



JAARVERSLAG 2015

De Alliantie dichtbij



de Alliantie

hart voor wonen

HUISHOUDBOEKJE 2015

De Alliantie is een maatschappelijke onderneming zonder winstoogmerk en zonder aandeelhouders aan wie geld uitgekeerd wordt; in feite een financieel gesloten systeem. Onze inkomsten uit huur en verkoop geven we uit aan onderhoud, duurzame verbeteringen, organisatiekosten, belastingen & verzekeringen, heffingen en rente op leningen. De ruimte die overblijft, investeren we in duurzame verbetering van onze huurwoningen, transformatie van gebouwen en in nieuwbouw.



Inkomsten



Verhuur
woningen



Verkoop
huurwoningen



Verkoop nieuwbouw
koopwoningen

% = percentage van de huurinkomsten

€ = in miljoen, ultimo 2015



Uitgaven / investeringen



Onderhoud /
duurzame verbetering



Leefbaarheid*



Organisatiekosten*



Rente leningen



Belastingen /
verzekeringen



Heffingen



Nieuwbouw
huurwoningen



Nieuwbouw
koopwoningen



Lopende / geplande investeringen



De Alliantie streeft naar een verantwoorde balans tussen uitgaven en inkomsten. Daarbij kunnen we aan verschillende 'knoppen' draaien om onze maatschappelijke doelen te verwezenlijken. We kunnen de huur- en/of verkoopinkomsten aanpassen, maar ook de bedrijfs- of onderhoudsuitgaven en/of onze investeringen.

* De verdeling van de kosten is anders dan vorig jaar, vanwege een nieuwe definitie voor leefbaarheid in de Woningwet.



Ieder mens wil prettig wonen. Een huis biedt bescherming en een plek in onze samenleving. De Alliantie werkt aan betaalbare, goede huizen in prettige buurten voor mensen met een laag en middeninkomen. Nu en in de toekomst. We verhuren en onderhouden onze woningen, voeren reparaties uit en verbeteren onze huizen. Ook bouwen we nieuwe woningen en verkopen we huurwoningen uit onze woningvoorraad voor een redelijke marktprijs.

HART VOOR WONEN

Voor mensen met een bescheiden inkomen¹ hebben we een grote hoeveelheid betaalbare² huurwoningen: 90% van onze woningen is een sociale huurwoning. Dat zijn bijna 48.000 huizen. Voor mensen met een middeninkomen hebben we daarnaast vrije sector huurwoningen.

We zorgen ook voor de huisvesting van kwetsbare groepen in onze samenleving. Dat kunnen verstandelijk gehandicapten zijn, ouderen die zorg nodig hebben of dak- en thuislozen. Ook de huisvesting van vergunninghouders rekenen we tot die maatschappelijke taak.

Onze missie: Wij geven mensen met een laag of middeninkomen een basis voor wonen en leven, zodat zij kunnen participeren in onze complexe samenleving. Dat doen we door te zorgen voor een gevarieerd, passend aanbod van goede, betaalbare woningen in aantrekkelijke buurten.

Gisteren, nu en in de toekomst

Onze visie op de samenleving en de rol die wij daarin willen vervullen - onze missie - bepalen onze manier van werken. In 2015 hebben we onze rol concreter gemaakt. We ontwikkelden samen met onze huurdersorganisatie,

¹ Huishoudeninkomen tot € 34.911 (prijspeil 2015).

