

Jaarverslag 2019

**Stichting
de Alliantie**



Statutair gevestigd in Hilversum

Jan van der Heijdenstraat 36, 1221 EJ Hilversum

Telefoon: (088) 00 23 200

E-mail: info@de-alliantie.nl

Internet: www.de-alliantie.nl

Stichting de Alliantie is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Gooi- en Eemland onder nummer 39048769 en is als toegelaten instelling uitsluitend werkzaam in het belang van de volkshuisvesting bij Koninklijk Besluit nr. 22 van 1 juli 1988.

Inhoud

Bestuursverslag

| | | |
|-----------|--------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1. | Woord vooraf | 5 |
| 2. | De Alliantie in beeld | 7 |
| 3. | Hart voor wonen | 9 |
| 4. | Meer huurders aan een passend huis helpen | 24 |
| 4.1 | Onze woningvoorraad jaarlijks laten groeien | 24 |
| 4.2 | Doorstroming naar een passende woning | 33 |
| 4.3 | Onze huurders een passende huur berekenen | 35 |
| 5. | Duurzame woningen realiseren in duurzame buurten | 42 |
| 5.1 | Onze woningen veilig, gezond en comfortabel houden | 42 |
| 5.2 | Onze woningvoorraad uiterlijk in 2050 CO2-neutraal | 44 |
| 5.3 | Samenwerken om de energietransitie sneller te realiseren | 48 |
| 6. | Producten en diensten die passen bij onze klanten | 49 |
| 6.1 | Kennis over onze huurders benutten..... | 49 |
| 6.2 | Optimaal bereikbaar zijn voor onze huurders | 54 |
| 6.3 | Huurders meer eigen regie geven | 56 |
| 6.4 | Samen werken aan leefbare buurten | 57 |
| 7. | Randvoorwaarden voor optimale resultaten | 62 |
| 7.1 | Corporate governance | 62 |
| 7.2 | Risicomanagement, integriteit en compliance | 63 |
| 7.3 | Privacywetgeving | 67 |
| 7.4 | Personeel en organisatie | 68 |
| 8. | Verslag raad van commissarissen | 73 |
| 8.1 | Over besturen en toezicht houden | 74 |
| 8.2 | Toeziethoudende rol | 75 |
| 8.3 | Werkgeversrol en verantwoording beloning statutaire directie | 77 |
| 8.4 | Advies- en klankbordrol | 79 |
| 8.5 | Oriënterende rol op de belangen van stakeholders | 80 |
| 8.6 | Samenstelling en functioneren van de raad..... | 81 |
| 8.7 | Korte vooruitblik | 86 |
| 8.8 | Tot slot..... | 86 |
| 9. | Financiën | 88 |
| 9.1 | Financiële continuïteit | 88 |
| 9.2 | Resultaten 2019..... | 92 |
| 9.3 | Vastgoedwaardering | 93 |
| 9.4 | Treasury | 96 |
| 9.5 | Fiscale positie | 97 |
| 9.6 | Vooruitzichten | 98 |
| 9.7 | Verbindingen | 102 |

Jaarrekening

| | | |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------|------------|
| 10. | Geconsolideerde jaarrekening | 104 |
| 10.1 | Geconsolideerde balans per 31 december 2019 | 104 |
| 10.2 | Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2019 | 106 |
| 10.3 | Geconsolideerde kasstroomoverzicht 2019 | 107 |
| 10.4 | Toelichting behorende tot de geconsolideerde jaarrekening 2019 | 109 |
| 10.5 | Toelichting op de geconsolideerde balans | 138 |
| 10.6 | Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening | 171 |
| 11. | Enkelvoudige jaarrekening | 183 |
| 11.1 | Enkelvoudige balans per 31 december 2019 | 183 |
| 11.2 | Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2019 | 185 |
| 11.3 | Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening | 186 |
| 11.4 | Toelichting op de enkelvoudige balans en winst-en-verliesrekening | 188 |
| 11.5 | Enkelvoudige gescheiden balans per 31 december 2019 | 193 |
| 11.6 | Enkelvoudige gescheiden winst-en-verliesrekening over 2019 | 195 |
| 11.7 | Enkelvoudig gescheiden kasstroomoverzicht over 2019 | 196 |
| | | |
| Overige gegevens | | |
| 12. | Overige gegevens | 199 |
| 12.1 | Statutaire resultaatbestemming | 199 |
| 12.2 | Controleverklaring van de onafhankelijke accountant | 199 |

1. Woord vooraf

Begin 2019 hebben we onze maatschappelijke ambities opnieuw geformuleerd, en vastgelegd in ons Ondernemingsplan 2019. De hernieuwde ambities luiden:

- we helpen meer huurders aan een passend huis;
- we realiseren duurzame woningen in duurzame buurten.

