in 2022 nadrukkelijk op de agenda bleven staan met 'de week van de integriteit', een actief integriteitsplatform en het complianceprogramma.

In de vergadering van 26 september 2022 presenteerde de manager Personeelszaken van de Alliantie de resultaten van het medewerkersonderzoek 2022. De raad ontving nog aanvullende informatie in de vergadering van 28 november 2022. De resultaten zijn zeer mooi. Daar kan de Alliantie trots op zijn. De raad kan zich goed vinden in de punten die naar aanleiding van het medewerkersonderzoek door de organisatie werden aangepakt, zoals hybride werken.

Toezicht op vastgoedinvesteringen

In 2022 keurde de raad vijftien investeringsbesluiten goed met een waarde hoger dan € 3,0 miljoen euro. In de vergadering van 16 juni 2022 werd het nieuwe format voor investeringsbesluiten gedeeld met de raad en werd het proces rondom de totstandkoming hiervan nader toegelicht. Ook werd in deze vergadering een toelichting gegeven op de te verwachten productie in 2022. In de vergadering van 28 november 2022 werd het projectenboek van De Alliantie Ontwikkeling B.V. besproken. Daarin zijn projecten, kengetallen en ook de uitdagingen opgenomen.

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 gedeeld in de raad. Een ander vast agendapunt vormden de besluiten van de ondernemingsraad en de Huurdersbelangenvereniging de Alliantie (HBVA).

De raad besloot verder tot herbenoeming van commissaris de heer P. Rutte en de heer A.C. de Jong (7 februari 2022), verlenging opdracht van de externe accountant KPMG (25 april 2022), vaststelling bezoldiging van de raad (16 juni 2022), herbenoeming van mevrouw M. Seighali, benoeming van de heer R. Wenselaar als lid van de raad en voorzitter van de auditcommissie, vaststelling van het vergaderschema 2023 (26 september 2022), vaststelling van het aangepaste beoordelingsproces van de statutaire directie, vastlegging van de afspraken naar aanleiding van de zelfevaluatie van de raad en de (voorgenomen) herbenoeming van mevrouw I.M. de Bonth-Weekhout (28 november 2022). Alle besluiten werden getekend en geregistreerd.

9.3 Werkgeversrol en verantwoording beloning statutaire directie

Deze paragraaf bevat informatie over de werkgeversrol van de raad ten opzichte van de statutaire directie.

Beoordeling statutaire directie

De statutaire directie van de Alliantie bestond op 31 december 2022 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 ICT.

Op 19 mei 2022 werden de statutaire directieleden geïnformeerd over de start van de beoordelingsprocedure. Het betrof een uitgebreide beoordeling, dat wil zeggen dat naast de leden van de raad en het directieteam ook het management van bedrijfsvoering, de voorzitter van de ondernemingsraad en de voorzitter van HBVA om feedback werden gevraagd. De feedback werd eerst schriftelijk gegeven en daarna telefonisch besproken met een lid van de governance- en remuneratiecommissie. Voorafgaand aan de beoordelingsgesprekken werd een conceptbeoordeling gedeeld met de leden van de statutaire directie. Deze conceptbeoordeling omvatte ook een terugkoppeling van de feedback.

De beoordelingsgesprekken vonden plaats op 7 juli 2022. Er waren individuele beoordelingsgesprekken en een gesprek met de statutaire directie en de leden van de governance- en remuneratiecommissie gezamenlijk. In de gesprekken werd onder meer gesproken over de zichtbaarheid op eigen thema's, verbinding met de organisatie en de goede onderlinge samenwerking en verstandhouding tussen de statutair directeuren.

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 daarmee 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) en 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 logischerwijs 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 en vertegenwoordigt de statutaire directie in de HBVA, de ondernemingsraad en de vakbond.

De statutair directeur financiën, bedrijfsvoering en ICT is verantwoordelijk voor het financiële beleid en de bedrijfsvoering van de Alliantie. Daaronder wordt onder meer verstaan 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 treasurybeleid en de investeringsbegroting zijn daarbij de kaders. De statutair directeur financiën, bedrijfsvoering en ICT 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 ICT, en aan het managementteam dat daaronder valt. De statutair directeur financiën, bedrijfsvoering en ICT geeft leiding aan de directeur Vastgoedonderhoud, de concerncontroller en de treasurer. De treasurer en de concerncontroller hebben ook een functionele lijn met de voorzitter van statutaire directie. De statutair directeur financiën, bedrijfsvoering en ICT vervangt zo nodig de voorzitter statutaire directie en is vicevoorzitter van het directieteam.

In een extra vergadering van de raad op 25 mei 2022 werd in overleg met de statutaire directie door de raad besloten dat de statutair directeur financiën, bedrijfsvoering en ICT tot 1 december 2022 de voorzittersrol zou overnemen van de voorzitter statutaire directie. Dit omdat de voorzitter statutaire directie in de periode van 1 juni 2022 tot 1 december 2022 de nevenfunctie vervulde van voorzitter van de Taskforce Versnelling Tijdelijke Huisvesting.

Beloning en nevenfuncties

De Wet normering topinkomens (WNT) is van toepassing op Stichting de Alliantie. Het voor Stichting de Alliantie toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2022 € 216.000; dat is het bezoldigingsmaximum voor de woningcorporaties, klasse H. In 2022 bedroeg het salaris van de heer Haans € 180.917. Dit is in overeenstemming met het overgangsrecht volgens de WNT.

De voorzitter van de statutaire directie, R.C. (Rob) 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:

- Voorzitter Taskforce Versnelling Tijdelijke Huisvesting²
- 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

² De heer Haans vervulde van 1 juni 2022 tot 1 december 2022, als nevenfunctie, de rol van voorzitter van de Taskforce Versnelling Tijdelijke Huisvesting. De raad sprak voorafgaand aan de aanstelling uitvoerig met de statutaire directie en gaf toestemming aan de heer Haans in de extra vergadering van de raad van 25 mei 2022. De heer Haans werd hiervoor gevraagd door de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. De raad nam dit besluit vanwege de grote relevantie voor de volkshuisvesting en het maatschappelijk belang. De raad had hierover intensief afstemming met de AW. De vergoeding van de voorzitter statutaire directie werd voor dezelfde duur aangepast.

Mevrouw R.M (Roelien) Ritsema van Eck werd per 15 oktober 2020 benoemd als statutair directeur financiën, bedrijfsvoering en ICT, voor een periode van vier jaar. Haar salaris bedroeg in 2022 € 215.810, wat in overeenstemming is met de WNT.

Mevrouw Ritsema van Eck heeft de volgende nevenfuncties:

- Lid raad van toezicht Zorggroep Sint Maarten
- 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 directeuren werden geen persoonlijke leningen, financiële garanties of enige andere financiële voordelen verstrekt. In het afgelopen jaar was geen sprake van tegenstrijdige belangen of van transacties waarin tegenstrijdige belangen zouden kunnen spelen.

Punten voor permanente educatie

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

Tabel 9.2 Aantal behaalde punten voor permanente educatie (PE) door de statutaire directie

Naam	2020	2021	2022	Totaal
R.C. (Rob) Haans	43	44	121	208
R.M. (Roelien) Ritsema van Eck	12	99	41,5	152,5

9.4 Advies- en klankbordrol

De raad vulde zijn klankbordfunctie in via sessies met directeuren en presentaties van andere medewerkers. De voorzitter van de statutaire directie en de voorzitter van de raad hadden in 2022 ook regelmatig tussentijds contact en voerden agenda-overleggen. In deze gesprekken vervulde de voorzitter van de raad een klankbordrol voor de voorzitter van de statutaire directie. Ook de andere leden van de raad hadden tussentijds contact met de statutaire directie en gaven waar nodig advies. De raad sprak ook met leden van het directieteam en de ondernemingsraad om een goed beeld te krijgen van de organisatiecultuur.

9.5 Oriënterende rol op de belangen van stakeholders

In deze paragraaf leest u hoe de raad zich oriënteert op de belangen van belanghebbenden (stakeholders), zoals huurders, medewerkers, samenwerkingspartners en gemeenten.

Aanspreekbaarheid

De raad hecht waarde aan zijn aanspreekbaarheid. Dit komt onder meer tot uiting door werkbezoeken, aanwezigheid bij stakeholderbijeenkomsten, personeelsbijeenkomsten en ontmoetingen met onder meer huurders en medewerkers. 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.

Op 22 april 2022 bezochten de raad en het directieteam Amsterdam-Zuidoost. In diverse presentaties werd de raad meegenomen in de gebiedsontwikkeling. De raad bezocht diverse locaties, sprak met verschillende samenwerkingspartners en ontmoette verschillende huurders. Op 14 oktober 2022 bezochten de raad en het

directieteam Hilversum. Het werkbezoek startte met een dilemmasessie met Jong Alliantie, waarin bijvoorbeeld werd gesproken over talentontwikkeling. Vervolgens werden het wooncomplex Lucent, het Woondienstencentrum Lopes Dias en de locatie Noordse Bosje bezocht. Op de locaties werd gesproken met zorgpartijen, bewoners, complexbeheerders en assetmanagers over kansen en uitdagingen in de regio.

Overleg met Huurdersbelangenvereniging de Alliantie (HBVA)

Op 12 december 2022 vond het jaarlijkse overleg plaats tussen het bestuur van HBVA en de raad. In dit overleg is onder meer gesproken over de verwachtingen over en weer. Er werd waardering uitgesproken over de uitvoering van taken, de zorgen die leven bij de leden van beide organen, bijvoorbeeld bij energiearmoede, huurverhoging en werkdruk.

Overleg met de ondernemingsraad

Op 28 april 2022 spraken de heer A.P.W. Melkert en mevrouw A.H.J.M.F. Kierkels in aanwezigheid van de statutaire directie met de ondernemingsraad. Op 28 november 2022 vond het jaarlijkse gesprek plaats van de raad met de ondernemingsraad. Hier spraken we onder meer over de visitatie, de medewerkers van de Alliantie in algemene zin en de ambities van de Alliantie in de huidige context.

Gemeenten en overige stakeholders

De raad liet zich in 2022 door de statutaire directie en de regiodirecteuren informeren over het gevoerde overleg met gemeenten en overige stakeholders. Bij elke vergadering 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.

Klachtenbehandeling

In de vergadering van de raad van 28 november 2022 werden de verslagen van de klachtencommissie en de klachtcoördinatoren besproken over 2021. In het gesprek stonden we onder meer stil bij de klachtafhandeling rondom repartieverzoeken; zie voor meer informatie paragraaf 6.1.

Accountant

In de vergadering van 25 april 2022 besloot de raad tot verlening van de opdracht aan de externe accountant KPMG. Dit besluit volgde uit de positieve uitkomsten van de formele evaluatie van de accountant in 2021. De evaluatie werd besproken in de auditcommissie op 2 juni 2021 en in de raad op 14 juni 2021.

9.6 Samenstelling en functioneren van de raad

In deze paragraaf lichten we de samenstelling en het functioneren van de raad toe.

Herbenoemingen en benoeming

In de vergadering van de raad van 28 november 2022 werd besloten tot een voorgenomen herbenoeming van mevrouw I.M. de Bonth-Weekhout als lid van de raad en als lid van de auditcommissie voor een tweede termijn van vier jaar onder voorbehoud van een positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties (Aw). De governance- en remuneratiecommissie informeerde de ondernemingsraad van de Alliantie en zocht afstemming en betrok de statutaire directie in het herbenoemingstraject.

In de vergadering van de raad van 26 september 2022 werd mevrouw M. Seighali, huurderscommissaris, herbenoemd als lid van de raad en lid van de vastgoedadviescommissie voor een tweede termijn van vier jaar. De governance- en remuneratiecommissie begeleidde de voordracht en herbenoeming in samenwerking met de huurdersorganisatie. De governance- en remuneratiecommissie informeerde de ondernemingsraad van de Alliantie en zocht afstemming en betrok de statutaire directie in het herbenoemingstraject.

In de vergadering van de raad van 26 september 2022 werd het besluit tot benoeming van de heer R. Wenselaar als lid van de raad en voorzitter van de auditcommissie geformaliseerd per 24 augustus 2022. De governance- en remuneratiecommissie begeleidde de werving en selectie samen voor met een extern bureau. De governance- en remuneratiecommissie informeerde de HBVA, betrok en vroeg advies aan de ondernemingsraad van de Alliantie en zocht afstemming en betrok de statutaire directie in het benoemingstraject. De raad ontving een positieve zienswijze van de Aw en een positief advies van de ondernemingsraad.

De heer R. Wenselaar volgde een uitgebreid inwerkprogramma. Hij bezocht de verschillende regiobedrijven en andere bedrijfsonderdelen van de Alliantie. Daarnaast had hij diverse kennismakingsgesprekken waarin bijvoorbeeld werd gesproken over thema's als governance, maatschappelijke opgaven en diverse andere actualiteiten.

In de vergadering van de raad van 7 december 2021 werd besloten tot een voorgenomen herbenoeming van de heer A.C. de Jong als lid van de raad en als voorzitter van de auditcommissie onder voorbehoud van een positieve zienswijze van de Aw. Op 23 december 2021 gaf de Aw een positieve zienswijze af, waardoor de voorgenomen herbenoeming in de vergadering van de raad op 7 februari 2022 werd geformaliseerd. De heer A.C. de Jong legde per 1 juli 2022 zijn commissariaat neer bij de Alliantie vanwege de vereisten volgend uit de Wet bestuur en toezicht.

In de vergadering van de raad van 7 december 2021 werd besloten tot een voorgenomen herbenoeming van de heer P. Rutte als lid van de raad en als voorzitter van de vastgoedadviescommissie onder voorbehoud van een positieve zienswijze van de Aw. Op 23 december 2021 gaf de Aw een positieve zienswijze af, waardoor de voorgenomen herbenoeming in de vergadering van de raad op 7 februari 2022 werd geformaliseerd.

Samenstelling

De leden van de raad werden geselecteerd op basis van een profielschets. Deze profielschets is opgenomen in het Reglement van de raad van commissarissen. In 2016 en 2018 werd dit reglement gewijzigd en in lijn gebracht met aanpassingen in de Woningwet. De raad constateerde dat zijn samenstelling voldoende divers is. In 2022 bestond de raad uit zes leden, van wie twee commissarissen op voordracht van de huurdersbelangenvereniging. Tabel 9.3 bevat een overzicht van de samenstelling van de raad en de hoofd- en nevenfuncties van de commissarissen.