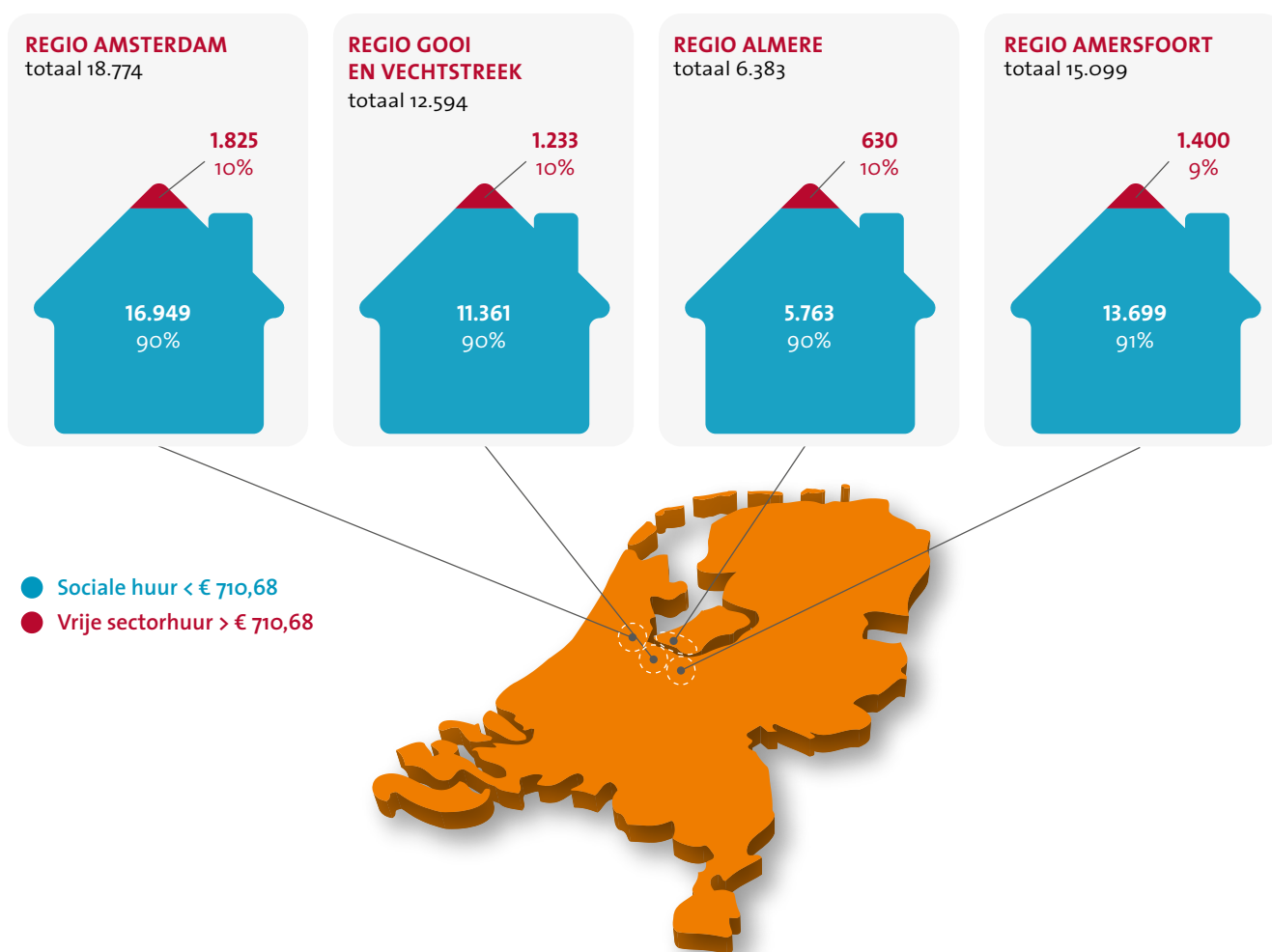
² Netto huurprijs t/m € 710,68 per maand (prijspeil 2015; deze grens blijft tot 2018 onveranderd).

belanghebbenden, Raad van Commissarissen en medewerkers een ondernemingsplan dat de komende jaren richting geeft aan onze keuzes en ons handelen. In dat plan hebben we rekening gehouden met de demografische ontwikkelingen in ons werkgebied, zoals huishoudensgroei, vergrijzing en een toename van lage inkomens en kwetsbare groepen. Ook de herziene Woningwet die ons nieuwe speelveld bepaalt, heeft ons ondernemingsplan beïnvloed.

Kern van het ondernemingsplan is onze inzet om voldoende (méér) betaalbare woningen van goede basiskwaliteit voor onze doelgroep beschikbaar te hebben én te houden.

Onze prioriteiten voor de komende jaren zijn: (1) beschikbaarheid, (2) betaalbaarheid en (3) kwaliteit. In die volgorde. We kiezen voor een andere mix van woningen: meer betaalbare huurwoningen met goede basiskwaliteit en minder grotere, duurdere woningen van hoge kwaliteit. Daarbij houden we rekening met regionale verschillen. Ook gaan we veel woningen duurzaam verbeteren.

Woningbezit en huurprijs





MAATSCHAPPELIJKE PRESTATIES

Woningen beschikbaar hebben en houden

Nieuwbouw

In ons werkgebied, de noordvleugel van de Randstad, zijn lange wachtlijsten. Veel mensen met een bescheiden inkomen zijn op zoek naar een (ander) huis. De vraag naar betaalbare woningen blijft de komende jaren toenemen. Voor die mensen bouwen we jaarlijks nieuwe huurwoningen en betaalbare koopwoningen.