In het ondernemingsplan hebben we deze ambities uitgewerkt in doelstellingen. En in de portefeuillestrategie hebben we in de loop van het jaar verder concreet gemaakt wat dat voor de komende tien jaar betekent als het gaat om (des)investeringen in onze portefeuille.

We zien in ons werkgebied een blijvende enorme vraag naar betaalbare huurwoningen in de sociale huur en het middensegment. 'Meer huurders aan een passend huis helpen', was in 2019 dan ook een maatschappelijke opgave waarin wij veel hebben geïnvesteerd. Met name door nieuwe huurwoningen toe te voegen, hebben wij hieraan ons steentje bijgedragen. In 2019 hebben we 852 nieuwe sociale huurwoningen opgeleverd. Dat zijn 852 'feestjes' voor huurders die die woningen hebben kunnen betrekken. Maar het betekent meer: de nieuwe bewoners laten (meestal) een woning achter waar anderen weer blij mee zijn. Nieuwbouw creëert woonketens. En die woonketens zijn hard nodig in de overspannen woningmarkt. Er zijn dus veel meer feestjes gevierd: als we alle nieuwe verhuringen van bestaande woningen meetellen en ook de woningen die na verkoop nieuwe bewoners krijgen, kunnen we vaststellen dat we ervoor gezorgd hebben dat ruim 4.600 huishoudens een nieuwe start konden maken.

Doorstroming is dus van groot belang. Daarom zetten we ook in op wooncoaches die senioren helpen om een meer passende woning te vinden. Ook geven we sociale huurders voorrang als zij willen verhuizen naar een middensegmenthuurwoning, vrijesectorhuurwoning of koopwoning. Bijna de helft van de middensegmenthuurwoningen die we in 2019 opnieuw verhuurden, ging naar een doorstromer uit een sociale huurwoning van de Alliantie.

Een passend huis vraagt ook om een passende huurprijs. Over wat een passende huurprijs is, lopen de meningen uiteen. Eind 2018 hebben Aedes en de Woonbond daarover het Sociaal Huurakkoord gesloten, waarin globale normen zijn opgenomen over passende huren voor diverse inkomensgroepen. In 2019 hebben wij in de geest van dat akkoord de jaarlijkse huuraanpassing vormgegeven. We hebben voor de lage-inkomensgroep de huur bevroren als die boven de eerste aftoppingsgrens lag (€ 607). Als de huur daaronder lag, hebben we de huur verhoogd met gemiddeld iets meer dan de inflatie, waarmee de huuraanpassing per saldo gemiddeld op de inflatie uitkwam. Daarmee wisten we de huuraanpassing voor zittende huurders met een laag inkomen zeer beperkt te houden.

We hebben in 2019 ook veel geïnvesteerd in het realiseren van duurzame woningen. Zo hebben we ruim 5.800 woningen verbeterd en/of verduurzaamd. In ruim 70 procent van de gevallen gebeurde dat door o.a. zonnepanelen te installeren: we zetten daar grootschalig op in. Eind 2019 stond de teller op 13.400 woningen die in totaal waren voorzien van 70.000 zonnepanelen. Daar gaan we de komende jaren mee door. Alle verduurzamingsmaatregelen hebben ertoe geleid, dat onze voorraad aan het einde van het jaar gemiddeld op energielabel B uitkwam (een energie-index van 1,38). We zijn er trots op dat we deze mijlpaal nog sneller bereikt hebben dan we ons hadden voorgenomen. Het is een belangrijke tussenstap op weg naar een CO₂-neutraal 2050.