Tabel 9.3 Commissarissen in de raad van commissarissen, met hun hoofd- en nevenfuncties

Naam en rol in de RvC	Hoofdfunctie(s)/nevenfuncties
<p>Dhr. A.P.W. Melkert (1956) Voorzitter RvC Lid governance- en remuneratiecommissie</p> <p>Datum benoeming/af treden: 12 februari 2022/11 februari 2026 (herbenoembaar)</p>	<p>Hoofdfunctie:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Voorzitter Nederlandse Vereniging van Ziekenhuizen <p>Nevenfuncties:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Voorzitter Raad van Toezicht Florence Ouderenzorg ● Lid Raad van Commissarissen Post NL ● Chairman, Harakat Foundation (business climate promotion) ● Onafhankelijk adviseur van publieke organisaties en private organisaties
<p>Mevr. A.H.J.M.F. Kierkels (1964) Lid RvC op voordracht huurdersbelangenvereniging Vicevoorzitter Voorzitter governance – en remuneratiecommissie</p> <p>Datum benoeming/af treden: 1 april 2021/31 maart 2025 (niet herbenoembaar)</p>	<p>Hoofdfunctie:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● CEO de Meerlanden Holding NV <p>Nevenfuncties:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Vicevoorzitter Bestuur NVRD ● Lid Raad van Commissarissen Rabobank regio Schiphol ● Voorzitter Bestuur Circulair West
<p>Dhr. P. Rutte (1957) Lid RvC Voorzitter vastgoedadviescommissie</p> <p>Datum benoeming/af treden: 16 maart 2022/15 maart 2026 (niet herbenoembaar)</p>	<p>Hoofdfunctie:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Terminal Project Director Schiphol <p>Nevenfuncties:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Lid van de Raad van Advies Chemelot Research facilities B.V. ● Lid Raad van Commissarissen MaasWonen ● Lid Raad van Toezicht de Zorgboog

Naam en rol in de RvC	Hoofdfunctie(s)/nevenfuncties
<p>Mevr. M. Seighali (1964) Lid RvC op voordracht huurdersbelangenvereniging Lid vastgoedadviescommissie</p> <p>Datum benoeming/af treden: 1 januari 2019/31 december 2026 (niet herbenoembaar)</p>	<p>Hoofdfunctie:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Bestuurder Stichting Natuurstad Rotterdam (per 1 januari 2023) ● Directeur-bestuurder Stichting Vluchteling-Studenten UAF (tot 1 april 2022) <p>Nevenfuncties:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Voorzitter RvT Fonds voor Cultuurparticipatie ● Voorzitter Humanistisch Verbond ● Lid RvT Reclassering Nederland: op voordracht van OR ● Lid RvT Paleis het Loo ● Lid RvA College voor de Rechten van de Mens ● Lid RvA Inspectie Justitie en Veiligheid ● Lid RvA en inspiratie - politie voor iedereen ● Voorzitter Adviescommissie Inclusieve Curricula Hogeschool Rotterdam
<p>Mevr. I.M. de Bonth-Weekhout (1973) Lid RvC Lid auditcommissie</p> <p>Datum benoeming/af treden: 17 april 2019/16 april 2023 (herbenoembaar)</p>	<p>Nevenfuncties:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Vicevoorzitter VO-Raad <p>Nevenfuncties:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Bestuurslid (penningmeester) VOION, Arbeidsmarkt & Opleidingsfonds Voortgezet Onderwijs ● Bestuurslid Stichting Zelfstandige Publieke Werkgevers (ZPW) ● Lid remuneratiecommissie platform Edu-K / programma Edu-V ● Lid stuurgroep Co-Teach ● Voorzitter Vera Gottschalk-Frank Stichting ● Lid Maatschappij der Nederlandse Letterkunde ● Voorzitter Proteus, Leidse vereniging van Renaissancisten
<p>Dhr. R. Wenselaar (1961) Lid RvC Voorzitter auditcommissie</p> <p>Datum benoeming/af treden: 24 augustus 2022/23 augustus 2026 (herbenoembaar)</p>	<p>Functies:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Voorzitter InEen ● Vicevoorzitter raad van toezicht Hogeschool Arnhem Nijmegen ● Lid raad van toezicht Jeroen Bosch Ziekenhuis ● Lid raad van commissarissen ANWB (per 1 januari 2023)

Naam en rol in de RvC	Hoofdfunctie(s)/nevenfuncties
<p>Dhr. P.A.H. van Lieshout (1958) Voorzitter RvC Lid Governance- en remuneratiecommissie</p> <p>Datum benoeming/afreden: 12 februari 2014/11 februari 2022 (niet herbenoembaar)</p>	<p>Hoofdfuncties:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Deeltijdhoogleraar Theorie van de Zorg Universiteit Utrecht (0,1 fte) ● Zelfstandig adviseur <p>Nevenfuncties:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Lid wetenschappelijke adviesraad Stichting Instituut Gak ● Voorzitter Raad van Commissarissen Menzis Zorgverzekeringen ● Voorzitter Quality Assurance Netherlands Universities ● Voorzitter Raad van Toezicht Nederlands Jeugdinstituut ● Lid Raad van Advies Inspectie van het onderwijs ● Voorzitter Raad van Toezicht Nictiz, expertisecentrum voor ICT in de zorg ● Voorzitter Raad van Toezicht Waarborgfonds voor de Zorg ● Lid curatorium VNG ● Lid Raad van Commissarissen Berenschot
<p>Dhr. A.C. de Jong (1966) Lid RvC Voorzitter auditcommissie</p> <p>Datum benoeming/afreden: 1 maart 2018/1 juli 2022</p>	<p>Hoofdfunctie:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Directievoorzitter TwynstraGudde (vanaf 1 juli 2022) ● Managing Director TNO Energie Transitie (tot en met juni 2022) <p>Nevenfuncties:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Lid Raad van Toezicht NOS ● Lid Raad van Toezicht Hogeschool Inholland ● Lid bestuur STAM ingenieursbureau Movares

(Neven)functies leden raad van commissarissen

De Wet bestuur en toezicht stelt beperkingen aan het aantal commissariaten bij grote ondernemingen. Het maximaal aantal 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 hiervoor ook blijkt.

Permanente educatie (PE)

Interne toezichthouders van woningcorporaties die lid zijn van de VTW moeten in 2022 vijf PE-punten behalen (naar rato). Alle leden van de raad voldeden aan deze eis:

Tabel 9.4 Aantal behaalde punten voor permanente educatie (PE) door de commissarissen

Aantal behaalde PE-punten in 2022	
A.P.W. Melkert	5
A.H.J.M.F. Kierkels	8
R. Wenselaar	4
P. Rutte	10
M. Seighali	22
I.M. de Bonth-Weekhout	6
P.A.H. van Lieshout	4
A.C. de Jong	3

Bezoldiging

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

Tabel 9.5 Honorering van de raad van commissarissen

Honorering per jaar, exclusief btw	
Voorzitter raad	€ 32.400
Leden raad	€ 21.600

De Alliantie verstreekte 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 2022 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 werd in 2022 extern begeleid door de heer Paul Nobelen. De heer Nobelen sprak daartoe met de leden van de raad, de leden van de statutaire directie en de secretaris van de raad. Op basis van deze gesprekken stelde hij een rapport op waarin zijn bevindingen en observaties werden beschreven. Alle commissarissen ontvingen het rapport voorafgaand aan de zelfevaluatie. Daarnaast ontvingen de commissarissen ook individuele feedback. De plenaire sessie vormde het sluitstuk van de evaluatie. De plenaire sessie vond plaats op 19 september 2022 onder begeleiding van de heer Nobelen.

De conclusie was dat de raad goed functioneert. Zowel de individuele leden als de raad, als orgaan. Er werden een aantal behoeften uitgesproken. Zo werd de behoefte uitgesproken om meer inzicht te verkrijgen in de werking van het gevoerde stakeholdermanagement bij de Alliantie en in samenhang daarmee een gesprek te voeren over de wijze waarop de raad hieraan invulling wenst te geven.

Samenstelling en frequentie commissies

Het reglement van de raad van commissarissen bepaalt dat de raad werkt met drie commissies, namelijk:

1. de governance- en remuneratiecommissie;
2. de auditcommissie;
3. de vastgoedadviescommissie.

Deze drie commissies adviseren de raad over onderwerpen die binnen hun aandachtsgebied vallen en bereiden binnen hun aandachtsgebied de besluitvorming voor de vergadering voor. De raad blijft echter verantwoordelijk voor de besluitvorming. Alle notulen van deze commissies werden geagendeerd voor de reguliere vergadering van de raad.

Auditcommissie, samenstelling en vergaderfrequentie

De auditcommissie 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 auditcommissie rapporteerde haar bevindingen aan de raad. In 2022 vergaderde de auditcommissie vijf keer.

Tabel 9.6 Samenstelling van de auditcommissie

Naam	25 januari	6 april	24 mei	14 september	16 november
De heer R. Wenselaar (voorzitter per 24 augustus 2022)					X
Mevrouw I.M. de Bonth-Weekhout	X	X	X	X	X
De heer A.C. de Jong (voorzitter tot 1 juli 2022)	X	X	X		

Vastgoedadviescommissie, samenstelling en vergaderfrequentie

De vastgoedadviescommissie 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 acquisitiemogelijkheden aan bod en werd gesproken over de gevolgen van de huidige (markt)omstandigheden op de productie. In 2022 vergaderde de vastgoedadviescommissie vijf keer.

Tabel 9.7 Samenstelling van de vastgoedcommissie

Naam	25 januari	6 april	24 mei	14 september	16 november
De heer P. Rutte (voorzitter)	x	x	x	x	x
Mevrouw M. Seighali	x	x	x	x	x

Governance- en remuneratiecommissie

De governance- en remuneratiecommissie 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. Op de agenda stonden onder meer de governance inspectie van de Aw en de werving en selectie van de voorzitter van de auditcommissie. In 2022 vergaderde de governance- en remuneratiecommissie driemaal.

Tabel 9.8 Samenstelling van de governance- en remuneratiecommissie

Naam	25 april	7 juli	12 oktober
Mevrouw A.H.J.M.F. Kierkels (voorzitter)	x	x	x
De heer A.P.W. Melkert (vanaf 12 februari 2022)	x	x	x
De heer P.A. H. van Lieshout (tot 11 februari 2022)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

9.7 Korte vooruitblik

In 2022 ontvingen 4.276 huishoudens de sleutel van hun woning. De Alliantie leverde maar liefst 1.029 nieuwbouwwoningen op. De woningvoorraad groeide met bijna 800 huizen tot 55.400 woningen. Dat zijn prachtige resultaten. De raad spreekt hiervoor zijn grote waardering uit. Ook in 2023 heeft de Alliantie de ambitie tot het vergroten van de beschikbaarheid van sociale huurwoningen en middenhuurwoningen. En dit is belangrijk, want de woningnood is nog steeds veel te hoog. 66% van alle woningen van de Alliantie heeft al een energielabel A of B. Door de stijging van de energiekosten worden veel huurders hard geraakt in hun portemonnee. Samen met de ketenpartners gaat de Alliantie daarom ook in 2023 door met het verbeteren en verduurzamen van woningen met een label E, F of G. De raad hoopt dat hierdoor de energiekosten van een groot aantal huishoudens gedempt zullen worden. Bovendien draagt de Alliantie hiermee bij aan de doelstelling van Nederland om zo snel mogelijk klimaatneutraal te zijn.

Door de verschrikkelijke oorlog in de Oekraïne is de wereld in 2022 echter fundamenteel veranderd. De levens van miljoenen Oekraïners zijn verwoest. De gevolgen van deze oorlog in combinatie met andere omstandigheden hebben ook een grote impact op de bouw- en woningsector. De raad zal nauwlettend bezien wat de betekenis zal zijn voor het realiseren van de ambities van de Alliantie.

De raad wil tenslotte zijn waardering uitspreken voor de statutaire directie en het directieteam. Rob Haans werd door de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening benoemd tot voorzitter van de landelijke Commissie Versnelling Tijdelijke Huisvesting. Hiermee heeft Rob Haans een belangrijke bijdrage geleverd aan het versnellen van een belangrijk thema binnen de huisvesting. Binnen de statutaire directie en het directieteam is een deel van zijn taken gedurende een half jaar herverdeeld. Roelien Ritsema van Eck nam tijdelijk de voorzittersrol binnen het bestuur over. Samen met het directieteam heeft de statutaire directie de continuïteit binnen de Alliantie goed weten te waarborgen.

9.8 Tot slot

In de vergadering van de raad van commissarissen op 19 april 2023 zijn de jaarrekening en het jaarverslag (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 19 april 2023 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 bedanken wij de statutaire directie, het directieteam, de managers, de medewerkers, de ondernemingsraad en de huurdersbelangenverenigingen van de Alliantie voor hun bijdrage en inzet in 2022.

Hilversum, 19 april 2023

Namens de raad van commissarissen,

Ad Melkert

Voorzitter raad van commissarissen

Jaarrekening



10. Jaarrekening

10.1 Geconsolideerde balans per 31 december 2022

(in 1.000 euro's na resultaatbestemming)

Activa	Ref.	2022	2021
Vaste activa			
<i>Immateriële vaste activa</i>	10.5.1	20.637	14.574
<i>Vastgoedbeleggingen</i>			
DAEB vastgoed in exploitatie	10.5.2	10.956.716	11.380.135
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	10.5.2	2.194.658	2.339.333
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	10.5.3	267.596	271.094
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	10.5.4	284.885	229.431
		13.703.855	14.219.993
<i>Materiële vaste activa</i>			
(On-)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	10.5.5	21.023	22.269
<i>Financiële vaste activa</i>			
Andere deelnemingen	10.5.6	3.158	3.481
Latente belastingvorderingen	10.5.7	3.496	7.889
Overige vorderingen	10.5.8	8.648	5.968
		15.302	17.338
Totaal van vaste activa		13.760.817	14.274.174
Vlottende activa			
<i>Voorraden</i>			
Vastgoed bestemd voor de verkoop	10.5.9	5.229	3.295
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	10.5.10	20.618	7.788
Overige voorraden	10.5.11	43.042	38.969
		68.889	50.052
<i>Onderhanden projecten</i>	10.5.12	11.513	28.235
<i>Vorderingen</i>			
Huurdebiteuren	10.5.13	1.842	1.939
Overheid	10.5.14	6.465	70.246
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	10.5.15	2.526	2.436
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.5.16	16.008	4.821
Overige vorderingen	10.5.17	6.785	6.194
Overlopende activa	10.5.18	4.046	3.470
		37.672	89.106
<i>Liquide middelen</i>	10.5.19	151.804	185.684
Totaal van vlottende activa		269.878	353.077
Totaal activa		14.030.695	14.627.251

Passiva	Ref.	2022	2021
Groepsvermogen	10.5.20		
Eigen vermogen		10.885.836	11.542.226
Totaal van eigen vermogen		10.885.836	11.542.226
Vorzieningen			
Vorzieningen onrendabele investeringen en			
herstructureringen	10.5.21	77.994	91.861
Overige voorzieningen	10.5.22	1.209	1.118
Totaal van voorzieningen		79.203	92.979
Langlopende schulden			
Schulden aan overheid	10.5.23	4.000	4.000
Schulden aan banken	10.5.23	2.547.959	2.452.004
Schulden aan rechtspersonen en vennootschappen			
die een deelneming hebben in de rechtspersoon of			
waarin de rechtspersoon een deelneming heeft	10.5.24	27.146	26.052
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken			
verkocht onder voorwaarden	10.5.25	236.643	240.524
Overige schulden	10.5.26	20.293	20.107
Totaal van langlopende schulden		2.836.041	2.742.687
Kortlopende schulden			
Schulden aan overheid	10.5.27	2.095	765
Schulden aan banken	10.5.28	128.091	156.820
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		23.583	14.795
Schulden aan rechtspersonen en vennootschappen			
die een deelneming hebben in de rechtspersoon of			
waarin de rechtspersoon een deelneming heeft	10.5.29	640	1.440
Schulden ter zake van belastingen, premies			
sociale verzekeringen en pensioenen	10.5.30	13.405	18.639
Overige schulden	10.5.31	18.602	15.085
Overlopende passiva	10.5.32	43.199	41.815
Totaal van kortlopende schulden		229.615	249.359
Totaal passiva		14.030.695	14.627.251

10.2 Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2022

(in 1.000 euro's)

	Ref.	2022	2021
Huuropbrengsten	10.6.1	435.988	421.815
Opbrengsten servicecontracten	10.6.2	19.647	18.135
Lasten servicecontracten		-19.045	-16.417
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	10.6.3	-36.181	-35.457
Lasten onderhoudsactiviteiten	10.6.4	-138.762	-121.541
Overige directe operationele lasten			
exploitatie bezit	10.6.5	-69.644	-86.952
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		192.003	179.583
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		49.665	28.371
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		-47.143	-24.963
Toegerekende organisatiekosten		-1.617	-423
Totaal van netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	10.6.6	905	2.985
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		102.045	164.839
Toegerekende organisatiekosten		-1.946	-2.099
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-67.966	-113.711
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	10.6.7	32.133	49.029
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.6.8	-73.664	-67.701
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.6.9	-739.511	1.850.404
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	10.6.10	383	11.921
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-812.792	1.794.624
Opbrengsten overige activiteiten		4.911	4.355
Kosten overige activiteiten		-4.237	-4.082
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten		674	273
Overige organisatiekosten	10.6.11	-8.480	-38.235
Kosten omtrent leefbaarheid	10.6.12	-1.870	-1.961
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa			
en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	10.6.16	0	7.134
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	10.6.17	3.132	2.210
Rentelasten en soortgelijke kosten	10.6.18	-52.854	-52.053
Totaal van financiële baten en lasten		-49.722	-42.709
Totaal van resultaat vóór belastingen		-647.149	1.943.589
Belastingen	10.6.19	-9.810	-40
Resultaat deelnemingen	10.6.20	569	401
Totaal van resultaat na belastingen		-656.390	1.943.950

10.3 Geconsolideerde kasstroomoverzicht over 2022

(in 1.000 euro's)

	Ref.	2022	2021
Operationele activiteiten:			
Ontvangsten:			
Huurontvangsten	10.6.1	435.338	422.946
Vergoedingen	10.6.2	19.647	18.135
Overheidsontvangsten		0	0
Overige bedrijfsontvangsten		7.150	7.172
Ontvangen interest	10.6.17	1.990	1.118
Saldo ingaande kasstromen		464.125	449.371
Uitgaven:			
Erfpacht	10.6.5	-766	-900
Betalingen aan werknemers	10.6.13	-47.592	-45.801
Onderhoudsuitgaven	10.6.4	-114.449	-103.718
Overige bedrijfsuitgaven		-97.205	-90.475
Betaalde interest	10.6.18	-54.096	-54.813
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	10.6.5	-1.726	-2.057
Verhuurderheffing	10.6.5	-43.194	-62.233
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden		-744	-908
Vennootschapsbelasting	10.6.19	-16.604	1.454
Saldo uitgaande kasstromen		-376.376	-359.451
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten		87.749	89.920
(Des)investeringsactiviteiten			
MVA ingaande kasstroom:			
Verkoopontvangsten bestaande huur	10.6.7	98.842	156.210
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)		215	958
Verkoopontvangsten nieuwbouw		59.035	16.276
Verkoopontvangsten grond		3.928	3.419
(Des)investeringsontvangsten overig		0	0
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa		162.020	176.863
MVA uitgaande kasstroom:			
Nieuwbouw huur	10.5.4	-209.865	-191.744
Verbeteruitgaven	10.5.2	-90.974	-122.258
Aankoop	10.5.2	-1.206	-1.638
Nieuwbouw verkoop		-30.161	-10.539
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop		-7.755	-12.336
Investerings overig	10.5.1	-8.893	-10.051
Totaal van verwerving van materiële vaste activa		-348.854	-348.566
Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA		-186.834	-171.703
FVA			
Ontvangsten verbindingen	10.5.6	92	0
Ontvangsten overig	10.5.8	1.311	2.745
Uitgaven verbindingen		-90	-81
Uitgaven overig	10.5.26	0	-25.206
Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA		1.313	-22.542

	Ref.	2022	2021
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten		-185.521	-194.245
Financieringsactiviteiten			
<i>Ingaand:</i>			
Nieuwe te borgen leningen	10.5.23	220.000	220.684
Nieuwe ongeborgde leningen	10.5.23	20.000	0
<i>Uitgaand:</i>			
Aflossing geborgde leningen	10.5.23	-175.642	-180.603
Aflossing ongeborgde leningen	10.5.23	-500	-500
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		63.858	39.581
Afname van geldmiddelen		-33.914	-64.744
Liquide middelen per 1 januari		185.684	250.456
Wijziging kortgeld	10.5.26	34	-28
Mutatie liquide middelen	10.5.19	-33.914	-64.744
Liquide middelen per 31 december		151.804	185.684

10.4 Toelichting behorende tot de geconsolideerde jaarrekening 2022

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 2022, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2022.