In 2015 leverden we 530 nieuwe woningen op. De komende jaren gaan we versneld meer woningen bouwen. In 2016 verwachten we bijvoorbeeld ruim 1.200 nieuwe woningen op te leveren. Met de productie daarvan startten we in 2015. De komende vijf jaar bouwen we jaarlijks gemiddeld ruim 1.250 nieuwe woningen. De mix van de op te leveren woningen verandert flink: we gaan substantieel meer sociale huurwoningen bouwen en minder vrije sector huur- en koopwoningen.

Verkoop

Mensen met een middeninkomen en (jonge) starters vinden in ons werkgebied moeilijk een betaalbaar huis. Om deze mensen te helpen, verkopen we woningen uit onze voorraad voor een redelijke marktprijs. Vaak zijn dat de grotere en duurdere huurwoningen; we willen immers genoeg betaalbare huurwoningen behouden. De koop van zo'n huis is soms financieel gunstiger dan het huren van een vergelijkbaar huis.

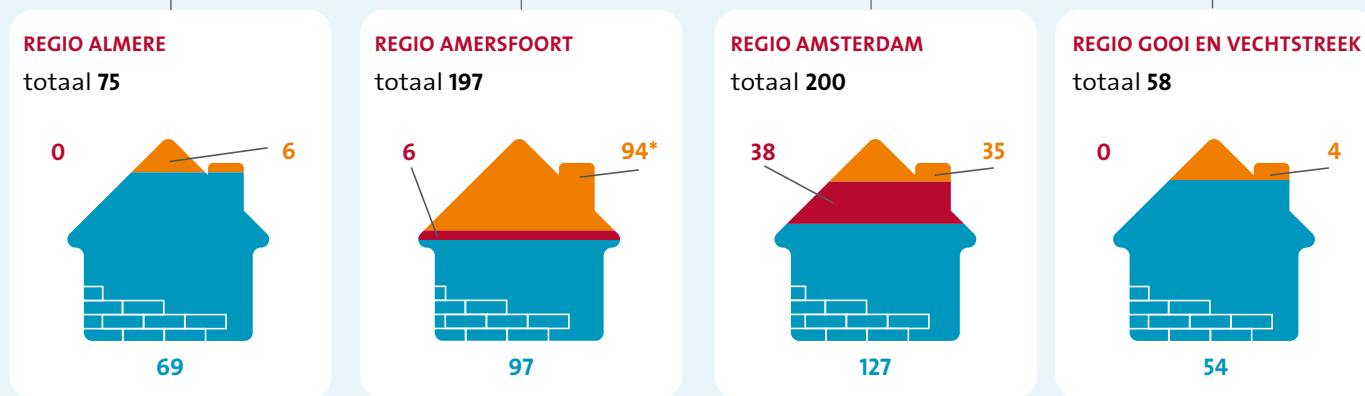
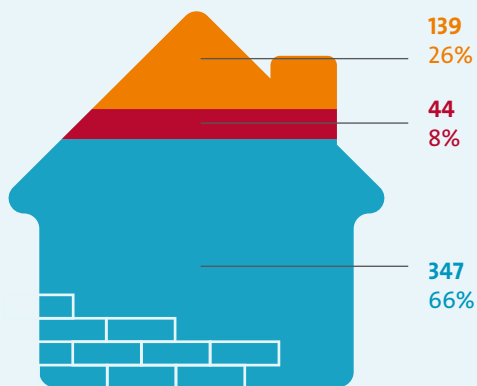
Met de opbrengsten uit onze woningverkoop bouwen we nieuwe sociale huurwoningen en verbeteren we onze huurwoningen.

In 2015 verkochten we 874 zelfstandige huurwoningen. Bijna 95% daarvan is verkocht aan mensen met een laag en midden inkomen. Ruim 35% van de kopers liet een sociale huurwoning achter.

Resultaten 2015: Opgeleverde woningen

- Sociale huurwoning
- Vrije sectorhuurwoning
- Nieuwbouw koopwoning

de Alliantie
totaal 530 (100%)



* Hiervan zijn 22 woningen voor Woningstichting Leusden t.b.v. verhuur.

Resultaten 2015: Verkochte zelfstandige huurwoningen	Verkochte sociale huurwoningen	Verkoop teruggekochte Koopgarant woningen	Totaal
Regio Almere	85	63	148
Regio Amersfoort	180	31	211
Regio Amsterdam	278	0	278*
Regio Gooi en Vechtstreek	216	21	237
de Alliantie	759	115	874
Aandeel	87%	13%	100%
Gemiddelde verkoopprijs	€ 150.117	€ 180.879	
Totale verkoopopbrengst t.b.v. nieuwe investeringen			€ 151,7 miljoen

* Daarnaast verkochten we 6 onzelfstandige huurwoningen in Amsterdam.