In 2019 zijn we begonnen met een modulaire aanpak om onze woningen/woongebouwen te verduurzamen. In deze aanpak koppelen we verduurzamingsmaatregelen aan het planmatig onderhoud aan gevels, daken en installaties. We willen ook graag samen optrekken met andere eigenaren in gemengde complexen (VvE's). Daarom zijn we in 2019 begonnen duurzame meerjarenonderhoudsplannen te maken voor VvE's. In 133 VvE's is dat gelukt. We gaan er voortvarend mee door.

Met tal van partners, kennisinstellingen, VvE's en huurders werken we aan de versnelling van de transitie naar schone energie, circulariteit en klimaatadaptatie. In 2019 hebben we twaalf ketenpartners geselecteerd (Sequent NXT), waarmee we de komende jaren gaan samenwerken om onze woningportefeuille CO2-neutraal te krijgen.

Samen met onze samenwerkingspartners werken we aan innovaties in de bouw en proberen we die verder te brengen, zoeken we nieuwe toepassingsmogelijkheden van digitalisering en gebruiken we *big data* om betere beleidsbeslissingen te kunnen nemen. We participeren in netwerken als de NEPROM, de Dutch Green Building Council, het Opdrachtgeversforum in de Bouw en de Bouwcampus om de buitenwereld naar binnen te halen en er ons voordeel mee te doen. We zijn actief in lobbynetwerken als Aedes, De Vernieuwde Stad en de initiatiefgroep Passend Wonen, om invloed uit te oefenen op de regelgeving van de rijksoverheid. Door prestatieafspraken te maken, wendden we ook lokaal onze invloed aan in het samenspel van gemeenten en huurdersorganisaties. Al deze inspanningen samen zijn van cruciaal belang om onze ambities en voornemens te kunnen realiseren.

Het jaar 2019 was voor de Alliantie ook weer een 'visitatiejaar'. Het onderzoek betrof de periode 2015 tot en met 2018 en is uitgevoerd door onderzoeksbureau Raeflex. De visitatie is een waardevol instrument om te reflecteren op de prestaties die we geleverd hebben, de oordelen van onze belanghebbenden daarover, en om verbetertips te ontvangen. De goede beoordeling (gemiddeld bijna een 8) die wij gekregen hebben van onze belanghouders en de visitatiecommissie, zien wij als een aansporing om ons de komende jaren met volle kracht te blijven inzetten voor meer passende en duurzame woningen voor onze huurders, in buurten waar het fijn wonen is.

Onze huurdersbelangenorganisatie heeft in 2019 een intensieve transitie doorgemaakt, die moet leiden tot meer verbinding en samenwerking tussen de lokale huurdersorganisaties. Aan het einde van het jaar was de nieuwe organisatiestructuur gereed. De huurdersparticipatie kan nu met nieuwe energie verder worden vormgegeven. Ik hecht eraan om in dit verband alle vrijwilligers te noemen die in onze huurdersorganisaties actief participeren. Er wordt veel van hen gevraagd aan kennis, inzet en tijd bij het bespreken van de activiteitenoverzichten, het komen tot prestatieafspraken, het adviseren over Alliantie-brede beleidsvoornemens, enzovoort. Dat zij jaar in jaar uit hun constructieve bijdrage aan dit alles willen leveren, verdient veel respect.

We bedanken ook onze ketenpartners die onze prestaties in 2019 mede mogelijk hebben gemaakt. En zeker niet in de laatste plaats wil ik alle collega's bij de Alliantie bedanken voor hun tomeloze inzet in 2019. Samen bieden wij zo veel mogelijk mensen een thuis, en dat blijven we nog jaren doen.