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

De toelichting beleidswaarde over 2021 is aangepast teneinde vergelijkbaarheid met 2022 mogelijk te maken. In 2022 is de wijze waarop de norm voor onderhoud en beheerslasten wordt bepaald aangepast. Voorheen werd de norm ten onrechte bepaald op geïndexeerde begrote kasstromen. Vanaf 2022 wordt, zoals voorgeschreven door het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, de norm vorm voor onderhoud en beheer bepaald op basis van ongeïndexeerde begrote kasstromen. De beleidswaarde per 31-12-2021 stijgt als gevolg van deze aanpassing van € 6.132 miljoen naar € 7.312 miljoen.

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.
- 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 alsmede de voor de waardering van de belastingpositie gehanteerde prognose van toekomstige verwachte fiscale resultaten.

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 & 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%
De Alliantie ICT Diensten B.V.	Hilversum	100%
Landgoed Zonnestraal B.V.	Hilversum	100%
De Alliantie Vastgoedexploitatie met derden B.V.	Hilversum	100%
De Alliantie Woonzorg B.V.	Hilversum	100%
Stichting IJburg PWV	Amsterdam	100%

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%
Waterstad III Beheer B.V.	Amsterdam	20,0%
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 kostprijshedgemodel 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 vervolgwaardering 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 waarden marktwaarde 2022'). 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 waarderen 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 5 RTIV vermeldt de Alliantie de beleidswaarde (zoals deze jaarlijks aan de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw wordt verstrekt) in de toelichting van de jaarrekening. 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. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroomgenererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van de Alliantie.

De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

- 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. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de in de full versie gehanteerde exit yield voor de berekening van de eindwaarde wordt deze vervangen door de op basis van de methodiek met een voortdurende looptijd op basis van de kasstromen bepaalde eindwaarde volgens het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'.
- 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 Alliantie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie voor de componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenonderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van (instandhouding en mutatie)onderhoudsnormen in de markt. Deze toekomstige onderhoudslasten bestaan uit de lasten zoals verwerkt onder de post lasten onderhoudsactiviteiten in de winst-en-verliesrekening.
- Inrekening van toekomstige beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten zoals die verwerkt worden onder de post Lasten verhuur en beheeractiviteiten en de post Overige directe operationele lasten in de winst-en-verliesrekening verminderd met de verhuurderheffing (met ingang van 1 januari 2023 is de verhuurderheffing afgeschaft).

De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitlegangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

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 verantwoordt 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 waardeverminderingverliezen.

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

Dividenden worden verantwoordt in de periode waarin zij betaalbaar worden gesteld. Dividenden van deelnemingen die worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs, worden verantwoordt 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 waardevermindingsverlies verantwoord voor het verschil tussen de boekwaarde en de realiseerbare waarde. Indien sprake is van een bijzonder waardevermindingsverlies 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 waardevermindingsverlies 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 waardevermindingsverlies 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 waardevermindingsverlies. 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 waardevermindingsverlies 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. Handelskortingen, rabatten en soortgelijke (te) ontvangen vergoedingen met betrekking tot de inkoop van voorraden worden in mindering gebracht op de verkrijgingsprijzen.

Voorraad grond- en ontwikkelposities

De voorraad grond- en ontwikkelposities wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijzen 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 verkrijgingsprijs 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.

Wettelijke reserve

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 uitkeringstests. 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.

Voorzieningen worden 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.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Voor toekomstige 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.

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.

Vornoemde 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 lasten onderhanden projecten, 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 waarderen 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> <u>binnen</u> 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 leningruil met Vestia is in 2021 als eenmalige volkshuisvestelijke bijdrage onder de overige organisatiekosten verwerkt.

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 kosten van fysieke ingrepen, niet zijnde investeringen 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 10.6.22 voor de geïdentificeerde verbonden partijen) 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 2022	
Aanschafprijs	17.784
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-3.210
Boekwaarde	14.574
Mutaties in de boekwaarde:	
Investerings	8.556
Afschrijvingen	-2.493
Totaal mutaties	6.063
Stand per 31 december 2022	
Aanschafprijs	26.340
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-5.703
Boekwaarde	20.637

De overige immateriële vaste activa heeft betrekking op geactiveerde ontwikkelingskosten inzake software en heeft een resterende economische levensduur van 3 jaar – 5 jaar. Ultimo 2022 is voor € 5,6 miljoen (2021: € 1,3 miljoen) aan ontwikkelingskosten inzake software geactiveerd welk nog niet in gebruik is genomen.

10.5.2 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

	DAEB	Niet-DAEB
Stand per 1 januari 2022		
Aanschafprijs	4.173.797	1.068.638
Cumulatieve waardeveranderingen	7.140.327	1.261.696
Marktwaaarde onder aftrek van voorziening	11.314.124	2.330.334
Opgenomen in voorziening onrendabele		
investeringen en herstructureringen	66.011	8.999
Marktwaaarde voor aftrek van voorziening	11.380.135	2.339.333
Mutaties in het boekjaar:		
Investeringen:		
- Initiële verkrijgingen	820	387
- Uitgaven na eerste waardering	91.176	11.855
- Overboekingen van vastgoed in ontwikkeling		
bestemd voor eigen exploitatie	171.163	34.619
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-55.492	-3.665
Overboekingen naar vastgoed in ontwikkeling		
bestemd voor eigen exploitatie	-15.757	-395
Waardeveranderingen:		
- Waardeveranderingen (winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaaarde)	-563.942	-175.569
- Waardeveranderingen onrendabele investeringen en herstructureringen	-15.145	-2.401
Overige mutaties:		
- Overboeking van DAEB naar niet-DAEB	-229	229
- Overboeking van niet-DAEB naar DAEB	5.858	-5.858
Totaal mutaties	-381.548	-140.798
Stand per 31 december 2022		
Aanschafprijs	4.421.794	1.112.000
Cumulatieve waardeveranderingen	6.510.782	1.077.536
Marktwaaarde onder aftrek van voorziening	10.932.576	2.189.536
Opgenomen in voorziening onrendabele		
investeringen en herstructureringen	24.140	5.122
Marktwaaarde voor aftrek van voorziening	10.956.716	2.194.658

De actuele waarde van het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de marktwaaarde zoals opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaaarde'). Hierbij heeft de Alliantie de fullversie gehanteerd. In het 'Handboek modelmatig waarden marktwaaarde' is opgenomen dat de fullversie de mogelijkheid biedt om op complexniveau, met ondersteuning van een externe taxateur tot een aannemelijke marktwaaarde 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 2022 heeft een full-waardering van 36% van het vastgoed plaatsgevonden. Het overige deel heeft door middel van een interne waardering (51%) of een taxatie-update (13%) 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 5.3.19 en is voorzien van een goedkeurend assurancerapport gedateerd 7 februari 2023.

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 2022 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 € 1.037 (v.j. € 1.121).
Markthuurstijging	Volgt leegwaarde ontwikkeling
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	<p>Wij gebruiken een disconteringsvoet die als volgt wordt opgebouwd:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Basis disconteringsvoet bestaande uit een Risicovrije rente (conform het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde) en een sector gebonden opslag bepaald in samenspraak met taxateurs, gezamenlijk 5,1% (2021 4,8%); 2) Vaste risico opslagen bestaande uit (range -0,25% tot 2,80%): <ul style="list-style-type: none"> - 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 waarderingsscenario: <ul style="list-style-type: none"> - 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: <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p>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 doorexploteersscenario.</p> <p>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).</p>
Mutatie- en verkoopkans	<p>Doorexploteersscenario: Als basis wordt de gemiddelde mutatiekans van de betreffende verhuureenheden over de afgelopen vijf jaar (2017 – 2022) gehanteerd. Deze kan aangepast worden gegeven kenmerken van de huidige huurderspopulatie en de verwachting van de toekomstige mutaties.</p> <p>Uitponden: Als uitgangspunt wordt gehanteerd dat de mutatiekans gelijk is aan het doorexploteersscenario. 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 verkoopbeperkingen gebonden aan het vastgoed vanuit privaatrechtelijke overeenkomsten.</p>

Vrijheidsgraad	Beschrijving
Instandhoudingsonderhoud doorexploteerscenario	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: <ul style="list-style-type: none"> (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 doorexploteeren van de verhuurbare eenheid, danwel het complex.
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	Doorexploteatie 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: <ul style="list-style-type: none"> • 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.

Vrijheidsgraad	Beschrijving
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	2022	2021
Woongelegenheden	5,83%	5,84%
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	6,83%	6,77%
Parkeergelegenheden	5,82%	6,01%
Zorgvastgoed	5,58%	5,43%

De rendementsverwachting van beleggers is in 2022 gewijzigd als gevolg van stijgende onzekerheden in de wereld met stijgende prijzen als gevolg. Hierdoor is het aantal transacties door beleggers gedaald. Bij de vastgoed categorieën Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en zorgvastgoed is hierdoor een lichte stijging van de disconteringsvoet te zien. Bij Woongelegenheden is de disconteringsvoet nagenoeg gelijk aan 2021. Hier wordt de hogere rendementseis grotendeels gecompenseerd door het lagere risico in de verwachte kasstromen door de lagere markthuren en verwachte uitpondwaarde door lagere leegwaardestijging in de prognose jaren. .

De volgende relevante veronderstellingen worden gemaakt per categorie ten aanzien van de waardering:

Woongelegenheden:

Parameters woongelegenheden:	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Prijsinflatie	2,6%	2,3%	2,0%	2,0%	2,0%
Looninflatie	3,7%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%-2,5%
Bouwkostenstijging	3,7%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%-2,5%
Leegwaardestijging	-2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

De huurstijging boven prijsinflatie is alleen van toepassing op sociale huurcontracten.

	2022	2021
Beheerkosten per EGW	€ 481	€ 467
Beheerkosten per MGW	€ 472	€ 459
Beheerkosten per Studenteneenheid	€ 445	€ 432
Beheerkosten per Zorgeenheid (extr.muraal)	€ 435	€ 423

	2022	2021
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,04-0,16%	0,04-0,15%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%	0,07%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	nvt	0,33%
Huurderving (% van de huursom)	1,0%	1,0%
Mutatiekans bij doorexploiteren	0-15% (gem. 6,14%)	0-20% (gem. 6,22%)
Mutatiekans bij uitpanden	0-15% (gem. 6,13%)	0-20% (gem. 6,21%)
Mutatieleegstand DAEB	0 maanden	0 maanden
Mutatieleegstand niet-DAEB	3 maanden	3 maanden
Verkoopkosten bij uitpanden (% van de leegwaarde)	1,0%	1,2%

Er is per 31-12-2022 geen verhuurderheffing ingerekend in de waardering conform het handboek modelmatig waarden marktwaarde 31-12-2022. Dit als gevolg van het aangenomen wetsvoorstel om de heffing per 1 januari 2023 af te schaffen. Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 571 (2021: € 555) 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	2022	2021
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo - BOG	€ 6,50	€ 6,00
Mutatieonderhoud per m2 bvo - BOG	€ 10,90	€ 10,10
Mutatieonderhoud per m2 bvo - MOG	€ 13,20	€ 12,20
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2,00%	2,00%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,14-0,38%	0,13-0,37%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,12%

Parkeergelegenheden:

Parameters parkeerplaatsen	2022	2021
Instandhoudingsonderhoud per parkeerplaats / box	€ 60 / € 202	€ 56 / € 187
Beheerskosten per parkeerplaats / box	€ 30 / € 41	€ 29 / € 40
Leegstandsperiode in maanden	6	6
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23%	0,22%

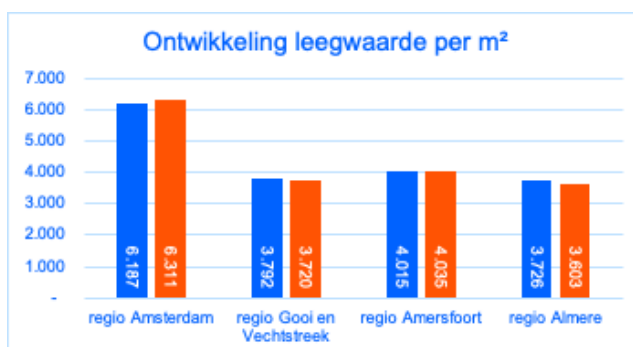
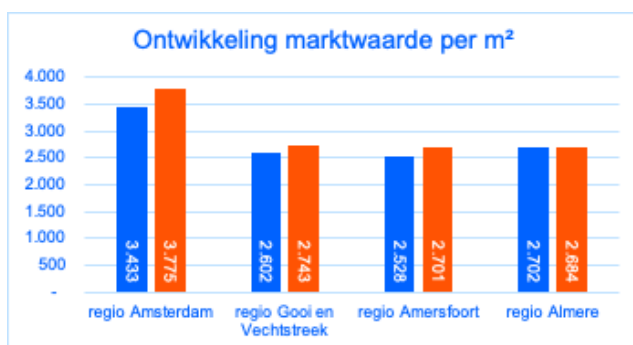
Zorgvastgoed:

Parameters intramuraal zorgvastgoed	2022	2021
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 10,50	€ 9,70
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 13,20	€ 12,20
Beheerkosten	2,50%	2,50%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,14-0,38%	0,13-0,37%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,35%	0,33%

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 verhuurde staat heeft zich in 2022 negatief ontwikkeld. Zoals uit bovenstaande grafieken blijkt daalt de marktwaarde sterker dan de ontwikkeling van de leegwaarde voor alle regio's. Dit is onder ander het gevolg van beperkingen in de jaarlijkse huurverhoging voor geliberaliseerde woningen en de verlaging van de markthuren als gevolg van de WOZ-cap in de WWS welke per 1-7-2022 is ingegaan. Daarnaast heeft de lagere verwachte ontwikkeling van de leegwaarde een sterke impact op de verwachte opbrengst bij uitponden. De leegwaarde zelf is in 2022 gemiddeld 0,13% gedaald en de marktwaarde is gemiddeld 6,25% gedaald.

Woningen bestemd voor de verkoop

Het aantal woningen behorend tot het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie, welke voor verkoop zijn geormerkt bedraagt 16.474. Het aantal woningen dat naar verwachting komend jaar verkocht wordt, bedraagt 332, gesplitst in 317 DAEB- en 15 niet-DAEB-woningen. De verwachte opbrengstwaarde (leegwaarde) van deze woningen bedraagt € 100,3 miljoen; de marktwaarde in verhuurde staat van deze woningen bedraagt € 75 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 10.5.34 Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen opgenomen.

Het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is voor € 85,0 miljoen gefinancierd met leningen zonder borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Dit niet-DAEB-vastgoed is voor een bedrag van € 102,3 miljoen met hypothecaire zekerheden bezwaard.