De komende jaren (2016-2020) gaan we gemiddeld 600 woningen per jaar verkopen; minder dan de afgelopen jaren. Vergeleken met vorige jaren gaan we minder sociale huurwoningen en meer vrije sector huurwoningen verkopen. Zo houden we voldoende betaalbare huurwoningen in voorraad voor onze doelgroep én krijgen we tegelijkertijd voldoende inkomsten om nieuwe woningen te bouwen en huurwoningen te verbeteren.

We sloopten in 2015 333 huurwoningen, alle in Amsterdam. De komende jaren zijn we terughoudend met sloop. We slopen alleen als daar een technische of economische noodzaak toe is: volgens de prognose tot 2018 zijn dit 690 huurwoningen. In 2019 en 2020 slopen we naar verwachting geen woningen (meer).

Beschikbaarheid door nieuwbouw, verkoop en verhuur

We zorgen voor de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen via nieuwbouw, verkoop en nieuwe verhuringen. In 2015 boden we 5.039 huishoudens een andere huur- of koopwoning aan. Daarvan had 84% een laag inkomen.

De komende vijf jaar zorgen we voor méér sociale huurwoningen voor lage inkomens.

Doordat we meer bouwen dan verkopen en slopen, groeit ons bezit tussen 2016 en 2020 met ruim 1.000 huurwoningen. Voor elke verkochte woning bouwen we ten minste één sociale huurwoning terug. Zo helpen we via verkoop minimaal twee huishoudens aan een betaalbare woning in ons werkgebied. We werken (mee) aan doorstromingsprojecten en gebruiken selectief tijdelijke huurcontracten als instrument om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen. We helpen de komende vijf jaar in totaal 24.000 huishoudens aan een (andere) woning. Daarvan heeft 85% een laag inkomen.

Betaalbaar wonen

De laatste jaren neemt de druk op de maandelijkse uitgaven toe, terwijl de inkomens van veel huurders nauwelijks stijgen. Dat is een zorgelijke ontwikkeling. De huur vormt een belangrijk deel van de maandelijkse woonlasten. Wij zetten ons in om huren betaalbaar te houden voor onze huidige en nieuwe huurders. Dat doen we door niet de maximale huur te vragen bij nieuwe verhuringen én door rekening te houden met het inkomen van mensen, zowel bij nieuwe verhuringen als bij de jaarlijkse huurverhoging. Huurders met een laag inkomen kunnen huurtoeslag krijgen van de overheid. Zo zorgen we samen dat huren betaalbaar blijven voor iedereen.

Gehuisveste huishoudens	< € 34.911	> € 34.911	Totaal
Nieuwbouw huurwoningen	347	44	391
Nieuwbouw koopwoningen	97	42	139
Verkochte huurwoningen	825	49	874
Nieuwe verhuringen	2.983	652	3.635
Totaal	4.252	787	5.039
Aandeel	84%	16%	100%



Ook de komende jaren blijven wij een voorstander van een inkomensafhankelijk huurbeleid, waarbij het inkomen van het huishouden de huurprijs bepaalt. Op die manier zetten wij onze middelen vooral in voor mensen die het echt nodig hebben. Het aandeel sociale huurwoningen in onze woningvoorraad zal minimaal 90% blijven.

Huur en kwaliteit

De huren van onze woningen verschillen, afhankelijk van hun kwaliteit en waardering. Die worden uitgedrukt in punten in het zogeheten Woningwaarderingssstelsel: hoe meer punten, hoe beter de kwaliteit / hoger de waardering en hoe hoger de maximale huur van de woning. De WOZ-waarde van een woning bepaalt voor 25% de waardering. Daarnaast wegen woninggrootte, energiezuinigheid, kwaliteit en comfort mee bij de puntentoekening.

Door de aanpassing van het Woningwaarderingssstelsel hebben we in oktober 2015 de contracthuur van 1.300 woningen verlaagd. Ook is de maximaal toegestane huur gedaald met ongeveer 2,5%. Dat leidt onder andere bij nieuwe verhuring tot een lagere huur.

In de praktijk betalen al onze huurders gemiddeld 72% van de maximale huurprijs. De gemiddelde huur van onze huurwoningen bedroeg eind 2015 € 545 per maand.