Hilversum, 22 april 2020

Namens het directieteam,

Rob Haans
Voorzitter statutaire directie

2. De Alliantie in beeld

| | 2019 | 2018 |
|-------------------------------------------------------------------------|--------|--------|
| Portfolio van de Alliantie | | |
| Aantal verhuureenheden | 63.704 | 62.849 |
| ✦ zelfstandige huurwoningen | 54.074 | 53.605 |
| ✦ waarvan sociale huurwoningen | 50.802 | 50.325 |
| ✦ waarvan vrijesectorhuurwoningen | 3.272 | 3.280 |
| Gemiddelde energie-index | 1,38 | 1,50 |
| Percentage huurwoningen met een A- of B-label | 60% | 52% |
| Aedes-benchmarkscore, prestatieveld Duurzaamheid | B | B |
| Aantal woningen en kamers maatschappelijke huisvesting | 2.045 | 2.051 |
| Aantal nultredenwoningen | 18.989 | 17.900 |
| Zelfstandige huurwoningen naar huurklasse: | | |
| ✦ goedkoop, € 424,44 | 6.002 | 6.500 |
| ✦ betaalbaar, € 651,03 | 35.713 | 34.492 |
| ✦ bereikbaar tot huurtoeslaggrens, € 720,42 | 7.620 | 6.462 |
| ✦ bereikbaar boven huurtoeslaggrens, € 720,42 | 1.467 | 2.871 |
| ✦ goedkope vrije sector € 720,42 t/m € 1.025,00 | 2.217 | 2.214 |
| ✦ dure vrije sector vanaf € 1.025,00 | 1.055 | 1.066 |
| Mutaties van het bezit: | | |
| ✦ Opgeleverde nieuwbouwhuurwoningen | 852 | 734 |
| ✦ Opgeleverde verbeterde en gerenoveerde huurwoningen | 1.695 | 897 |
| ✦ Aantal woningen voorzien van zonnepanelen | 4.160 | 4.868 |
| ✦ Verkochte huurwoningen | 204 | 184 |
| ✦ Gesloopte huurwoningen | 84 | 53 |
| Toewijzingen: | | |
| ✦ Aantal EU-toewijzingen | 3.713 | 3.785 |
| ✦ toegewezen aan doelgroep met een inkomen van < € 36.798 | 3.518 | 3.583 |
| ✦ toegewezen aan doelgroep met een inkomen van > € 36.798 en < € 41.056 | 144 | 127 |
| ✦ toegewezen aan doelgroep met een inkomen van > € 41.056 | 51 | 75 |
| ✦ Percentage passend toegewezen | 99% | 99% |

| | 2019 | 2018 |
|----------------------------------------------------------------|----------|----------|
| Organisatie en bedrijfsvoering | | |
| Personeel en bedrijfslasten: | | |
| ✦ Aantal fulltime-equivalent | 596,3 | 576,8 |
| ✦ Ziekteverzuim | 5,25% | 5,15% |
| ✦ Personeelskosten (inclusief inhuurkosten) x € 1 miljoen | 59,1 | 55,9 |
| ✦ Aantal gewogen verhuureenheden/fulltime-equivalent | 98,6 | 100,5 |
| ✦ Aedes-benchmarkscore, prestatieveld Bedrijfslasten | A | A |
| Huurdersoordeel: | | |
| ✦ Nieuwe huurder | 7,3 | 7,4 |
| ✦ Reparatieverzoek | 7,7 | 7,5 |
| ✦ Vertrokken huurder | 7,1 | 7,5 |
| ✦ Aedes-benchmarkscore, prestatieveld Huurdersoordeel | B | B |
| Huuropbrengsten: | | |
| ✦ Nettohuuropbrengsten x € 1 miljoen | 397,6 | 388,7 |
| ✦ Maatschappelijke bijdrage aan betaalbaar wonen x € 1 miljoen | 300,2 | 285,9 |
| ✦ Gemiddelde huur sociale huurwoning per maand x € 1 | 562,52 | 547,09 |
| ✦ Gemiddelde percentage van maximaal redelijke huur | 67,5% | 67,4% |
| Financiële resultaten x € 1 miljoen: | | |
| ✦ Operationele kasstroom | 53,8 | 55,8 |
| ✦ Resultaat na belastingen | 926,5 | 937,1 |
| ✦ Mutatie actuele waarde | 945,8 | 922,7 |
| ✦ Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille | 177,0 | 149,1 |
| ✦ Rentelasten en soortgelijke kosten | 68,7 | 71,9 |
| Balans x € 1 miljoen: | | |
| ✦ DAEB-vastgoed in exploitatie | 8.851,1 | 7.878,7 |
| ✦ Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie | 1.861,0 | 1.768,9 |
| ✦ Balanstotaal | 11.563,3 | 10.394,6 |
| ✦ Eigen vermogen | 8.721,8 | 7.795,3 |
| ✦ Leningen | 2.344,0 | 2.160,3 |
| Financiële kengetallen: | | |
| ✦ Interest coverage ratio | 1,8 | 1,8 |
| ✦ Interest coverage ratio DAEB-tak | 1,5 | 1,4 |
| ✦ Loan-to-value (o.b.v. beleidswaarde) | 51,8% | 48,2% |
| ✦ Solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde) | 47,2% | 50,3% |
| ✦ Dekkingsratio (o.b.v. marktwaarde verhuurde staat) | 21,9% | 22,4% |