Beleidswaarde

Op grond van artikel 15 lid 5 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 sluit aan op het exploitatiebeleid van de Alliantie en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid zonder rekening te houden met geplande investeringen. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van de Alliantie. Hiermee zeggen we dat slechts een deel van de in deze jaarrekening gepresenteerd vermogen gerealiseerd gaat worden. Gegeven het huidige beleid van de Alliantie zal € 4,9 miljard niet worden gerealiseerd omdat eenheden maar voor een klein deel direct tegen leegwaarde worden verkocht wordt dan wel tegen een markthuur wordt verhuurd, het overgrote deel zal blijvend ingezet worden om onze sociale doelstellingen te realiseren.

Omvang van de vier afslagen van marktwaarde naar beleidswaarde:

	2022	2021
Marktwaarde verhuurde staat	€ 13.151.374	€ 13.719.468
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	€ 704.613	€ 703.966
Betaalbaarheid (huren)	-€ 3.940.159	-€ 5.894.628
Kwaliteit (onderhoud)	-€ 1.337.755	-€ 935.936
Beheer (beheerkosten)	-€ 331.743	-€ 280.841
Subtotaal	-€ 4.905.044	-€ 6.407.439
Beleidswaarde	€ 8.246.330	€ 7.312.029

De Alliantie heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	2022	2021
Gemiddelde streefhuur als percentage van de maximaal redelijke huur	81%	81%
Onderhoudsnorm	€ 2.145	€ 1.903
Beheerslasten	€ 982	€ 929
Disconteringsvoet	Gelijk aan marktwaarde	Gelijk aan marktwaarde

Specificatie beleidswaarde

	2022	2021
DAEB Ti	€ 6.569.405	€ 5.512.127
Niet-DAEB Ti	€ 1.280.662	€ 1.354.639
Geconsolideerde verbindingen	€ 396.263	€ 445.263
Totaal beleidswaarde	€ 8.246.330	€ 7.312.029

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 (doorexpluiten)	Mutatie per vhe t.o.v. uitgangspunt	2022 Effect op de beleidswaarde	2021 Effect op de beleidswaarde
Streefhuur per maand	€ 25 lager	€ 327 miljoen lager	€ 379 miljoen lager
Streefhuur per maand	€ 50 lager	€ 737 miljoen lager	€ 779 miljoen lager
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 hoger	€ 222 miljoen lager	€ 215 miljoen lager
Beheerslasten per jaar	€ 100 hoger	€ 222 miljoen lager	€ 213 miljoen lager

10.5.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Stand per 1 januari 2022:	
Contractprijs (verkochte woningen)	141.978
Cumulatieve waardeveranderingen	129.116
Boekwaarde	271.094
Mutaties in het boekjaar:	
Investerings	9.019
Desinvesterings	-11.652
Overboeking van vastgoed bestemd voor de verkoop	215
Overboeking naar vastgoed bestemd voor de verkoop	-9.019
Waardeveranderingen	7.939
Totaal mutaties	-3.498
Stand per 31 december 2022:	
Contractprijs (verkochte woningen)	136.301
Cumulatieve waardeveranderingen	131.295
Boekwaarde	267.596

Het aantal woningen opgenomen onder onroerende zaken verkocht onder voorwaarden bedraagt ultimo 2022 992 (2021: 1.038). 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 2022 met gemiddeld 3,1% is het gevolg van de gestegen leegwaarde van deze woningen. De kenmerken van de woningen verkocht onder voorwaarden zorgen ervoor dat de leegwaarde ontwikkeling dit jaar niet in lijn ligt met de leegwaarde ontwikkeling van het vastgoed in exploitatie. De locatie van het vastgoed is hiervoor de belangrijkste verklaring.

10.5.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Stand per 1 januari 2022:	
Aanschafprijs	228.473
Cumulatieve waardeverminderingen	-15.893
Boekwaarde onder aftrek van de voorziening	212.580
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	16.851
Boekwaarde voor aftrek van voorziening	229.431
Mutaties in het boekjaar:	
Investeringen	276.904
Waardeveranderingen	-47.107
Overboeking naar DAEB-vastgoed in exploitatie	-171.163
Overboeking naar niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	-34.619
Overboeking van vastgoed in exploitatie	16.152
Overboeking van/naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	-16.594
Totaal mutaties	23.573
Stand per 31 december 2022:	
Aanschafprijs	297.333
Cumulatieve waardeverminderingen	-61.180
Boekwaarde onder aftrek van de voorziening	236.153
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	48.732
Boekwaarde voor aftrek van voorziening	284.885

In het boekjaar 2022 en 2021 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 2022:			
Verkrijgingsprijs	28.688	32.930	61.618
Cumulatieve afschrijvingen (inclusief bijzondere waardeverminderingen)	-9.069	-30.280	-39.349
Boekwaarde	19.619	2.650	22.269
Mutaties in het boekjaar:			
Investeringen	-14	351	337
Afschrijvingen	-838	-745	-1.583
Totaal mutaties	-852	-394	-1.246
Stand per 31 december 2022:			
Verkrijgingsprijzen	28.674	33.281	61.955
Cumulatieve afschrijvingen (inclusief bijzondere waardeverminderingen)	-9.907	-31.025	-40.932
Boekwaarde	18.767	2.256	21.023

De historische aanschafprijs van de volledig afgeschreven onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie bedraagt € 30,2 miljoen per 31 december 2022 (2021: € 29,1 miljoen).

10.5.6 Andere deelnemingen

Het verloop van de andere deelnemingen is als volgt weer te geven:

Boekwaarde per 1 januari 2022		3.481
Mutaties in het boekjaar:		
Resultaat deelnemingen		569
Ontvangen dividend		-892
Totaal mutaties		-323
Boekwaarde per 31 december 2022		3.158

Het ontvangen dividend is voor € 0,8 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
Waterstad III Beheer B.V.	20,0%	Amsterdam
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 (2021: € 0,3 miljoen); het niet verwerkte aandeel in het verlies over het boekjaar bedraagt € 0,0 miljoen (2021: € 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 Alliantie heeft de Vaststellingsovereenkomst 2 (hierna: VSO2) op 21 april 2009 ondertekend. De VSO2 heeft een looptijd tot en met 31 december 2012. Na deze periode wordt de VSO2 stilzwijgend met steeds één jaar verlengd, tenzij een van de partijen vóór 1 december heeft opgezegd. De VSO2 is door de Belastingdienst noch door de Alliantie opgezegd vóór 1 december 2021 en derhalve van toepassing op het jaar 2022.

De belastingdienst heeft de woningcorporaties in november 2022 medegedeeld dat de VSO2 per 1 januari 2023 is opgezegd. De opzegging van VSO2 heeft geen invloed op de bepaling van de fiscale positie over 2022 van de Alliantie. Voor de jaren 2023 tot en met 2025 verwacht de Alliantie een beperkt effect op de fiscale winstbepaling aangezien er voor de zogenoemde "gemengde projectenregeling" uit VSO2 voor deze jaren een overgangsregeling is getroffen. Het effect op de jaren vanaf 2026 wordt onderzocht.

In 2021 is ook een VSO afgesloten met de Belastingdienst inzake de verwerking van de leningdeal met Vestia. De VSO heeft betrekking op alle toegelaten instellingen die een leningdeal hebben getekend met Vestia.

De post latente belastingvorderingen betreft de tot waardering gebrachte verrekenbare tijdelijke verschillen. De belastingvordering is gewaardeerd op contante waarde die is gebaseerd op een disconteringsvoet na belasting (die de rente van de leningen en derivatenportefeuille vertegenwoordigt) van 1,52% (2021 1,54%). Het gehanteerde vpb-tarief voor realisatie is 25,8% (2021: 25,8%).

Het verloop van de in de balans tot waardering gebrachte latente belastingvorderingen in het boekjaar is op totaalniveau als volgt:

Stand per 1 januari 2022	7.889
Mutaties in het boekjaar:	
Opboeking ten gunste van het resultaat	823
Afboeking ten laste van het resultaat	-5.216
Totaal mutaties	-4.393
Stand per 31 december 2022	3.496

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 2022	Stand per 1 januari 2022	Mutatie in 2022
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	3.171	2.348	823
Immateriele vaste activa	-3.294	-2.836	-458
(On-)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	-424	236	-660
Vorderingen	0	3.826	-3.826
Schulden aan kredietinstellingen	942	1.018	-76
Verplichtingen uit hoofde van derivatencontracten	3.101	3.297	-196
	3.496	7.889	-4.393
Waarvan:			
Kortlopend (realisatie te verwachten binnen 1 jaar)	164	3.748	-3.584
Langlopend (realisatie te verwachten na 1 jaar)	3.332	4.141	-809
	3.496	7.889	-4.393

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	9.544.319	6.297.937	-3.246.382	-837.567	0
- Verwachte verkopen	3.607.055	2.327.327	-1.279.728	-330.170	0
- Afschrijvingspotentieel	0	13.621	13.621	3.514	3.171
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	295.524	228.475	-67.049	-17.299	0
Vastgoed verkocht onder voorwaarden	30.953	9.444	-21.509	-5.549	0
Overige voorraden	43.042	28.408	-14.634	-3.776	0
(On-)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	21.023	23.103	2.080	537	-424
Immateriële vaste activa	20.637	7.319	-13.318	-3.436	-3.294
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	-88.634	0	88.634	22.868	0
Schulden aan banken en overheid	-2.680.050	-2.676.011	4.039	1.042	942
Verplichtingen uit hoofde van derivatencontracten	-14.414	0	14.414	3.719	3.101
Voort te wentelen 15b rente (ATAD)	0	138.916	138.916	35.840	0
Totalen	10.779.455	6.398.539	-4.380.916	-1.130.277	3.496

De verrekenbare tijdelijke verschillen die niet tot waardering zijn gebracht bedragen nominaal € 117,4 miljoen (2021: € 67,0 miljoen). Dit betreft het tijdelijk verschil met betrekking tot het vastgoed verkocht onder voorwaarden ad € 21,5 miljoen passief en voort te wentelen rente ad € 138,9 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 instandhouden 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 (VSO2) 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 (€ 2,3 miljard) dan de commerciële waarde (€ 3,6 miljard). In 2022 bedraagt de dotatie van de herinvesteringsreserve € 56,9 miljoen, daarvan is € 56,9 miljoen aangewend. De Alliantie heeft ook in 2023 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 € 21,5 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 30 jaar. De latentie is gewaardeerd op 25,8% van het waarderingsverschil. Dit bedrag is volledig kortlopend.

Vorderingen

Bij de leningruil met Vestia, die in 2021 heeft plaatsgevonden, is het agio commercieel in één keer als last verantwoord als volkshuisvestelijke bijdrage onder de overige organisatiekosten in 2021. Met de belastingdienst is overeengekomen dat deze last fiscaal niet in één jaar maar in twee jaar verantwoord dient te worden. In 2021 ontstond daardoor eenmalig een actieve belastinglatentie voor de helft (€ 15,1 miljoen) van het in 2021 in de jaarrekening als last verantwoorde bedrag ad € 30,1 miljoen. In 2022 is de fiscale verantwoording van de andere helft van het agio bedrag verantwoord. Hiermee loopt de latentie af.

Schulden een kredietinstellingen en verplichtingen uit hoofde van derivaten

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.

Renteaftrekbepanking

Het totaalbedrag aan voort te wentelen rente (aftrekbepanking Art. 15b Wet Vpb) bedraagt € 138,9 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 startersleningen	Novaties	Diverse	Totaal
Stand per 1 januari 2022	5.917	0	51	5.968
Mutaties in het boekjaar:				
Toevoegingen	0	4.446		4.446
Vrijval/Aflossingen	-1.360	-400	-6	-1.766
Totaal mutaties	-1.360	4.046	-6	2.680
Stand per 31 december 2022	4.557	4.046	45	8.648

Startersleningen

Per 31 december 2022 heeft de Alliantie 180 (2021: 228) startersleningen verstrekt die via Stichting Stimuleringsfonds Huisvesting geadministreerd 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 € 4,1 miljoen (2021: € 5,9 miljoen) aan startersleningen is de annuïteit al gaan lopen.

Naar verwachting wordt ongeveer € 0,1 miljoen (2021: € 0,6 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. In 2022 is er een plain vanilla swap doorgezakt in een vastrentende lening.

10.5.9 Vastgoed bestemd voor de verkoop

	2022	2021
Kosten vastgoed bestemd voor de verkoop	5.229	3.295
Bijzondere waardevermindering	0	0
	5.229	3.295

Het in deze post opgenomen totaal aantal woningen bestemd voor verkoop bedraagt 22 (2021: 15). De Alliantie verwacht al deze woningen binnen één jaar te verkopen, de bijhorende verwachte opbrengstwaarde bedraagt € 6,4 miljoen.

10.5.10 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

	2022	2021
Kosten vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	20.799	10.047
Bijzondere waardevermindering	-181	-2.259
	20.618	7.788

In de kostprijs van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop is ultimo 2022 voor een bedrag van € 0,0 miljoen (2021: € 0,6 miljoen) aan rente geactiveerd met een rentevoet van 0% (2021: 3,5%).

10.5.11 Overige voorraden

	2022	2021
Kosten grond- en ontwikkellocaties	65.731	65.365
Bijzondere waardevermindering grond- en ontwikkellocaties	-22.964	-26.638
Onderhoudsmaterialen	275	242
	43.042	38.969

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 2022.

De specificatie van de grond- en ontwikkellocaties is als volgt:

	Kosten grond- en ontwikkellocaties	Bijzondere waardevermindering grond- en ontwikkellocaties	Boekwaarde
Vathorst-Noord	27.191	-3	27.188
Eemnes Zuidpolder	9.134	-7.881	1.253
Zeewolde Spiegelhout	19.307	-9.809	9.498
Nijkerkerveen	2.067	-1.802	265
Achterveld	3.688	0	3.688
Karperweg	4.344	-3.469	875
	65.731	-22.964	42.767

10.5.12 Onderhanden projecten

	2022	2021
Gerealiseerde kosten	112.734	98.255
Toegerekende winsten	4.660	4.293
Af: Gedecclareerde termijnen kopers	-120.878	-84.595
Af: Voorziening te verwachten verliezen	0	0
	-3.484	17.953
Waarde van verricht werk < gefactureerde termijnen	-14.997	-10.282
Waarde van verricht werk > gefactureerde termijnen	11.513	28.235
	-3.484	17.953

Van de op balansdatum openstaande onderhanden projecten bedraagt het cumulatief totaal van tot dan toe verantwoorde omzet € 117,3 miljoen (2021: € 102,5 miljoen). Het totaal van de ontvangen voorschotten bedraagt € 120,9 miljoen (2021: € 84,6 miljoen). Er is geen sprake van ingehouden bedragen op betalingen van termijnfacturen.

10.5.13 Huurdebiteuren

	2022	2021
Huurdebiteuren	3.318	4.474
Voorziening wegens oninbaarheid	-1.476	-2.535
	1.842	1.939

In de vorderingen huurdebiteuren is een bedrag begrepen ad € 0,6 miljoen (2021: € 1,0 miljoen) met een resterende looptijd langer dan 1 jaar. Dit betreft bijzondere betalingsafspraken met huurders.

10.5.14 Overheid

	2022	2021
Nog te ontvangen investeringssubsidies	5.368	69.130
Overige vorderingen op gemeenten	1.097	1.116
	6.465	70.246

De nog te ontvangen investeringssubsidies betreffen voor een bedrag van € 0 (2021: € 65,0 miljoen) aan subsidie inzake Regeling Vermindering Verhuurderheffing. Deze regeling is in 2022 afgeschaft. Het verloop in 2022 van de post nog te ontvangen investeringssubsidies is als volgt:

- Een bedrag van € 30,5 miljoen is aan vermindering op de verhuurderheffing toegepast.
- Voor een bedrag van € 0,7 miljoen zijn beschikkingen ontvangen en ten gunste van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie verwerkt.
- De Regeling Vermindering Verhuurderheffing is vanaf 2023 afgeschaft. Hierdoor is een bedrag van € 35,2 miljoen ten laste van de post vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie verwerkt.

In de vorderingen overheid is een bedrag begrepen ad € 3,4 miljoen (2021: € 35,3 miljoen) met een resterende looptijd langer dan 1 jaar.

10.5.15 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

	2022	2021
Vathorst C.V.	1.494	1.430
Gebiedsontwikkeling Zeewolde C.V.	1.032	1.006
	2.526	2.436

Onder deze categorie vorderingen is begrepen een bedrag van € 1,4 miljoen (2021: € 1,4 miljoen) met een resterende looptijd langer dan 1 jaar.

De rente die over de vorderingen op deelnemingen in rekening is gebracht bedraagt 4,5% (2021: 4,5%).