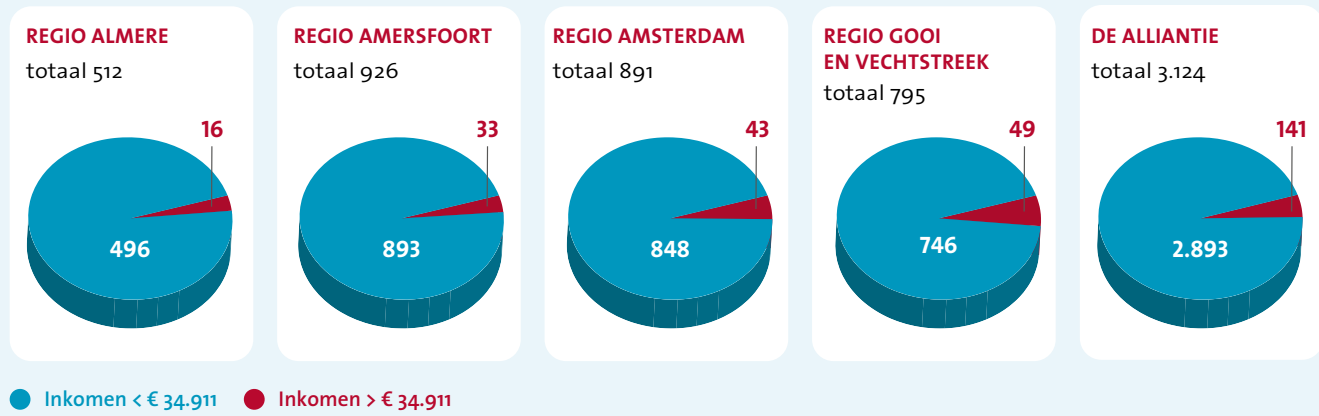
Nieuwe verhuringen

In 2015 ging 95% van de vrijgekomen sociale huurwoningen naar mensen met een laag inkomen. We voldoen daarmee aan de Europese toewijzingsnorm van 90%. Een groot deel van de vrijgekomen huurwoningen had een huur onder de huurtoeslaggrens van € 618,24. Bij nieuwe verhuringen krijgen huurders met een laag inkomen (tot de inkomensgrens voor de huurtoeslag) een extra korting op de maximale huurprijs, zodat hun nieuwe huis voor hen beter betaalbaar is.