3. Hart voor wonen

In 2019 hebben we ons ondernemingsplan geactualiseerd en onze ambities aangescherpt. In dit hoofdstuk schetsen we hoe onze ambities en doelen eruit zien en geven we kort weer welke resultaten we hier in 2019 op hebben gehaald. (In de hoofdstukken 4, 5 en 6 worden de behaalde prestaties uitgebreid beschreven).

Het laatste gedeelte van dit hoofdstuk geeft weer hoe we werken volgens de regels van de woningwet, zoals het maken van prestatieafspraken met de gemeenten waarin we werkzaam zijn. Daarnaast zetten we onze prestaties in perspectief: met de Aedesbenchmark vergelijken we ons met andere corporaties en in de in 2019 gehouden visitatie is aan onze stakeholders gevraagd om onze prestaties te beoordelen.

Een geactualiseerd ondernemingsplan

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 urgentie voor duurzaamheid is de afgelopen jaren alleen maar hoger geworden. De opgave is groot en we moeten meer dan ooit samenwerken met andere partijen. De wereld om ons heen verandert snel. Technologische ontwikkelingen en sociale innovaties volgen elkaar snel op. 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.

Mensen met een bescheiden inkomen vormen nog steeds onze belangrijkste doelgroep. Daarnaast zijn we er ook voor mensen die zonder onze tussenkomst tussen wal en schip zouden raken, zoals een kleine maar groeiende groep kwetsbaren. In ons werkgebied met woningschaarste en hoge woningprijzen komen ook de middeninkomens in de knel. We willen er ook blijvend voor hen zijn. Met deze mensen voelen wij ons namelijk verbonden. Wij houden rekening met hun inkomens en de kwaliteit van hun woning en stemmen hun huur hierop af, zowel bij nieuwe verhuringen als bij de jaarlijkse huuraanpassing. Dit beleid zetten we de komende jaren voort.

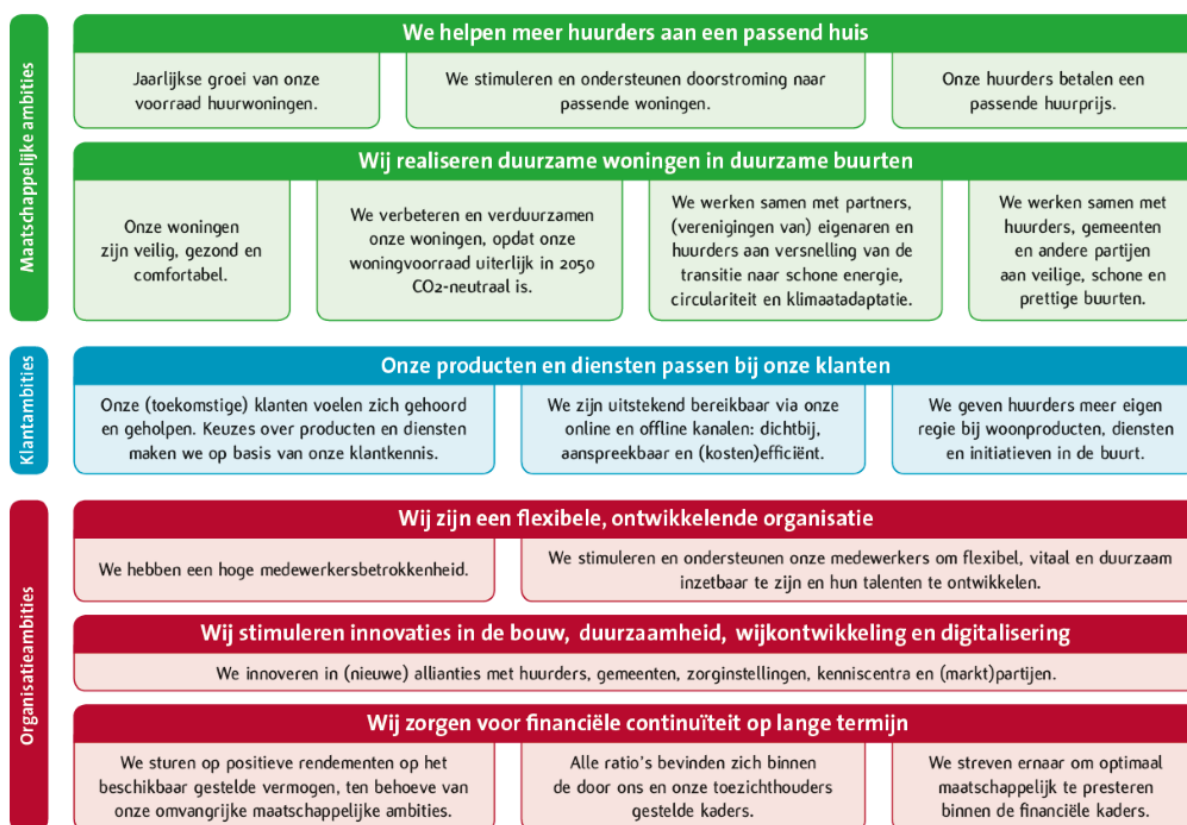
We bouwen jaarlijks nieuwe huurwoningen, zodat onze voorraad huurwoningen groeit en we meer huurders een passend huis kunnen bieden. Dat blijven we doen. We zorgen dat onze huurwoningen een goede woonkwaliteit hebben, en dat ze veilig, gezond en comfortabel zijn. Daarbovenop nemen we isolerende en energiebesparende 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 de komende jaren gaan we daar nog harder aan werken.