10.5.16 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2022	2021
Vennootschapsbelasting	16.008	4.821
	16.008	4.821

In het boekjaar is voor een bedrag van € 16,6 miljoen betaald aan de belastingdienst met betrekking tot de vennootschapsbelasting 2022. De aangiften vennootschapsbelasting zijn tot en met het verslagjaar 2018 definitief opgelegd door de belastingdienst. Daarnaast zijn de aangiften vennootschapsbelasting zijn 2019 tot en met het boekjaar 2021 ingediend bij de Belastingdienst. Voor de jaren 2019, 2020 en 2021 is er een bedrag te vorderen op de belastingdienst van € 17,0 miljoen.

10.5.17 Overige vorderingen

	2022	2021
Nog te ontvangen omzet van verkocht vastgoed	3.542	3.452
Debiteuren	1.881	1.294
Rekening-courant Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting	758	703
Nog te ontvangen creditfacturen van leveranciers	66	160
Nog te ontvangen huur	202	195
Diverse vorderingen	336	390
	6.785	6.194

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 € 2,6 miljoen (2021: € 3,4 miljoen).

10.5.18 Overlopende activa

	2022	2021
Vooruitbetaalde erfpacht	157	186
Vooruitbetaalde kantoorkosten	2.739	2.067
Vooruitbetaalde huisvestingskosten	369	262
Vooruitbetaalde terugkoop woningen	0	732
Overige vooruitbetaalde bedragen	781	223
	4.046	3.470

De overlopende activa hebben een resterende looptijd van korter dan 1 jaar.

10.5.19 Liquide middelen

	2022	2021
Rekening-courant banken	150.497	184.564
Gelden onderweg	307	120
Deposito	1.000	1.000
	151.804	185.684

De liquide middelen staan ter vrije beschikking. Het kasstroomoverzicht dat is opgenomen onder paragraaf 10.3 geeft de verklaring voor de afname van de liquide middelen van € 33,9 miljoen.

Het deposito dient als buffer voor de derivaten en kan op weekbasis worden opgezegd. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 10.5.33.

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:

	2022	2021
Eigen vermogen van de Alliantie als onderdeel van het groepsvermogen per 1 januari	11.542.226	9.598.276
Resultaat na belastingen	-656.390	1.943.950
Rechtstreekse vermogensmutaties in het eigen vermogen van de Alliantie als onderdeel van het groepsvermogen	0	0
Totaal resultaat boekjaar van de Alliantie	-656.390	1.943.950
Eigen vermogen van de Alliantie als onderdeel van het groepsvermogen per 31 december	10.885.836	11.542.226

10.5.21 Voorzienig onrendabele investeringen en herstructureringen

Het verloop van de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen is als volgt:

	Toekomstige investeringen in bestaande complexen	Toekomstige investeringen in nieuwbouwprojecten	Totaal
Stand per 1 januari 2022	75.010	16.851	91.861
Mutaties in het boekjaar:			
Toevoeging ten laste van resultaat	0	0	0
Onttrekkingen en toevoegingen	-45.748	31.881	-13.867
Totaal mutaties	-45.748	31.881	-13.867
Stand per 31 december 2022	29.262	48.732	77.994

Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting binnen 1 jaar wordt afgewikkeld bedraagt € 40 miljoen. Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting na meer dan 5 jaar wordt afgewikkeld bedraagt € 8,6 miljoen.

10.5.22 Overige voorzieningen

Jubileumvoorziening

	2022
Stand per 1 januari	1.118
Mutaties in het boekjaar:	
Toevoegingen ten laste van het resultaat	241
Onttrekkingen	-92
Vrijval ten gunste van het resultaat	-58
Totaal mutaties	91
Stand per 31 december	1.209

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 2,1% gebaseerd op de gemiddelde rente van de leningenportefeuille.
- Overlevingskansen: CBS met correctie voor langleven 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 € 0,8 miljoen.

10.5.23 Schulden aan overheid en schulden aan banken

	Schulden aan overheid	Schulden aan banken	Totaal
Stand per 1 januari 2022			
Langlopend deel	4.000	2.452.004	2.456.004
Aflossingsverplichting vorig verslagjaar	0	156.820	156.820
Schulden aan overheid en schulden aan banken	4.000	2.608.824	2.612.824
Mutaties in het boekjaar:			
Nieuw opgenomen leningen	0	240.000	240.000
Aflossingen	0	-176.142	-176.142
Agio	0	4.446	4.446
Amortisatie agio	0	-1.078	-1.078
Totaal mutaties	0	67.226	67.226
Stand per 31 december 2022			
Schulden aan overheid en schulden aan banken	4.000	2.676.050	2.680.050
Aflossingsverplichting komend jaar	0	-128.091	-128.091
Langlopend deel	4.000	2.547.959	2.551.959

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	7.492	120.600	0	128.092
Looptijd langer dan 1 jaar en korter dan 5 jaar	276.734	60.700	0	337.434
Looptijd langer dan 5 jaar	1.915.274	94.750	204.500	2.214.524
	2.199.500	276.050	204.500	2.680.050

De schulden aan overheid en schulden aan banken hebben de volgende kenmerken ten aanzien van de leningen:

	31-12-2022	31-12-2021
Vastrentende leningen		
Restschuld inclusief kortlopend deel	2.199.500	1.962.274
Gemiddelde rente	1,6%	1,5%
Gemiddelde looptijd	21,4	21,6
Reële waarde	1.890.423	2.404.122
Variabel rentende leningen		
Restschuld inclusief kortlopend deel	276.050	446.050
Gemiddelde rente (exclusief derivaten)	1,6%	-0,2%
Gemiddelde rente (inclusief derivaten)	4,7%	3,9%
Gemiddelde looptijd	8,4	6,3
Reële waarde	277.066	445.974
Basisrenteleningen		
Restschuld inclusief kortlopend deel	204.500	204.500
Gemiddelde rente	3,7%	3,7%
Gemiddelde looptijd	35,1	36,1
Reële waarde	262.022	391.216

	2022	2021
Marktwaaarde DAEB leningen geborgd door het WsW	2.350.210	3.170.830
Marktwaaarde DAEB leningen niet geborgd	3.707	4.607
Marktwaaarde niet-DAEB leningen niet geborgd	75.594	65.875
	2.429.511	3.241.312

De reële waarde van de leningen is berekend aan de hand van de marktrente op basis van de yield curve ultimo december 2022, exclusief opslagen. Als gevolg van de stijging van de marktrente is de marktwaarde gedaald.

De Alliantie heeft ultimo 2022 geen (2021: geen) extendibles/tijdvakleningen.

De borging van schulden aan overheid en schulden aan banken kan als volgt worden weergegeven:

	2022	2021
DAEB leningen geborgd door het WsW	2.592.050	2.544.324
DAEB leningen niet geborgd	4.000	4.000
niet-DAEB leningen niet geborgd	84.000	64.500
	2.680.050	2.612.824

Het gemiddelde rentepercentage van de leningen- en derivatenportefeuille bedroeg voor boekjaar 2022 2,06% (2021: 2,07%).

De gewogen gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2022 21 jaar (2021: 20 jaar).

De variabel rentende leningen (zogenoeten roll-overleningen) dragen een variabel rentepercentage op de 3-maands Euribor-notering en 6-maands Euribor-notering met een gewogen gemiddelde opslag van respectievelijk 0,037% (2021: 0,044%) en 0,410% (2021:0,391%).

Basisrenteleningen

De basisrenteleningen hebben een rentetarieaf 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 3,484% (2021: 3,46%) met een gemiddelde looptijd van 35 jaar (2021: 36 jaar). De liquiditeitsopslag die op deze leningen wordt betaald wordt periodiek herzien. Voor de huidige leningen is de gewogen gemiddelde liquiditeitsopslag 0,237% (2021: 0,270%) met een gemiddelde resterende looptijd van 4,8 jaar (2021: 5,3 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 2022 bedraagt de agio € 33,5 miljoen (2021: € 30,1 miljoen). Een bedrag van € 29,4 miljoen heeft betrekking op de Vestialening en een bedrag van € 4,0 miljoen heeft betrekking op het doorzakken van een plain vanilla swap.

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 in 2021 tegen reële waarde (marktwaarde) 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 2022 bedraagt het agio € 29,4 miljoen. Hiervan is € 0,7 miljoen als kortlopend gepresenteerd.

Agio plain vanilla swap

Op 1 april 2022 is er break van een derivaat afgewikkeld door de marktwaarde van het derivaat te laten doorzakken in een lening. De marktwaarde bedroeg € 4,4 miljoen en is verantwoord in de balans als langlopende schuld en is opgenomen onder de financiële vaste activa. Het agio wordt over de restant looptijd van 8 jaar geamortiseerd. Hiervan valt € 0,4 miljoen vrij als kortlopende schulden.

Zekerheden

Ter grootte van een bedrag € 102,3 miljoen (2021: € 102,3 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

De Alliantie heeft een zestal ongeborgde leningen bij de N.V. Bank Nederlandse Gemeenten afgesloten gezamenlijk € 65,0 miljoen. De convenanten van deze leningen zijn in 2022 gewijzigd. De Ebitda en de DSCR zijn komen te vervallen. De ICR en de solvabiliteit zijn aangepast op basis van de grenswaarden van de niet-DAEB tak zoals opgenomen in het gezamenlijke beoordelingskader Aw. Aan deze leningen zijn de volgende convenanten verbonden:

- Interest coverage ratio (ICR) op de TI-niet DAEB $\geq 1,8$
- Solvabiliteitsratio op de TI-niet-DAEB $\geq 40\%$
- Loan to value op de zekerheden = $< 75\%$

De Alliantie voldoet op balansdatum aan bovenstaande convenanten.

Voor verdere toelichtingen op de diverse categorieën leningen wordt verwezen naar paragraaf 10.5.25 Financiële instrumenten.

10.5.24 Schulden aan rechtspersonen en vennootschappen die een deelneming hebben in de rechtspersoon of waarin de rechtspersoon een deelneming heeft

Stand per 1 januari 2022	26.052
Mutaties in het boekjaar:	
Niet afgeloste rente	1.092
Overige mutaties	2
Totaal mutaties	1.094
Stand per 31 december 2022	27.146

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 € 27,2 miljoen (2021: € 26,0 miljoen). De reële waarde van de lening is berekend aan de hand van de marktrente op basis van de yieldcurve ultimo december 2022, exclusief opslagen. De looptijd van de lening is langer dan 5 jaar.

10.5.25 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Stand per 1 januari 2022	240.524
Mutaties in het boekjaar:	
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	215
Verminderings als gevolg van terugkoop	-11.652
Waardemutatie terugkoopverplichting	7.556
Totaal mutaties	-3.881
Stand per 31 december 2022	236.643

De Alliantie heeft ultimo 2022 uit hoofde van de regeling Koopgarant een terugkoopverplichting inzake 992 woningen (2021: 1.038 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.

10.5.26 Overige schulden

	Verplichtingen uit hoofde van derivaten- contracten	Waarborg- sommen	Overige	Totaal
Langlopend deel per 1-1-2022	14.415	3.121	2.571	20.107
Aflossingsverplichting vorig verslagjaar	973	0	3.830	4.803
Overige schulden per 1-1-2022	15.388	3.121	6.401	24.910
Mutaties in het boekjaar:				
Ontvangsten	0	536	0	536
Betalingen	0	-502	-747	-1.249
Dotatie	0	0	1.026	1.026
Vrijval	-973	0	-357	-1.330
Oprenting	0	5	0	5
Totaal mutaties	-973	39	-78	-1.012
Overige schulden per 31 december 2022	14.415	3.160	6.323	23.898
Kortlopend deel per 31 december 2022	-973	0	-2.632	-3.605
Langlopend deel per 31 december 2022	13.442	3.160	3.691	20.293
Looptijd				
Tussen 1 en 5 jaar	3.261	3.160	3.100	9.521
Langer dan 5 jaar	10.181	0	591	10.772

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 kostprijshedgeaccounting relatie ultimo 2022 bedraagt dit € 14,4 miljoen (2021: € 15,4 miljoen). Een nadere toelichting op de derivaten is opgenomen onder paragraaf 10.5.33 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 € 2,7 miljoen (2021: € 2,6 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.

10.5.27 Schulden aan overheid

	2022	2021
Overige schulden aan overheid	2.095	765
	2.095	765

10.5.28 Schulden aan banken

	2022	2021
Kortlopend deel langlopende schulden	128.091	156.820
	128.091	156.820

De Alliantie heeft een kredietfaciliteit afgesloten bij zowel de Bank Nederlandse Gemeenten als de ING Bank N.V. gezamenlijk ter grootte van € 110,0 miljoen (2021: € 110,0 miljoen). Op balansdatum is er € 0,0 miljoen van deze faciliteiten getrokken (2021: € 0,0 miljoen). Voor een nadere toelichting omtrent voorwaarden en zekerheden wordt verwezen naar paragraaf 10.5.33.

10.5.29 Schulden aan rechtspersonen en vennootschappen die een deelneming hebben in de rechtspersoon of waarin de rechtspersoon een deelneming heeft

	2022	2021
OBV C.V	640	1.440
	640	1.440

10.5.30 Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen

	2022	2021
Omzetbelasting	11.796	17.061
Loonbelasting	1.609	1.578
	13.405	18.639

De schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen hebben een looptijd korter dan 1 jaar.

10.5.31 Overige schulden

	2022	2021
Derivaten	973	973
Onderhanden projecten	14.997	10.282
Kortlopend deel overige langlopende schulden	2.632	3.830
	18.602	15.085

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.

10.5.32 Overlopende passiva

	2022	2021
Nog te betalen rente	22.450	23.187
Vooruit ontvangen huren	8.338	8.491
Servicekosten	2.831	2.000
Personeelskosten	2.011	1.946
Te betalen pensioenpremies	192	669
Nog te betalen zakelijke lasten	1.300	1.220
Nog te betalen projectkosten	2.779	1.914
Diversen overlopende passiva	3.298	2.388
	43.199	41.815

De overlopende passiva hebben een looptijd korter dan 1 jaar.

10.5.33 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 € 169,3 miljoen, bestaande uit overige vorderingen, liquide middelen en huurdebiteuren.

De vorderingen van de Alliantie uit hoofde van (huur)debiteuren en overige vorderingen ad € 12,9 miljoen zijn gespreid over een groot aantal huurders/debiteuren en is voor € 4,1 miljoen voorzien. De vordering op Stimuleringsfonds Volkshuisvesting inzake verstrekte startersleningen opgenomen bedraagt € 4,6 miljoen, voor deze post is Nationaal Hypotheek Garantie afgegeven. De liquide middelen ad € 151,8 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.

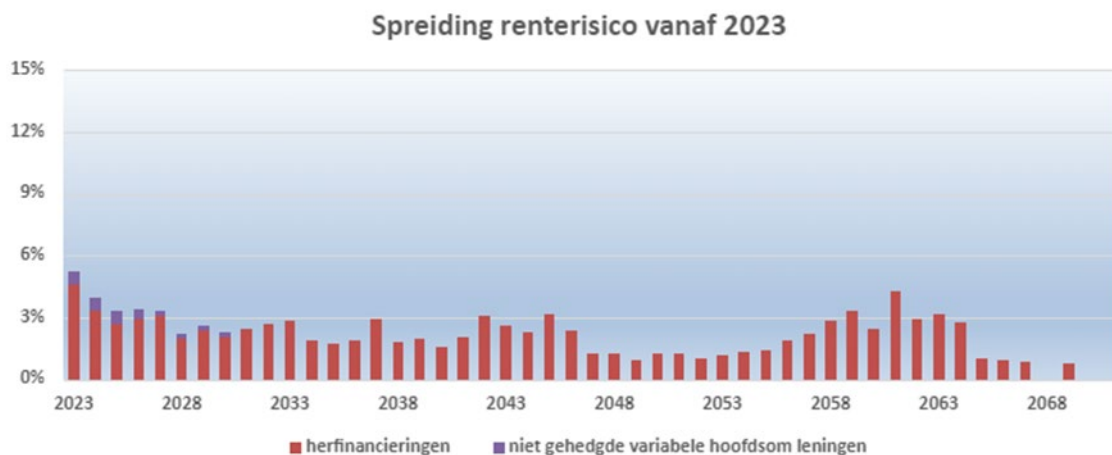
Renterisico en kasstroomrisico

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 € 259,1 miljoen afgedekt door derivaten. Een bedrag van € 17,0 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		Marktw waarde		Off balance		On balance	
2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
17	27	259.100	429.100	-14.162	-84.598	-14.162	-84.598	0	0
17	27	259.100	429.100	-14.162	-84.598	-14.162	-84.598	0	0

Voor de plain vanilla swaps is ultimo 2022 kostprijs hedge accounting toegepast. Alle plain vanilla swaps bevinden zich in een effectieve hedge. De plain vanilla swaps hebben een gemiddelde rente van 3,18% en een gemiddelde looptijd van 10,4 jaar. Indien de marktrente met 200 basispunten zou dalen dan bedraagt de marktwaarde € 47,3 miljoen negatief (2021: 154,7 miljoen negatief).