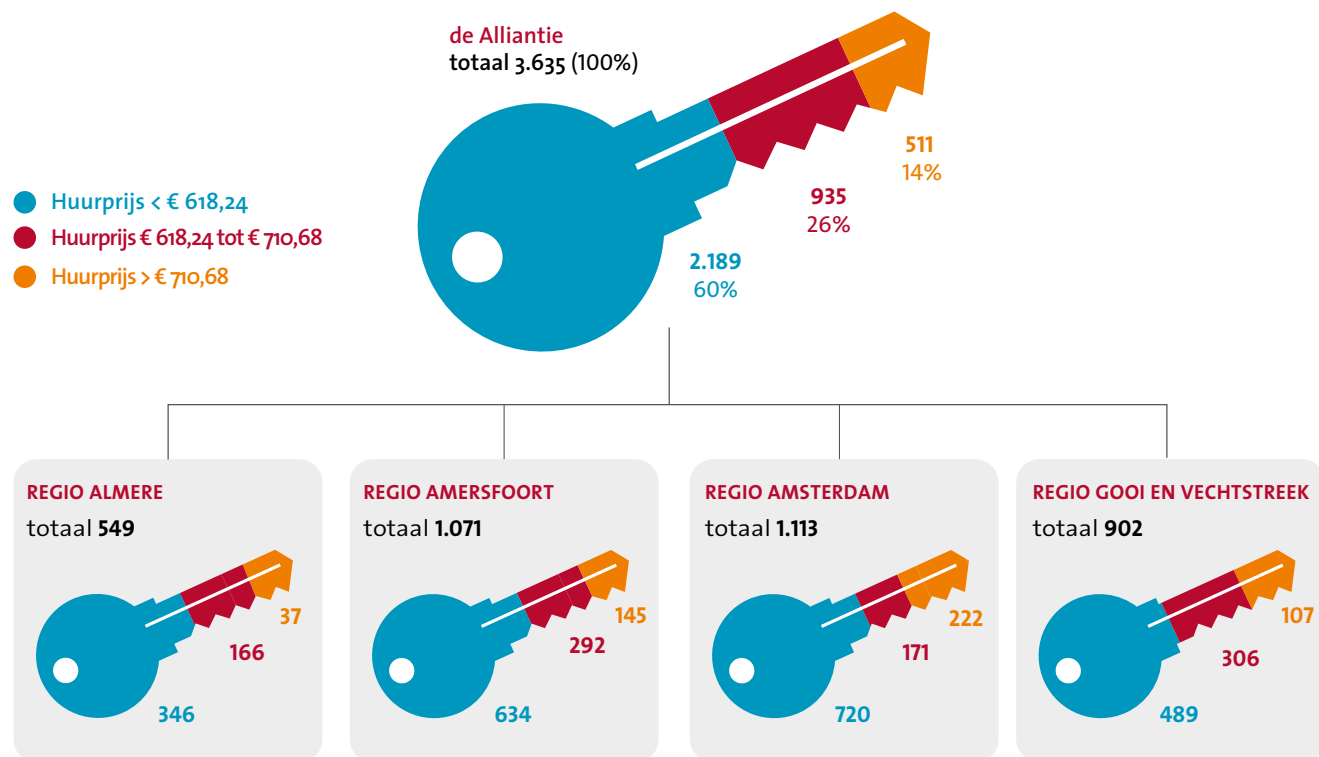
Huurverhoging 2015

Onze huurders kregen in 2015 een huurverhoging die afhankelijk was van hun inkomen en van de huur van hun woning. Gemiddeld steeg de huur van alle huurwoningen met 3%. Lage inkomens kregen per 1 juli 2015 maximaal 2,5% huurverhoging en huurders met een midden of hoog inkomen kregen een huurverhoging van 3% respectievelijk 5%.

Resultaten 2015: Nieuwe sociale verhuringen en inkomen



Resultaten 2015: Nieuwe verhuringen en huurprijs



Resultaten 2015: Gemiddelde huurprijs per huurwoning per maand	01-01-2015 in €	31-12-2015 in €	Huursom- stijging in in %	Gemiddelde huurprijs als % van max redelijk 31-12-2015
Regio Almere	563,93	578,31	2,5	75,1
Regio Amersfoort	521,21	537,30	3,1	71,4
Regio Amsterdam	516,62	532,41	3,1	69,7
Regio Gooi en Vechtstreek	542,55	558,64	3,0	74,8
de Alliantie	529,74	545,52	3,0	72,1

De gemiddelde huur van alle sociale huurwoningen bedroeg eind 2015 € 522 per maand (70% van maximaal redelijk).

We gebruiken deze extra huur-inkomsten voor investeringen in de verbetering en nieuwbouw van sociale huurwoningen.

Voor bijna 500 huurders met een laag inkomen verlaagden we de huur tot € 711. Voor huishoudens met een midden en hoog inkomen gold deze begrenzing niet.

Ook de komende jaren krijgen huurders met een laag inkomen een beperkte huurverhoging en blijven we voor deze groep de huurstijging begrenzen tot € 711.

Huurders met een hoger inkomen krijgen een hogere huurverhoging. Bij de huurverhoging van 2016 betekent dit concreet dat 80% van de sociale huurders een huurverhoging tussen de 0,6% en 1,1% krijgt. Vanaf 2017 geldt op basis van de nieuwe wet Doorstroming Huurmarkt een huursomstijging van 1% boven inflatie, inclusief de harmonisatie bij nieuwe verhuringen. De huurverhoging van de hogere inkomens telt niet mee bij de huursomstijging.

Goede kwaliteit

Onze huurders willen goed en betaalbaar wonen. Daarom onderhouden we onze woningen zorgvuldig. En we investeren fors in energiebesparende maatregelen. Dat zorgt niet alleen voor comfort, maar ook voor lagere woon-

lasten. We ambiëren een gemiddeld energielabel B voor onze woningen in 2020. Deze ambitie staat onder druk door de verhuurdersheffing van het Rijk.