Onze missie 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.

Het geactualiseerde ondernemingsplan beschrijft de richting voor de Alliantie in de komende jaren. Het laat de gelaagdheid zien tussen de twee maatschappelijke ambities, de klantambitie en de drie organisatieambities die daarvoor noodzakelijk en voorwaardenscheppend zijn. De strategiekaart vat het plan samen en toont de doelstellingen per ambitie.

Figuur 3.1 *Strategiekaart van de Alliantie*



Hieronder lichten we de ambities uit de strategiekaart toe en geven we kort weer welke prestatie we hebben geleverd in 2019. In de hoofdstukken 4, 5 en 6 worden de behaalde prestaties uitgebreid beschreven.

Ambitie: 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 naar verwachting van 17 naar 18,1 miljoen. Deze groei doet zich met name voor in de Randstad.

Het aantal eenpersoonshuishoudens neemt verder toe, zodat het aantal huishoudens verhoudingsgewijs nog sterker toeneemt dan het aantal mensen. De vergrijzing zet door: het aantal 65+’ers neemt toe. Senioren worden steeds ouder, blijven langer gezond en blijven langer zelfstandig wonen. Ook het aantal jonge gezinnen stijgt licht.

Door deze bevolkingstoename ontstaat druk op de woningmarkt, en die zorgt voor lange wachtlijsten in ons werkgebied. Veel mensen met een bescheiden inkomen zijn op zoek naar een (ander) huis. De vraag naar betaalbare huurwoningen neemt hierdoor de komende jaren verder toe.

Ook voor mensen met een middeninkomen is er de komende jaren veel te weinig aanbod, mede doordat veel marktpartijen in ons werkgebied juist gericht zijn op de bouw en verhuur van duurdere vrijesectorhuurwoningen (met een huur boven de € 1.000). Mensen met een middeninkomen kunnen niet terecht in de sociale huursector, en velen van hen kunnen evenmin een woning kopen. Ze zijn dan aangewezen op de schaarse vrijesectorhuurwoningen in het middensegment (met een huur tot ongeveer € 1.000).

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. Zij zijn vrijwel altijd op een woningcorporatie aangewezen. Ook de huisvesting van statushouders rekenen we tot onze maatschappelijke taak. Door regelgeving van de overheid – extramuralisering – wonen steeds meer mensen met een zorgvraag buiten de zorginstellingen. Zij zijn voor een belangrijk deel aangewezen op een sociale huurwoning van een corporatie. 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.