De marktwaarde is gebaseerd op de opgave van de bank, welke wordt gecontroleerd aan de hand van de marktwaarde volgens Bloomberg op basis van de Eonia curve van 31 december 2022. Met het eigen kredietrisico (DVA) is geen rekening gehouden.

In 2022 is het volgende gemuteerd:

- Er zijn 9 gehedgde leningen afgelost en de bijbehorende swaps zijn geëxpireerd met een notional van € 150 miljoen;
- Er is 1 swap met een break doorgezakt in een lening met een notional van € 20 miljoen.
- Er zijn geen nieuwe derivaten aangetrokken in 2022.

Valutarisico

De Alliantie is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico's.

Prijrisico

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 marktwaarde-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 marktwaarde afgerekend. Wanneer de breakclausules in werking treden, leidt dit tot een liquiditeitsrisico voor de Alliantie (bij een negatieve marktwaarde). De Alliantie heeft ultimo 2022 derivatencontracten met een notional bedrag van € 48,5 miljoen met een negatieve marktwaarde ultimo 2022 van € 8,7 miljoen waarbij sprake is van breakclausules. De eerste breakclausule is op 15 maart 2023.

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	Marktwaarde per 31-12-22	Notional	Marktwaarde - 100 bp	Marktwaarde - 200 bp
64	2023	-3.080	15.000	-7.002	-10.900
66	2023	-1.643	15.000	-5.389	-9.106
14	2026	-2.276	10.000	-4.760	-7.235
23	2030	-1.715	8.500	-3.053	-4.324
Totalen		-8.714	48.500	-20.204	-31.565

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 marktwaarde 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.

Specifiek voor dit doel beschikt de Alliantie per 31 december 2022 over een liquiditeitsbuffer van € 68,8 miljoen verdeeld over variabele hoofdsomleningen voor een bedrag van € 67,8 miljoen en een kortlopende deposito bij de BNG voor een bedrag van € 1,0 miljoen. Deze buffer is voldoende om per balansdatum een rentedaling van 200 basispunten op te vangen voor de swap met breakclause in het jaar 2023. De negatieve marktwaarde van deze swap bedraagt bij een rentedaling van 200 basispunten € 20,0 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	3-7-2023	4,098%	0,120%
567	10.000	2058	2-1-2026	3,810%	0,050%
568	10.000	2058	2-1-2026	4,040%	0,050%
570	30.000	2060	2-5-2024	3,550%	0,080%
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	2-1-2023	3,980%	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	31-12-2022	31-12-2021
N.V. Bank Nederlandse Gemeenten	1.325.553	1.186.558
De Nederlandse Waterschapsbank N.V.	840.797	952.566
Financiële instellingen (niet zijnde banken)	480.700	440.700
Overige	33.000	33.000
	2.680.050	2.612.824

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 € 110 miljoen.

- De kredietfaciliteit bij de Bank Nederlandse Gemeenten. Deze bestaat per 31 december 2022 uit een rekening-courant ad € 65 miljoen (2021: idem). De rente hierop is gebaseerd op 1 maands Euribor met een opslag. Hiervan is per 31 december 2022 geen bedrag opgenomen. De looptijd van het krediet is voor onbepaalde tijd en dus gecommiteerd.
- De kredietfaciliteit bij ING. Deze bestaat per 31 december 2022 uit rekening-courant ad € 45 miljoen (2021: idem). De rente hierop is gebaseerd op 1 maands Euribor met een opslag. Hiervan is per 31 december 2022 (2021: idem) geen bedrag 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 € 2.430 miljoen (2021: € 3.241 miljoen).

De reële waarde van de derivatenportefeuille bedraagt € 14,2 miljoen negatief (2021: € 84,6 miljoen negatief). Onder de schulden is een verplichting uit hoofde van derivaten-contracten opgenomen van € 14,4 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

	31-12-2022	31-12-2021
Cumulatief waardeveranderingen effectief deel hedge relatie	-14.162	-84.598
Cumulatief waardeveranderingen ineffectief deel hedge relatie	0	0
Cumulatief waardeveranderingen niet gehedgde deel	0	0
Waarvan in de winst-en-verliesrekening (in verslagjaar)	0	8.107

10.5.34 Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

Investerings- en onderhoudsverplichtingen

Per 31 december 2022 zijn verplichtingen aangegaan voor nieuwbouw, renovatie en onderhoud ten behoeve van onroerende en roerende zaken voor een bedrag ter grootte van € 387,5 miljoen (2021: € 269,9 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 (0,25% 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 0,25% van het schuldrestant per 31 december van het laatst verstreken kalenderjaar. Bij het huidige tarief van 25% vennootschapsbelasting resulteert dit in een maximale omvang van het jaarlijkse obligo van 0,3333% bruto. De jaarlijkse obligoheffing wordt verantwoord onder de 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 2022 € 66,3 miljoen aan obligolening (met variabele hoofdsom) aangetrokken. In 2022 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. De heffing voor 2022 voor de gehele sector is op € 0 gesteld.

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 2023-2026.

Verhuurderheffing

De afschaffing van de verhuurderheffing per 1 januari 2023 is op 20 december 2022 door de Eerste Kamer als hamerstuk afgedaan.

Verplichting persoonsgebonden loopbaanbudget

In de CAO van 2021 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 vervalt bij uitdiensttreding van de medewerker. Het totaal budget voor alle medewerkers bedraagt € 1,9 miljoen eind 2022.

Meerjarige financiële verplichtingen

Erfpachtverplichtingen

Een deel van de onroerende goederen is gebouwd op grond met erfpachtverplichtingen. Het totale bedrag aan canonverplichtingen bedraagt € 34,0 miljoen. De canonverplichtingen lopen van het jaar 2023 tot en met het jaar 2062.

Niet langer dan 1 jaar	€	758
Tussen 1 en 5 jaar	€	3.144
Langer dan 5 jaar	€	30.126
	€	34.028

Huurverplichtingen

Het jaarlijkse bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen van onroerend goed bedraagt in totaal € 6,4 miljoen. € 5,1 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 2022 bedraagt de totale leaseverplichting € 3,1 miljoen (2021: € 0,4 miljoen). € 0,8 miljoen heeft een looptijd van minder dan een jaar.

Borgstelling

De per 31 december 2022 verstrekte borgstellingen bedragen in totaal € 0,3 miljoen (2021: € 0,3 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 € 1,2 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.

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

	2022	2021
Nettohuur	440.740	428.384
Huurderving wegens leegstand en oninbaarheid	-4.752	-6.569
	435.988	421.815
Huurderving in % van de nettohuur	1,1%	1,5%
Huurachterstand in % van de nettohuur	0,8%	1,0%

Alle huuropbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland. De nettohuur voor gereguleerde zelfstandige huurwoningen is per 1 juli 2022 met 2,3% verhoogd (1 juli 2021: 0,0%) voorzover 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 2022 als op 1 januari 2023 zijn verhuurd mogen op grond van deze regelgeving niet meer dan 2,3% (2021: 1,4%) stijgen. De gerealiseerde huursomstijging bedraagt 2,27% (2021: 0,17%).

10.6.2 Opbrengsten servicecontracten

	2022	2021
Opbrengsten servicecontracten	20.173	18.644
Derving wegens leegstand en oninbaarheid	-526	-509
	19.647	18.135

10.6.3 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2022	2021
Toegerekende organisatiekosten	36.181	35.457
	36.181	35.457

10.6.4 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2022	2021
Planmatig onderhoud	27.086	23.923
Contractonderhoud	13.791	11.915
Bijdragen onderhoud verenigingen van eigenaren	14.863	9.502
totaal planmatig onderhoud	55.740	45.340
Mutatie-onderhoud	35.348	29.558
Reparatie- / klachtenonderhoud	23.328	23.508
totaal niet-planmatig onderhoud	58.676	53.066
Toegerekende organisatiekosten	24.346	23.135
	138.762	121.541

De onderhoudslasten zijn gestegen met € 16,0 miljoen en wordt voornamelijk verklaard door een stijging van het planmatig onderhoud (€ 10,4 miljoen). Naast de hogere uitgaven voor regulier planmatig onderhoud zijn de onderhoudsbijdragen aan verenigingen van eigenaren gestegen. Vorig jaar viel er € 4,6 miljoen vrij van een reservering voor éénmalige bijdragen aan verenigingen voor eigenaren, als gevolg van gewijzigd beleid. De stijging van het niet-planmatig onderhoud ad € 5,6 miljoen komt voornamelijk voort uit de gestegen kosten voor mutatie-onderhoud en is een gevolg van een toename van meer ingrijpende mutaties ten opzichte van vorig verslagjaar.

10.6.5 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2022	2021
Verhuurderheffing	43.194	62.233
Verhuurderbijdrage	122	122
Heffing Autoriteit Woningcorporaties	363	378
Zakelijke lasten (ozb, waterschapsbelasting, rioolheffing etc)	22.886	21.008
Verzekeringen	2.446	2.598
Erfpacht	795	921
Toegerekende organisatiekosten	-162	-308
	69.644	86.952

De verhuurderheffing is gedaald met € 19,0 miljoen en wordt voornamelijk verklaard door de tariefsverlaging in 2022. De zakelijke lasten namen toe door de WOZ waardestijging.

10.6.6 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

	2022	2021
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	49.665	28.371
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-47.143	-24.963
Nettoverkoopopbrengst	2.522	3.408
Dekking geactiveerde productie	1.269	1.985
Toegerekende organisatiekosten	-2.886	-2.408
Saldo dekking minus toegerekende organisatiekosten	-1.617	-423
	905	2.985

10.6.7 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	2022	2021
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	105.078	169.461
Externe verkoopkosten	-3.033	-4.622
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-67.966	-113.711
Nettoverkoopopbrengst	34.079	51.128
Toegerekende organisatiekosten	-1.946	-2.099
	32.133	49.029

Onder de post 'Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille' is een boekwaarde opgenomen wat betrekking heeft op de verkoop van DAEB vastgoed in exploitatie (ad € 55,5 miljoen) en niet-DAEB vastgoed (ad € 3,7 miljoen) en € 8,8 miljoen uit vastgoed bestemd voor de verkoop.

10.6.8 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2022	2021
Waardeveranderingen onrendabele investeringen en herstructureren:		
DAEB vastgoed in exploitatie	-15.145	-55.517
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-2.401	-9.036
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-47.107	5.162
	-64.653	-59.391
Waardeveranderingen grond- en ontwikkellocaties	3.264	70
Uitplaatsingskosten	-1.619	-1.613
	1.645	-1.543
Dekking geactiveerde productie	14.708	16.376
Toegerekende organisatiekosten	-25.364	-23.143
Saldo dekking minus toegerekende organisatiekosten	-10.656	-6.767
	-73.664	-67.701

10.6.9 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2022	2021
DAEB vastgoed in exploitatie	-563.942	1.580.662
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-175.569	269.742
	-739.511	1.850.404

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

	2022	2021
Waardeverandering onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	7.939	54.682
Waardeveranderingen verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-7.556	-42.761
	383	11.921

De stijging van de waarde in 2022 met gemiddeld 3,1% is het gevolg van de gestegen leegwaarde van woningen. Zie verder toelichting in paragraaf 10.5.3.

10.6.11 Overige organisatiekosten

	2022	2021
Volkshuisvestelijke bijdrage	0	30.117
Obligheffing	1.241	1.557
Toegerekende organisatiekosten	7.239	6.561
	8.480	38.235

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. Vanaf 2021 geldt dat hier ook de obligheffing wordt toegelicht. Daarnaast is in 2021 het agio, voortkomend uit de leningruil met Vestia, verantwoord als volkshuisvestelijke bijdrage. Voor een nadere toelichting inzake de leningruil wordt verwezen naar paragraaf 10.5.23.

10.6.12 Kosten omtrent leefbaarheid

	2022	2021
Leefbaarheidsuitgaven	744	908
Toegerekende organisatiekosten	1.126	1.053
	1.870	1.961

10.6.13 Toegerekende organisatiekosten

De organisatiekosten zijn als volgt opgebouwd:

	2022	2021
Afschrijvingen	4.076	3.542
Personeelskosten	61.278	58.100
Overige bedrijfskosten	37.809	35.988
	103.163	97.630

En zijn als volgt toegerekend over de winst-en-verliesrekening:

	2022	2021
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	36.181	35.457
Lasten onderhoudsactiviteiten	24.346	23.135
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-162	-308
Toegerekende organisatiekosten verkoop nieuwbouw	2.886	2.408
Toegerekende organisatiekosten verkoop vastgoed in exploitatie	1.946	2.099
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille (investeringsactiviteiten)	25.364	23.143
Kosten overige activiteiten	4.237	4.082
Overige organisatiekosten	7.239	6.561
Leefbaarheid	1.126	1.053
	103.163	97.630

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.

10.6.14 Lonen en salarissen

	2022	2021
Lonen en salarissen	36.202	36.468
Inhuurkosten	12.599	10.000
Mutatie jubileavoorziening	-91	-50
Sociale lasten	5.978	5.466
Pensioenlasten	5.112	4.728
Overige personeelskosten	3.645	2.825
	63.445	59.437
Af: geactiveerde uren	-1.992	-1.337
Af: doorbelasting personele kosten	-175	0
	61.278	58.100

Personeelsbestand

Ultimo 2022 had de Alliantie 688 (2021: 657) werknemers in dienst, waarvan 604 (2021: 575) werknemers in dienst van Stichting de Alliantie. De overige 84 (2021: 82) werknemers zijn in dienst van de 100%-dochtervennootschappen. Geen van de werknemers zijn in het buitenland werkzaam (2021: geen). Het gemiddelde aantal werknemers in 2022 bedraagt 673 (2021: 664).

Het aantal werknemers in fulltime equivalenten per ultimo 2022 bedraagt 634 (2021: 606). De onderverdeling naar functionele gebieden is volgt:

	2022	2021
Wonen, zakelijke verhuur en verkoop	232,8	216,3
Vastgoedonderhoud	121,9	117,3
Directie, staf en ondersteuning	71,6	59,9
Projectontwikkeling	61,8	65,3
Finance en SSC	102,8	103,5
Overige	43,0	44,0
	633,9	606,3

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 2022 bedraagt de (maand)dekkingsgraad van SPW 129,0%. (eind december 2021: 126,0%). De dekkingsgraad is de marktwaarde van de beleggingen uitgedrukt in een percentage van de voorziening pensioenverplichtingen volgens de grondslagen van 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 2022 133,7% (2021: 118,8%).

Omdat de beleidsdekkingsgraad ultimo 2022 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

	2022	2021
Immateriële vaste activa	2.493	1.567
(On-)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.583	1.975
	4.076	3.542

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

	2022	2021
Mutatie reële waarde wegens ineffectiviteit derivaten waarbij kostprijs hedge accounting is toegepast	0	420
Mutatie reële waarde voor derivaten gewaardeerd tegen reële waarde	0	6.714
	0	7.134

10.6.17 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2022	2021
Geactiveerde rente voorraden	1.142	1.092
Rentebaten uit vorderingen	1.990	1.118
	3.132	2.210

10.6.18 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2022	2021
Rente op schulden aan overheid en banken	-48.349	-47.546
Rente op schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-1.142	-1.092
Amortisatie	677	0
Overige rentelasten	-4.040	-3.415
	-52.854	-52.053

10.6.19 Belastingen

De Alliantie vormt samen met de Alliantie Deelnemingen B.V., de Alliantie Woonfonds B.V., de Alliantie Woonzorg B.V., de Alliantie ICT Diensten 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:

	2022	2021
Acute belastingen:		
Belastingen verslagjaar	-17.639	-14.518
Correcties voorgaande verslagjaren	12.222	13.585
	-5.417	-933
Mutaties in tijdelijke verschillen:		
- Mutaties latentie leningen	-76	-90
- Mutaties latentie derivaten	-196	-142
- Mutaties latentie afschrijvingspotentieel	823	-959
- Mutaties latentie agio Vestialening	-3.826	3.826
- Mutaties latentie immateriële vaste activa	-458	-1.169
- Mutaties latentie (on-)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	-660	-573
	-4.393	893
Belastinglast	-9.810	-40

Het gewogen gemiddelde toepasselijke belastingtarief bedraagt 25,8% (2021: 25%). De belastinglast in de winst-en-verliesrekening over 2022 bedraagt € 10,0 miljoen. De belastingdruk over 2022 is 2,7% negatief van het (commerciële) resultaat vóór belastingen (2021: 0,0%).