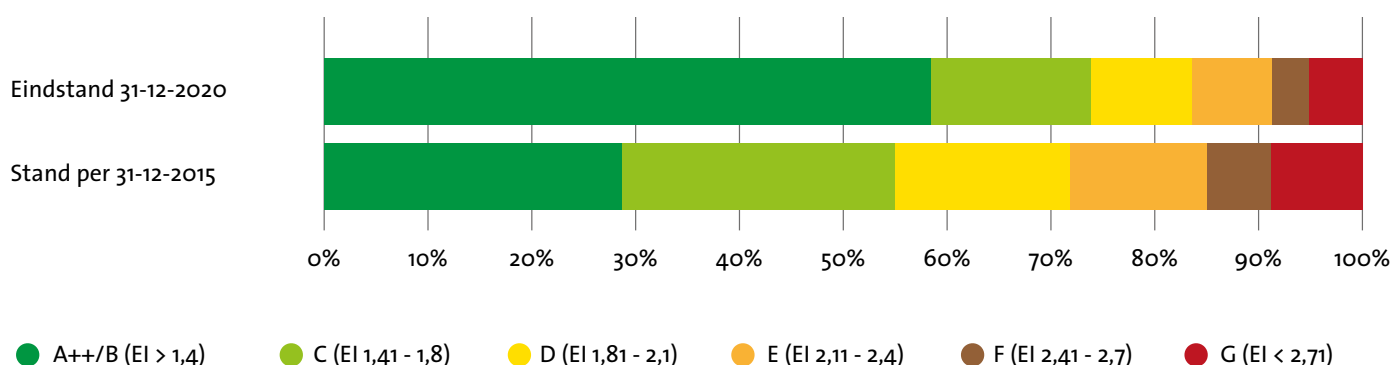
We werken nauw samen met een aantal bouwbedrijven (ketenpartners) om onze huurwoningen energiezuiniger en duurzamer te maken. Deze samenwerking noemen we E-sequent. De principes van deze samenwerking passen we ook toe bij andere vormen van onderhoud van onze woningen. Hierdoor besparen we 20% aan kosten en kunnen we het onderhoud sneller realiseren. Zo kunnen we voor hetzelfde geld meer woningen aanpakken, met een kortere doorlooptijd.

In 2015 gaven we € 76 miljoen uit aan woningonderhoud, dat is gemiddeld € 1.325 per woning.

We hebben 1.000 woningen energiezuinig en duurzaam gerenoveerd.

De komende vijf jaar blijven we innoveren en experimenteren, ook met andere partners. We verbeteren en verduurzamen in totaal 12.500 woningen. Dat aantal is gebaseerd op een versnelde aanpak van 1.700 woningen in 2017 tot gemiddeld 2.500 woningen in 2019 en 2020.

Ontwikkeling label / energie-index:



Maatschappelijk vastgoed	Maatschappelijke opvang		Beschermd wonen		Verpleging & verzorging		Totaal
	Kamer	Woning	Kamer	Woning	Kamer	Woning	
Regio Almere	4	33	115	95	19	181	447
Regio Amersfoort	99	4	112	190		59	464
Regio Amsterdam	117	280	135	209	90	13	844
Regio Gooi en Vechtstreek	4	1	133	136	100	112	486
Totaal	224	318	495	630	209	365	2.241

Aantal nultreden woningen per 31 december 2015



Wonen en zorg

Door bezuinigingen in de zorg worden meer cliënten reguliere huurders. Vaak gaat het om kwetsbare huurders. We gebruiken ons netwerk van zorg- en welzijnspartijen om signalen door te geven van eenzaamheid, verwaarlozing, vervuiling en verward gedrag. We werken intensief samen met deze partners als dat nodig is. Niet alleen om deze cliënten, maar ook de omwonenden prettig te laten wonen.

Daarnaast bouwen en onderhouden we zorgvastgoed voor maatschappelijke opvang, beschermd wonen en verpleging & verzorging.

Bijna 32% van onze woningen is goed bereikbaar voor mensen die niet zo goed ter been zijn. Een nultreden woning is een woning die zonder trappen van buitenaf bereikbaar is en waarbij de primaire ruimten in de woning (keuken, sanitair, woonkamer en minstens één slaapkamer) zich op dezelfde woonlaag bevinden.

In een fijne buurt

Een huis is pas fijn als de buurt ook fijn is: als buren elkaar kennen, rekening houden met elkaar en meehelpen om de buurt prettig te houden. Wij werken samen met bewoners, gemeenten en andere partijen aan de leefbaarheid in buurten. Onze beheerders Wonen zijn het eerste aanspreekpunt voor onze huurders in de buurt. Zij maken

nieuwe huurders wegwijs in hun huis en buurt, houden toezicht op het dagelijks onderhoud en pakken overlast-situaties op. Samen met buurtbewoners werken zij aan kleinschalige buurtprojecten. Ze stimuleren dat bewoners zaken en taken zelfstandig met elkaar organiseren. Zo blijven we 'dichtbij' in de buurt en dicht bij onze bewoners.

De komende jaren zullen we onze bewoners stimuleren om steeds meer zelf aan de slag te gaan in hun flat, blok, straat of buurt.

Samen met belanghebbenden

We werken al vele jaren nauw samen met gemeenten en maatschappelijke organisaties in ons werkgebied: de regio's Amsterdam, Almere, Gooi en Vechtstreek en Amersfoort. We zijn en blijven lokaal verankerd. Daar hebben we onze organisatie op ingericht. We vinden het van groot belang dat de gemeenten waarin we actief zijn, profijt hebben van de grootte van onze organisatie, én zien en ervaren dat we in de buurt zijn. Met veel gemeenten maakten we prestatieafspraken over de lokale beschikbaarheid van voldoende betaalbare huurwoningen, verduurzaming van de woningvoorraad, wonen en zorg en leefbaarheid.