Voor huishoudens met een bescheiden inkomen vormt de huur een belangrijk deel van de maandelijkse woonlasten. De laatste jaren neemt de druk op de maandelijkse uitgaven toe, terwijl de inkomens van veel van onze huurders minder hard stijgen. Zij profiteren niet van het economisch herstel, waardoor de afstand tussen hen en huishoudens met hogere inkomens groter wordt. Dat is een zorgelijke ontwikkeling. Lichtpuntje is dat het aantal huurtoeslagontvangers in ons werkgebied zich de komende jaren lijkt te gaan stabiliseren.

Met ons huurbeleid en de jaarlijkse huuraanpassing zorgen we ervoor dat nieuwe huurders een passende huur betalen voor hun nieuwe woning. Dit doen we zowel voor de huishoudens met een bescheiden inkomen als voor de huishoudens met een middeninkomen.

Naast mensen met bescheiden inkomens rekenen we ook mensen met een middeninkomen (met een inkomen tot € 56.000 per jaar) tot onze doelgroep. Deze 'tussen-wal-en-schipgroep' kan niet terecht in de sociale huur, maar heeft in ons werkgebied onvoldoende alternatieven op de markt van vrijesectorhuurwoningen. Tot het midden-segment rekenen wij woningen met een huur tussen de sociale huurgrens (€ 720,42 in 2019) en € 1025,-. In het contract met deze huurders regelen we dat we hun inkomen periodiek (jaarlijks) kunnen toetsen, dus niet alleen als het huurcontract wordt gesloten. Op die manier waarborgen wij dat de woning in het middensegment blijft zolang het huishouden tot de groep middeninkomens behoort.

Nieuwe portefeuillestrategie

Om aansluiting te houden bij deze ontwikkelingen hebben we in 2019 onze portefeuillestrategie vernieuwd. We gaan de komende jaren flink bouwen. Niet alleen sociale huurwoningen, maar ook woningen in het middensegment. In de nieuwbouw richten we ons nadrukkelijker op de toevoeging van kleinere woningen om beter aan te sluiten bij de groei van eenpersoonshuishoudens in ons werkgebied.

Onze voorraad huurwoningen is de afgelopen periode elk jaar gegroeid

Door in te zetten op nieuwbouw, door terughoudend te zijn met sloop en ondanks de licht toegenomen verkoop, is het ons in 2019 voor het derde jaar op rij gelukt om onze woningvoorraad te laten toenemen. Onze voorraad sociale huurwoningen (zelfstandige en onzelfstandige) is gegroeid met 768 eenheden.

We stimuleren en ondersteunen doorstroming naar passende woningen

Passend wonen heeft niet alleen te maken met de huurprijs van de woning. Een woning moet ook passen bij de levensfase van de bewoners. In veel van onze gemeenten hebben we in 2019 ook weer wooncoaches ingezet. Zij helpen oudere huurders bij hun verhuiscens. Ze begeleiden hen in het verhuisproces naar een woning die beter bij hun leeftijd past.

Om doorstroming te stimuleren, krijgen huurders die een sociale huurwoning achterlaten voorrang op vrijesectorhuurwoningen. In 2019 ging bijna de helft (45 procent) van onze verhuringen in het middensegment naar doorstomers uit een sociale huurwoning van de Alliantie.

Onze huurders betalen een passende huurprijs

In 2019 hebben we aan 4.061 huishoudens een woning verhuurd. De verhuring van een sociale huurwoning is in 95 procent van de gevallen verhuurd aan een huishouden met een bescheiden jaarinkomen (maximaal € 38.035). Extra aandacht hebben we voor de groep huishoudens die recht hebben op huurtoeslag. Van de groep huurtoeslaggerechtigden heeft 99 procent bij ons een woning gehuurd met een huur onder de voor hen bestemde aftoppingsgrens.

In 2019 hebben we de jaarlijkse huuraanpassing vormgegeven in de geest van het Sociaal Akkoord tussen Aedes en de Woonbond. Van ruim 29 procent van onze huurders hebben we de huren bevroren, zoals in dit akkoord is afgesproken. Daarnaast konden huurders ook in 2019 gebruikmaken van diverse betaalbaarheidsmaatregelen.

In 2019 was ruim 54 procent van onze verhuringen in de vrije sector, een verhuring in het middensegment (huurprijs tot € 1.025). In het contract met deze huurders regelen we dat we hun inkomen periodiek (jaarlijks) kunnen toetsen, dus niet alleen als het huurcontract wordt gesloten. Op die manier waarborgen wij dat de woning in het middensegment blijft zolang het huishouden tot de groep middeninkomens behoort.