Toepassing van het belastingtarief van 25,8% op het (commerciële) resultaat vóór belastingen over 2022 (een verlies van € 651,2 miljoen) zou zonder toepassing van fiscale regelgeving resulteren in een belastingbate van € 167 miljoen. Dit is de toepasselijke belastingdruk.

De effectieve belastingdruk leidt tot een belastinglast van € 10 miljoen. Het verschil tussen de effectieve en toepasselijke belastingdruk is € 177 miljoen nadelig. Dit wordt veroorzaakt door:

- Niet aftrekbare waardeveranderingen en kosten en niet belaste baten € 185 miljoen nadelig
- Correcties van de belastinglast over voorgaande jaren € 12 miljoen voordelig
- Mutatie latente belastingen (reservering toekomstige jaren) € 4 miljoen nadelig
- Totaal € 177 miljoen nadelig

De volgende cijfermatige aansluiting tussen het toepasselijke en het effectieve tarief kan worden gegeven:

	2022 EUR	2022 Belastinglast EUR	2022 Effectieve belastingdruk in %
Resultaat voor belasting volgens geconsolideerde winst-en-verliesrekening	-647.149	166.964	25,8%
<i>(Tijdelijke) waarderingsverschillen:</i>			
- Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	61.389	-15.838	-2,4%
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	739.511	-190.793	-29,5%
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-383	99	0,0%
- Afschrijvingen	-8.812	2.273	0,4%
- Verkoop onroerende zaken	-34.550	8.914	1,4%
- Hogere onderhoudskosten	-55.951	14.435	2,2%
- Financiële baten en lasten	-1.323	341	0,1%
- Renteaftrekbeperking	30.692	-7.919	-1,2%
	730.573	-188.488	-29,1%
Saldo fiscale winstberekening	83.424	-21.524	-3,3%
<i>Overige correcties:</i>			
Bij: fiscaal resultaat deelnemingen en participaties	24	-6	0,0%
Bij: niet-aftrekbaar deel gemengde kosten	144	-37	0,0%
Af: Vestibijdrage	-15.059	3.885	0,6%
	-14.891	3.842	0,6%
Belastbaar bedrag	68.533	-17.682	-2,7%
Af: tariefopstap	-395	43	0,0%
Af: correcties voorgaande jaren	48.888	12.222	1,9%
Acute belastingen	117.026	-5.417	-0,8%
Mutatie belastingen		-4.393	-0,7%
Belastinglast		-9.810	-1,5%

Voor een toelichting op de latente belastingen wordt verwezen naar paragraaf 10.5.7 Latente belastingvorderingen.

10.6.20 Resultaat deelnemingen

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 10.5.6 Andere deelnemingen.

10.6.21 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.

10.6.22 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.

10.6.23 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.

	2022	2021
Controle van de jaarrekening	538	456
Andere controlewerkzaamheden	32	43
Fiscale advisering	0	0
Andere niet-controlediensten	0	0
	570	499

De in de tabel vermelde honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2022 (2021) hebben betrekking op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2022 (2021), ongeacht of de werkzaamheden al gedurende het boekjaar 2022 (2021) 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 2022 (2021) 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.

10.6.24 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.

10.6.25 WNT-verantwoording 2022 Stichting de Alliantie

De WNT is van toepassing op Stichting de Alliantie. Het voor Stichting de Alliantie toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2022 € 216.000 zijnde het bezoldigingsmaximum voor de woningcorporaties, klasse H.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling inclusief degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt.

Gegevens 2022 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	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
Aanvang en einde functievervulling in 2022	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)	0,833	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Dienstbetrekking?	ja	ja	ja	ja	ja	ja
Bezoldiging						
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	160.757	195.678	186.466	150.354	182.969	157.056
Beloningen betaalbaar op termijn	20.160	20.132	20.117	19.692	20.163	19.740
Subtotaal	180.917	215.810	206.583	170.046	203.132	176.796
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	179.928	216.000	216.000	216.000	216.000	216.000
-/- 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	180.917	215.810	206.583	170.046	203.132	176.796
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t. / valt onder de overgangsregeling	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 2021 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	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
Aanvang en einde functievervulling in 2021	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	199.104	189.826	178.045	135.077	178.040	138.478
Beloningen betaalbaar op termijn	19.083	19.001	19.045	18.684	19.075	18.712
Subtotaal	218.187	208.827	197.090	153.761	197.115	157.190
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	209.000	209.000	209.000	209.000	209.000	209.000
Bezoldiging	218.187	208.827	197.090	153.761	197.115	157.190

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2022 bedragen x € 1	Dhr. P.A.H. van Lieshout	Dhr. A.P.W. Melkert	Dhr. A.C. de Jong	Dhr. P. Rutte	Mw. A.H.J.M.F. Kierkels	Mw. I.M. de Bonth- Weekhout	Mw. M. Seighali	Dhr. R Wenselaar
Functiegegevens	Voorzitter	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 - 11/2	12/02 - 31/12	01/01 - 30/06	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	24/08 - 31/12
Bezoldiging								
Bezoldiging	3.728	28.671	10.711	21.600	21.600	21.600	21.600	7.477
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	3.728	28.672	10.711	21.600	21.600	21.600	21.600	7.693
-/- 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.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	3.728	28.671	10.711	21.600	21.600	21.600	21.600	7.477
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.	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.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2021 bedragen x € 1	Dhr. P.A.H. van Lieshout	Dhr. A.C. de Jong	Dhr. P. Rutte	Mw. A.H.J.M.F. Kierkels	Mw. I.M. de Bonth- Weekhout	Mw. M. Seighali		
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid		
Aanvang en einde functievervulling in 2021	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	31.350	20.900	20.900	20.900	20.900	20.900		
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	31.350	20.900	20.900	20.900	20.900	20.900		

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2022 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen

10.6.26 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 2022 is door de Alliantie € 0 (2021: € 0) aan leningen, voorschotten en garanties verstrekt ten behoeve van bestuurders en commissarissen.

10.7 Enkelvoudige balans per 31 december 2022

(in 1.000 euro's na resultaatbestemming)

Activa	Ref.	2022	2021
Vaste activa			
<i>Immateriële vaste activa</i>		20.637	14.574
<i>Vastgoedbeleggingen</i>			
DAEB vastgoed in exploitatie		10.956.716	11.370.431
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		1.745.352	1.877.276
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		267.596	271.094
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		262.338	182.747
		13.232.002	13.701.548
<i>Materiële vaste activa</i>			
(On-)roerende zaken ten dienste van de exploitatie		21.023	22.269
<i>Financiële vaste activa</i>			
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen			
van deelneming in groepsmaatschappijen	10.11.1	425.388	446.678
Vorderingen op groepsmaatschappijen	10.11.1	120.100	126.700
Andere deelnemingen	10.11.1	199	199
Latente belastingvorderingen		3.152	7.807
Overige vorderingen		8.648	5.968
		557.487	587.352
Som der vaste activa		13.831.149	14.325.743
Vlottende activa			
<i>Voorraden</i>			
Vastgoed bestemd voor de verkoop		5.229	3.295
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop		3.738	1.263
Overige voorraden		39.354	38.969
		48.321	43.527
<i>Onderhanden projecten</i>		7.418	27.098
<i>Vorderingen</i>			
Huurdebiteuren		1.749	1.845
Overheid		5.376	69.157
Vorderingen op groepsmaatschappijen	10.11.2	508	1.977
Belastingen en premies sociale verzekeringen		25.323	10.620
Overige vorderingen		5.740	5.616
Overlopende activa		4.005	3.434
		42.701	92.649
<i>Liquide middelen</i>		75.616	109.908
Som der vlottende activa		174.056	273.182
Totaal activa		14.005.205	14.598.925

Passiva	Ref.	2022	2021
Eigen Vermogen	10.11.3		
Herwaarderingsreserve		7.693.277	8.444.530
Wettelijke en statutaire reserves		176.653	203.057
Overige reserves		3.015.906	2.894.639
Totaal eigen vermogen		10.885.836	11.542.226
Voorzieningen			
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen		87.122	81.600
Overige voorzieningen		1.209	1.118
Totaal voorzieningen		88.331	82.718
Langlopende schulden			
Schulden aan overheid		4.000	4.000
Schulden aan banken		2.547.959	2.452.004
Schulden aan rechtspersonen en vennootschappen die een deelneming hebben in de rechtspersoon of waarin de rechtspersoon een deelneming heeft		27.146	26.052
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		236.643	240.524
Overige schulden		20.064	19.849
Totaal langlopende schulden		2.835.812	2.742.429
Kortlopende schulden			
Schulden aan overheid		563	765
Schulden aan banken		128.091	156.820
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		10.016	8.089
Schulden aan groepsmaatschappijen	10.11.4	1.031	7
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen		5.685	12.297
Overige schulden		7.865	13.272
Overlopende passiva		41.975	40.302
Totaal kortlopende schulden		195.226	231.552
Totaal passiva		14.005.205	14.598.925

10.8 Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2022

(in 1.000 euro's)

	2022	2021
Huuropbrengsten	420.384	408.170
Opbrengsten servicecontracten	19.087	17.708
Lasten servicecontracten	-18.497	-16.011
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-34.564	-34.101
Lasten onderhoudsactiviteiten	-135.939	-118.733
Overige directe operationele lasten		
exploitatie bezit	-68.825	-86.210
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	181.646	170.823
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	13.380	23.903
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-15.591	-22.052
Toegerekende organisatiekosten	-992	-454
Totaal van netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-3.203	1.397
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	102.045	164.839
Toegerekende organisatiekosten	-1.946	-2.099
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-67.966	-113.711
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	32.133	49.029
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-76.907	-71.019
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-706.490	1.775.428
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	383	11.921
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-783.014	1.716.330
Opbrengsten overige activiteiten	3.594	3.218
Kosten overige activiteiten	-3.328	-3.121
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	266	97
Overige organisatiekosten	-8.270	-38.109
Kosten omtrent leefbaarheid	-1.864	-1.944
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa		
en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	0	7.134
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	4.746	5.427
Rentelasten en soortgelijke kosten	-50.832	-50.770
Totaal van financiële baten en lasten	-46.086	-38.209
Totaal van resultaat vóór belastingen	-628.392	1.859.414
Belastingen	-6.708	2.895
Resultaat deelnemingen	10.11.1	-21.290
Totaal van resultaat na belastingen	-656.390	1.943.950

10.9 Enkelvoudige kasstroomoverzicht over 2022

(in 1.000 euro's)

	2022	2021
Operationele activiteiten:		
Ontvangsten:		
Huurontvangsten	420.249	409.100
Vergoedingen	19.087	17.708
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	5.809	6.006
Ontvangen interest	3.604	4.335
Saldo ingaande kasstromen	448.749	437.149
Uitgaven:		
Erfpacht	-753	-886
Betalingen aan werknemers	-40.256	-39.449
Onderhoudsuitgaven	-112.193	-101.645
Overige bedrijfsuitgaven	-92.140	-84.922
Betaalde interest	-52.261	-53.857
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-1.726	-2.057
Verhuurderheffing	-43.074	-62.063
Leefbaarheid externe uitgaven		
niet investeringsgebonden	-738	-891
Vennootschapsbelasting	-16.756	1.115
Saldo uitgaande kasstromen	-359.897	-344.655
Kasstroom uit operationele activiteiten	88.852	92.494
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom:		
Verkoopontvangsten bestaande huur	98.842	156.210
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	215	958
Verkoopontvangsten nieuwbouw	13.742	15.539
Verkoopontvangsten grond	3.928	3.419
(Des)investeringsontvangsten overig	0	0
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	116.727	176.126
MVA uitgaande kasstroom:		
Nieuwbouw huur	-203.847	-164.610
Verbeteruitgaven	-87.184	-123.317
Aankoop	-1.206	-1.637
Nieuwbouw verkoop	-2.818	-3.495
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-7.755	-12.336
Investerings overig	-8.893	-10.051
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	-311.703	-315.446
Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA	-194.976	-139.320
FVA		
Ontvangsten verbindingen	6.600	33.000
Ontvangsten overig	1.311	2.745
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	0	-25.206
Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA	7.911	10.539

	2022	2021
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-187.065	-128.781
Financieringsactiviteiten		
<i>Ingaand:</i>		
Nieuwe te borgen leningen	220.000	220.684
Nieuwe ongeborgde leningen	20.000	0
<i>Uitgaand:</i>		
Aflossing geborgde leningen	-175.642	-180.603
Aflossing ongeborgde leningen	-500	-500
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	63.858	39.581
Afname / Toename van geldmiddelen	-34.355	3.294
Liquide middelen per 1 januari	109.908	106.572
Wijziging kortgeld	63	42
Mutatie liquide middelen	-34.355	3.294
Liquide middelen per 31 december	75.616	109.908

10.10 Toelichting behorende tot de enkelvoudige jaarrekening 2022

(in 1.000 euro's na resultaatbestemming)

10.10.1 Algemeen

De enkelvoudige jaarrekening maakt deel uit van de jaarrekening 2021 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 2022	446.678	126.700	199
Mutaties in het boekjaar:			
Aflossingen	0	-6.600	0
Aandeel in resultaat deelnemingen	-21.290	0	0
Totaal mutaties	-21.290	-6.600	0
Stand per 31 december 2022	425.388	120.100	199

Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen

	2022	2021
De Alliantie Deelnemingen B.V.	74.147	69.796
Stichting IJburg PWV	32.196	32.354
De Alliantie Woonfonds B.V.	319.045	344.528
	425.388	446.678

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

	2022	2021
De Alliantie Deelnemingen B.V.	60.700	60.700
De Alliantie Woonfonds B.V.	59.400	66.000
	120.100	126.700

Onder de post 'vorderingen op groepsmaatschappijen' is een kredietfaciliteit opgenomen met de Alliantie Deelnemingen B.V. ter grootte van maximaal € 60,7 miljoen (2021: € 60,7 miljoen) en een lening aan de Alliantie Woonfonds B.V. met een hoofdsom van € 59,4 miljoen (2021: € 66,0 miljoen).

Met betrekking tot de kredietfaciliteit van de Alliantie Deelnemingen BV zijn de volgende voorwaarden afgesproken:

- Over de vordering wordt rente berekend op basis van de 3-maands Euribor verhoogd met een opslag van 2,5%;
- 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 9 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

	2022	2021
de Alliantie Woonfonds B.V.	508	227
de Alliantie Ontwikkeling B.V.	0	1.750
	508	1.977

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 2021	6.803.278	122.270	2.672.728	9.598.276
Mutaties in het boekjaar:				
Overboeking	1.641.252	80.787	-1.722.039	0
Resultaat boekjaar	0	0	1.943.950	1.943.950
Totaal mutaties	1.641.252	80.787	221.911	1.943.950
Stand per 1 januari 2022	8.444.530	203.057	2.894.639	11.542.226
Mutaties:				
Overboeking	-751.253	-26.404	777.657	0
Resultaat boekjaar	0	0	-656.390	-656.390
Totaal mutaties	-751.253	-26.404	121.267	-656.390
Stand per 31 december 2022	7.693.277	176.653	3.015.906	10.885.836

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 negatieve resultaat ter grootte van € 656,4 miljoen ten laste 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 2022 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 € 156,0 miljoen (2021: € 188,5 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 € 20,6 miljoen (2021: € 14,6 miljoen) en betreft de boekwaarde van de geactiveerde softwarekosten.

10.11.4 Schulden aan groepsmaatschappijen (kortlopend)

	2022	2021
De Alliantie Ontwikkeling B.V.	1.031	0
De Alliantie VVE Diensten B.V.	0	7
	1.031	7

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 ICT Diensten 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., de Alliantie ICT Diensten 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 10.6.22.

10.11.7 Gebeurtenissen na balansdatum

Zie paragraaf 10.6.24.