De wettelijke verplichting tot meer medezeggenschap (herziene Woningwet) sluit naadloos aan bij onze drijven en huidige werkwijze. We stimuleren en ondersteunen betrokkenheid van huurders via ons huurders-

platform, onze huurdersverenigingen en bewoners-commissies. Deze denken mee en adviseren ons over belangrijke onderwerpen als betaalbaarheid, onderhoud en leefbaarheid. Onze samenwerking is open en gelijkwaardig. We betrekken elkaar vroeg in het beleidsproces; een advies is in dit proces eerder het sluitstuk dan startpunt van de participatie. We houden elkaar op de hoogte van wat er speelt en bieden ruimte aan de regionale variatie in het werkgebied van de Alliantie. Participatie doen we als vanzelfsprekend en niet omdat het moet.

In een samenwerkingsovereenkomst ligt vast waarover en hoe de huurdersverenigingen worden geraadpleegd. We werkten in 2015 samen aan vernieuwing van die overeenkomst. Tegelijkertijd vernieuwden de verenigingen hun eigen organisatie(structuur). Naar verwachting zijn beide trajecten halverwege 2016 afgerond. Dan zijn de huurdersorganisaties toegerust op de taken en verantwoordelijkheden conform de nieuwe Woningwet.

De klant is uitgangspunt bij alles wat we doen, maar onze dienstverlening heeft door de interne reorganisatie onder druk gestaan. Die reorganisatie was nodig om efficiënter te werken. We hebben deze fase nu achter de rug en werken inmiddels hard aan verbetering van onze diensten, zowel mondeling als online via een nieuwe website en Alliantie app. De komende jaren streven we naar een hogere klantwaardering.



TEN SLOTTE

Inzet en waardering

Onze medewerkers deden hun werk in de dynamiek van een ingrijpende stelselherziening en de afronding van een grote reorganisatie. Dat vroeg van hen flink wat lenigheid, doorzettingsvermogen, vertrouwen en relativering. Het is voor iedereen bij de Alliantie een groot compliment dat we bij de vierjaarlijkse visitatie op alle onderdelen ruim voldoende tot goed presteren en dat onze belanghebbenden hun grote waardering uitspreken voor onze maatschappelijke prestaties, financiële continuïteit, besturing en lokale verankering. De buitenwereld (h)erkent dat de Alliantie doet wat ze afspreekt, stevig blijft investeren, zich inzet op buurtniveau, sober en doelmatig handelt en voortdurend verbetert.

Wij zijn blij met de beoordeling van de visitatiecommissie en we voelen ons gesteund in de koers die wij hebben uitgezet. We blijven werken aan betaalbare, goede huizen in fijne buurten voor mensen met een laag en middeninkomen. We blijven solidair met mensen die niet zelfstandig in hun huisvesting kunnen voorzien. Wij voelen ons uitgedaagd om een voorloper te zijn bij vraagstukken als de huisvesting van vergunninghouders en beschikbaarheid van sociale huurwoningen. Daarvoor zetten wij ons maximaal in.

Solidariteit met kwetsbaren: inzet voor vergunninghouders

Eind 2015 werden we geconfronteerd met grote groepen vluchtelingen vanuit verschillende oorlogsgebieden. De opvang van deze vluchtelingen is een maatschappelijk vraagstuk waaraan de Alliantie een bijdrage wil leveren. Wij richten ons daarbij op de huisvesting van vergunninghouders: de mensen die mogen blijven. Samen met de gemeenten zoeken wij actief naar extra woonruimte bovenop de reguliere en geplande voorraad sociale huurwoningen, opdat we voldoende woningen beschikbaar krijgen voor alle woningzoekenden. Voor de Alliantie is de (extra) opgave ongeveer 500 woningen in 2016.

Woningen die wij in dit kader realiseren, zijn ook aantrekkelijk voor gewone woningzoekenden, zodat gemengde complexen ontstaan. Dit bevordert de integratie van de vergunninghouders, is beter voor de leefbaarheid en verkleint onze risico's op eventuele leegstand.



de Alliantie

hart voor wonen

Postbus 105

1200 AC Hilversum

info@de-alliantie.nl

www.de-alliantie.nl

Het jaarverslag 2015 vindt u ook op www.de-alliantie.nl onder

'Over de Alliantie' / 'Publicaties'.

Mei 2016

Ontwerp: Concreet geeft vorm