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 2021 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-entiteiten;
- 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	2022		2021	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
Vaste activa				
<i>Immateriële vaste activa</i>	20.637	0	14.574	0
<i>Vastgoedbeleggingen</i>				
DAEB vastgoed in exploitatie	10.956.716	0	11.370.431	0
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	0	1.745.352	0	1.877.276
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	178.624	88.972	183.772	87.322
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor				
eigen exploitatie	222.417	39.921	166.602	16.145
	11.357.757	1.874.245	11.720.805	1.980.743
<i>Materiële vaste activa</i>				
(On-)roerende zaken ten dienste van				
de exploitatie	21.023	0	22.269	0
<i>Financiële vaste activa</i>				
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen				
van deelneming in groepsmaatschappijen	1.901.396	425.388	2.048.635	446.678
Vorderingen op groepsmaatschappijen	363.578	120.100	415.947	126.700
Andere deelnemingen	0	199	0	199
Latente belastingvorderingen	2.275	877	7.080	727
Overige vorderingen	8.648	0	5.968	0
	2.275.897	546.564	2.477.630	574.304
Som der vaste activa	13.675.314	2.420.809	14.235.278	2.555.047
Vlottende activa				
<i>Voorraden</i>				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	0	5.229	0	3.295
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor				
de verkoop	0	3.738	0	1.263
Overige voorraden	2.623	36.731	6.365	32.604
	2.623	45.698	6.365	37.162
<i>Onderhanden projecten</i>	0	7.418	0	27.098
<i>Vorderingen</i>				
Huurdebiteuren	1.462	287	1.549	296
Overheid	5.376	0	69.157	0
Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	508	0	1.977
Belastingen en premies sociale verzekeringen	25.323	0	10.620	0
Overige vorderingen	5.503	237	5.381	235
Overlopende activa	3.347	658	2.882	552
	41.011	1.690	89.589	3.060
<i>Liquide middelen</i>	55.366	20.250	74.630	35.278
Som der vlottende activa	99.000	75.056	170.584	102.598
Totaal activa	13.774.314	2.495.865	14.405.862	2.657.645

Passiva	2022		2021	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
Eigen Vermogen				
Herwaarderingsreserve	6.729.771	994.557	7.334.862	1.135.844
Wettelijke en statutaire reserves	1.171.210	176.653	1.338.901	203.057
Overige reserves	2.984.855	730.186	2.868.463	709.734
Totaal eigen vermogen	10.885.836	1.901.396	11.542.226	2.048.635
Voorzieningen				
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	61.260	25.862	75.642	5.958
Overige voorzieningen	1.010	199	938	180
Totaal voorzieningen	62.270	26.061	76.580	6.138
Langlopende schulden				
Schulden aan overheid	4.000	0	4.000	0
Schulden aan banken	2.464.459	83.500	2.387.504	64.500
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	363.578	0	415.947
Schulden aan rechtspersonen en vennootschappen die een deelneming hebben in de rechtspersoon of waarin de rechtspersoon een deelneming heeft	0	27.146	0	26.052
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	153.949	82.694	159.097	81.427
Overige schulden	20.064	0	19.849	0
Totaal langlopende schulden	2.642.472	556.918	2.570.450	587.926
Kortlopende schulden				
Schulden aan overheid	563	0	765	0
Schulden aan banken	127.591	500	156.320	500
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	8.370	1.646	6.789	1.300
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	1.031	0	7
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	4.751	934	10.321	1.976
Overige schulden	3.605	4.260	4.803	8.469
Overlopende passiva	38.856	3.119	37.608	2.694
Totaal kortlopende schulden	183.736	11.490	216.606	14.946
Totaal passiva				
	13.774.314	2.495.865	14.405.862	2.657.645

10.11.10 Enkelvoudige gescheiden winst-en-verliesrekening

(op grond van artikel 15, lid 2 van RTIV 2015, in 1.000 euro's)

	2022		2021	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
Huuropbrengsten	350.311	70.073	340.734	67.436
Opbrengsten servicecontracten	17.287	1.800	15.965	1.743
Lasten servicecontracten	-16.783	-1.714	-14.570	-1.441
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-28.939	-5.625	-28.679	-5.422
Lasten onderhoudsactiviteiten	-120.665	-15.274	-101.612	-17.121
Overige directe operationele lasten				
exploitatie bezit	-63.216	-5.609	-79.803	-6.407
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	137.995	43.651	132.035	38.788
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	13.380	0	23.903
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	-15.591	0	-22.052
Toegerekende organisatiekosten	0	-992	0	-454
Totaal van netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	-3.203	0	1.397
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	84.810	25.374	147.752	43.816
Toegerekende organisatiekosten	-1.626	-320	-1.762	-337
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-55.721	-18.272	-102.938	-32.069
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	27.463	6.782	43.052	11.410
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-58.654	-18.253	-59.672	-11.347
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-566.175	-142.427	1.577.639	192.356
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	0	383	9.701	2.220
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-624.829	-160.297	1.527.668	183.229
Opbrengsten overige activiteiten	0	3.594	0	3.218
Kosten overige activiteiten	0	-3.328	0	-3.121
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	0	266	0	97
Overige organisatiekosten	-7.116	-1.154	-37.075	-1.034
Kosten omtrent leefbaarheid	-1.586	-278	-1.720	-224
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	0	0	7.134	0
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	8.791	4.274	10.374	4.588
Rentelasten en soortgelijke kosten	-49.282	-9.869	-49.381	-10.924
Totaal van financiële baten en lasten	-40.491	-5.595	-31.873	-6.336
Totaal van resultaat vóór belastingen	-508.564	-119.828	1.632.087	227.327
Belastingen	-587	-6.121	7.568	-4.673
Resultaat deelnemingen	-147.239	-21.290	304.295	81.641
Totaal van resultaat na belastingen	-656.390	-147.239	1.943.950	304.295

10.11.11 Enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht

(op grond van artikel 15, lid 2 van RTIV 2015, in 1.000 euro's)

	2022		2021	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
Operationele activiteiten:				
Ontvangsten:				
Huurontvangsten	349.992	70.257	341.064	68.036
Vergoedingen	17.287	1.800	15.965	1.743
Overheidsontvangsten	0	0	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	1.856	3.953	2.373	3.633
Ontvangen interest	8.791	3.132	10.374	3.496
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>377.926</i>	<i>79.142</i>	<i>369.776</i>	<i>76.908</i>
Uitgaven:				
Erfpacht	-383	-370	-476	-410
Betalingen aan werknemers	-33.646	-6.610	-33.402	-6.047
Onderhoudsuitgaven	-100.645	-11.548	-88.684	-12.961
Overige bedrijfsuitgaven	-79.090	-13.050	-72.400	-12.522
Betaalde interest	-51.575	-9.005	-53.676	-9.716
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-1.646	-80	-1.977	-80
Verhuurderheffing	-40.991	-2.083	-59.050	-3.013
Leefbaarheid externe uitgaven				
niet investeringsgebonden	-645	-93	-836	-55
Vennootschapsbelasting	-10.485	-6.271	6.188	-5.073
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>-319.106</i>	<i>-49.110</i>	<i>-304.313</i>	<i>-49.877</i>
Kasstroom uit operationele activiteiten	58.820	30.032	65.463	27.031
(Des)investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstroom:				
Verkoopontvangsten bestaande huur	84.581	22.291	144.312	38.627
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	0	215	0	958
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	13.742	0	15.539
Verkoopontvangsten grond	3.928	0	3.419	0
(Des)investeringsontvangsten overig	0	0	0	0
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	<i>88.509</i>	<i>36.248</i>	<i>147.731</i>	<i>55.124</i>
MVA uitgaande kasstroom:				
Nieuwbouw huur	-171.607	-32.240	-153.563	-11.047
Verbeteruitgaven	-79.412	-7.772	-112.880	-10.437
Aankoop	-8.850	-386	-11.538	-16.828
Nieuwbouw verkoop	0	-2.818	0	-3.495
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	-7.755	0	-12.336
Investerings overig	-8.893	0	-10.051	0
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</i>	<i>-268.762</i>	<i>-50.971</i>	<i>-288.032</i>	<i>-54.143</i>
Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA	-180.253	-14.723	-140.301	981
FVA				
Ontvangsten verbindingen	0	6.600	0	33.000
Ontvangsten overig	53.680	0	63.506	0
Uitgaven verbindingen	0	0	0	0
Uitgaven overig	0	0	-25.206	0
Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA	53.680	6.600	38.300	33.000

	2022		2021	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
Kasstroom uit (des) investeringsactiviteiten	-126.573	-8.123	-102.001	33.981
Financieringsactiviteiten				
<i>Ingaand:</i>				
Nieuwe te borgen leningen	220.000	0	220.684	0
Nieuwe ongeborgde leningen	0	20.000	0	0
<i>Uitgaand:</i>				
Aflossing geborgde leningen	-175.642	0	-180.603	0
Aflossing ongeborgde leningen	0	-52.869	0	-61.261
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	44.358	-32.869	40.081	-61.261
Toename van geldmiddelen	-23.395	-10.960	3.543	-249
Liquide middelen per 1 januari	74.630	35.278	73.335	33.237
Wijziging kortgeld	4.131	-4.068	-2.248	2.290
Mutatie liquide middelen	-23.395	-10.960	3.543	-249
Liquide middelen per 31 december	55.366	20.250	74.630	35.278

10.11.12 Ondertekening

Hilversum, 19 april 2023

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.H.J.M.F. Kierkels

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 2022

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 2022 en van het resultaat over 2022, in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

Wat we gecontroleerd hebben

Wij hebben de jaarrekening 2022 van Stichting de Alliantie (de toegelaten instelling) te Hilversum gecontroleerd.

De jaarrekening bestaat uit:

- 1 de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2022;
- 2 de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2022; 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 de Regeling Controleprotocol WNT 2022 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 146 miljoen
- 1% van de totale activa

Groepscontrole

- 95% van totale activa
- 96% van omzet

Risico's gerelateerd aan Fraude & Noclar en Continuïteit

- Risico's gerelateerd aan fraude en niet naleven wet- en regelgeving (Noclar): veronderstelde risico van doorbreken interne beheersing door het management en het risico op niet-zakelijke totstandkoming van vastgoed-gerelateerde inkopen geïdentificeerd.
- Risico's gerelateerd aan continuïteit: geen continuïteitsrisico's geïdentificeerd.

Kernpunten

- Waardering vastgoed in exploitatie
- Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie
- Zakelijke totstandkoming van vastgoed-gerelateerde inkopen

Oordeel

Goedkeurend

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op EUR 146 miljoen (2021: 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 8,8 miljoen (2021: EUR 8,5 miljoen). Voor de bepaling van de materialiteit voor deze transactiestromen wordt uitgegaan van het genormaliseerd 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 de Regeling Controleprotocol WNT 2022.

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 7,3 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 0,4 miljoen, en afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn.

Reikwijdte van de groepscontrole

Stichting de Alliantie staat aan het hoofd van een groep van entiteiten (groepsonderdelen). De financiële informatie van deze groep is opgenomen in de jaarrekening van Stichting de Alliantie.

De groepscontrole heeft zich met name gericht op de significante onderdelen. Het hoofd van de groep vertegenwoordigt 95% van de totale activa en 96% van de huuropbrengsten en opbrengsten servicecontracten. Wij hebben geen andere accountant betrokken bij de groepscontrole en hebben dus alle werkzaamheden in dat kader zelf uitgevoerd. Voor de onderdelen die niet in scope waren, hebben wij cijferanalyses uitgevoerd om te bevestigen dat onze scoping gedurende de controle passend bleef.

Door bovengenoemde werkzaamheden bij groepsonderdelen hebben wij voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de groep verkregen om een oordeel te geven over de jaarrekening.

Controleaanpak risico van fraude en het niet naleven van wet- en regelgeving

In paragraaf 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 haar omgeving, en hebben wij de opzet en de implementatie beoordeeld 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 integriteitscode, 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 Compliance & Privacy officer. Wij hebben onder meer de volgende controlewerkzaamheden uitgevoerd:

- evaluatie van nevenfuncties van het bestuur, met speciale aandacht voor procedures en governance met betrekking tot mogelijke belangenconflicten;
- evalueren van correspondentie met regelgevende en toezichthoudende instanties waaronder de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, en van verklaringen door advocaten ten behoeve van accountants.

Daarnaast hebben wij werkzaamheden uitgevoerd om inzicht te verkrijgen in de wet- en regelgeving die op de toegelaten instelling van toepassing is en hebben de volgende rechtsgebieden geïdentificeerd die de meest waarschijnlijke oorzaak zouden kunnen zijn voor een materieel effect op de jaarrekening:

- Woningwet;
- Algemene verordening gegevensbescherming (AVG).

Wij hebben de risicofactoren voor fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving geëvalueerd om na te gaan of deze factoren duiden op een risico op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening.

Wij beoordelen het veronderstelde frauderisico met betrekking tot de omzetverantwoording (huuropbrengsten en verkoopopbrengsten bestaand bezit) als niet relevant in verband met het sterk geprotocolleerd zijn van de huurprijsbepaling en de verkoopprijsbepaling. Voorts is de omvang van de gemiddelde huur relatief laag en hebben de huuropbrengsten een periodiek en voorspelbaar karakter.

In overeenstemming met het bovenstaande en met de Nederlandse 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 Nederlandse 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 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'.
- Wij hebben een data-analyse uitgevoerd op journaalposten met een hoger risico gerelateerd aan het onderscheid tussen investeren en onderhoud. Waar we onverwachte journaalposten of andere risico's identificeerden via onze data-analyse, hebben we aanvullende controlewerkzaamheden uitgevoerd om op het geïdentificeerde risico in te spelen. Deze werkzaamheden omvatten ook het herleiden van transacties naar de broninformatie.
- Wij hebben voor significante schattingen de 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'.
- We hebben elementen van onvoorspelbaarheid in onze controleaanpak opgenomen, waaronder de evaluatie van de economische ontwikkelingen (inflatie) die een substantieel effect op de koopkracht hebben. Dit kan resulteren in een verhoogde druk en/of rationalisatie (elementen van de fraude driehoek). In dit kader hebben wij onderzocht of functionarissen van de Alliantie die direct betrokken zijn bij de inkoop- en/of betalingsorganisatie onder bewindvoering zijn gesteld dan wel loonbeslag is opgelegd.

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 en niet-nakomen van wet- en regelgeving 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 geven 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.

Op basis van onze analyse van de financiële positie, de financieringspositie mede in relatie tot de voorgenomen (des)investeringen, verwachte operationele resultaten en cashflows en de omgeving van de entiteit hebben wij geen significante continuïteitsrisico's geïdentificeerd.

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 2022 (het Handboek)' wordt bepaald, per 31 december 2022 EUR 13.151 miljoen. Dat komt neer op 94% 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. 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, bijzondere omstandigheden en mutatie- en verkoopkans 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, plattegronden en WOZ-beschikkingen;
- het toetsen, mede op basis van deelwaarneming, van de redelijkheid van de aannames bij toepassing van vrijheidsgraden aan onder andere marktreferenties 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 vastgoedwaarderingsspecialisten;
- 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

Volgens RJ645 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 continuïteit). Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur schattingen moeten maken om de beleidswaarde uit de marktwaarde af te leiden. Het bestuur heeft hiertoe de uitgangspunten beschikbaarheid, betaalbaarheid, onderhoud en beheer conform het Handboek aangepast naar het voorgenomen beleid van de toegelaten instelling (op- en afslagen). Deze aangepaste uitgangspunten hebben een significant effect op de beleidswaarbepaling en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de bepaling en 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 en evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de totstandkoming van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie;
- het controleren van de redelijkheid van de op- en afslagen van de marktwaarde, waarbij de volgende onderdelen met name zijn getoetst:
 - het toetsen van de opslag voor beschikbaarheid door vast te stellen dat voor de gehele woonegelegenhedenportefeuille het doorexploiteerscenario is afgedwongen, dat in het doorexploiteerscenario de berekening van de eindwaarde conform de eeuwigdurende benadering is afgedwongen en dat de overdrachtskosten voor de gehele woonegelegenhedenportefeuille op 0% zijn ingesteld;
 - het toetsen van de afslag voor betaalbaarheid (huuropbrengsten) door vast te stellen dat op eenhedenniveau de markthuur is vervangen door de streefhuur (ook wel beleidshuur) in overeenstemming met het beleid van de toegelaten instelling zoals opgenomen in de meerjarenbegroting;
 - het toetsen van de afslag voor kwaliteit (onderhoudskosten), met name dat de toegepaste onderhoudsnormen zijn afgeleid van de meerjarenonderhoudsbegroting en uitgaven betreffen die als onderhoud geclassificeerd dienen te worden;
 - het toetsen van de afslag voor beheerkosten aan de beheernormen zoals afgeleid van de meerjarenbegroting. 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 toelichting van de beleidswaarde 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 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 2022 EUR 90,9 miljoen uitgegeven aan verbeteruitgaven, EUR 114,4 miljoen aan onderhoud en EUR 209,8 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 privésfeer 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 marktconformiteit 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 marktconformiteit 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 de Regeling Controleprotocol WNT 2022 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;
- 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 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 genoemd verslaggevingsstelsel 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 activiteiten 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: [nl_oob_01.pdf \(nba.nl\)](https://www.nba.nl/nl_oob_01.pdf). Deze beschrijving is onderdeel van onze controleverklaring. In aanvulling hierop hebben we de Regeling Controleprotocol WNT 2022 in acht genomen.

Den Haag, 19 april 2023

KPMG Accountants N.V.

J.G.A. Bruinsma RA