Ambitie: we realiseren duurzame woningen in duurzame buurten

Programma Duurzaamheid aanjager van duurzame woningen in duurzame wijken

Het programma Duurzaamheid zorgt voor versnelling en een integrale sturing en programmering van de activiteiten van de Alliantie op dit gebied. Het programma werkt met de thema's energietransitie, circulariteit en klimaatadaptatie. Bovendien werken we aan de hand van dit programma de visie verder uit naar (beleids)doelstellingen en voeren we duurzaamheid verder door in ons dagelijks werk, en in de lijnorganisatie.

In 2019 heeft het Directieteam het strategisch document Duurzaamheid vastgesteld. Hierin zijn de uitgangspunten en doelen vastgesteld met als uiteindelijke doel: CO2-neutraal in 2050.

De CO2-uitstoot verlagen we door onze woningen zo goed mogelijk te isoleren en door het vinden van passende 'aardgasvrije' warmtevoorzieningen.

We werken samen met gemeenten en andere partijen aan de uitvoering van de warmtetransitie. Iedere gemeente moet uiterlijk in 2021 hun plan presenteren hoe ze hun wijken willen verwarmen zonder aardgas. Dit zijn complexe plannen en voor een ideale afstemming en samenwerking met alle partijen hebben wij alvast de wijken waar wij woningen bezitten onder de loep genomen.

De uitkomsten hebben we samengevat in wijkwarmtevisies en die zijn gebundeld in de wijkwarmte-atlas. Per wijk wordt aangegeven op welke termijn wij de warmtetransitie kunnen starten, op wat voor temperatuurregime wij onze woningen kunnen verwarmen en wat voor kosten dit met zich mee brengt. Belangrijke elementen, zoals betaalbaarheid voor de huurder, inpasbaarheid van de financiering en bijdrage aan de CO2-reductie, zijn in deze visies meegenomen. De wijkwarmte-atlas laat in grote lijnen zien welke koers wij als stichting de Alliantie willen volgen in de warmtetransitie en is het begin van onze strategie.

Figuur 3.2 De warmteatlas van de Alliantie helpt op de weg naar CO2-neutraal en aardgasvrij bezit in 2050



Onze woningen zijn veilig, gezond en comfortabel

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. Energiebesparende maatregelen vormen een belangrijk onderdeel van deze kwaliteit. Die maatregelen maken onze woningen niet alleen comfortabeler, maar zorgen ook voor lagere woonlasten en dragen bij aan een duurzame wereld. In 2019 hebben we 5.886 woningen verbeterd en verduurzaamd, bij 3.800 woningen mutatieonderhoud gedaan en ruim 40.000 reparatiemeldingen afgehandeld.

We verbeteren en verduurzamen onze woningen: gemiddeld Label B behaald in 2019!

De afgelopen tijd hebben we nog meer tempo gemaakt met onze aanpak om woningen te verduurzamen. En het resultaat mag er zijn: onze woningen hebben eind 2019 een gemiddelde energie-index van 1,38 (energielabel B). Dit is een belangrijke tussenstap op weg naar een CO₂-neutrale woningvoorraad in 2050.

We sloten in 2017 aan bij de 'huurdakrevolutie', een initiatief van Sungevity en INNAX. Sindsdien zijn we onverminderd doorgeshaan met het leggen van zonnepanelen op de daken van onze woningen. Bij nieuwbouw is het credo "Alle daken voll!" Eind 2019 zijn ruim 13.400 van onze woningen voorzien van zonnepanelen!

Samenwerken aan de versnelling van de transitie naar schone energie, circulariteit en klimaatadaptatie

Verduurzamen doen we niet alleen. Dit realiseren wij in samenwerking met partners, zoals gemeenten, corporaties, gebouweigenaren en netbeheerders. Verduurzamen doen we ook samen met onze bewoners.

In 2019 hebben we in Amersfoort de Samen Duurzaam Deal afgesloten. Een samenwerking tussen de gemeente Amersfoort en de Amersfoortse woningcorporaties Portaal, Omnia Wonen en de Alliantie. We zijn in 2019 ook een nieuw innovatief avontuur aangegaan in onze ketensamenwerking: Sequent NXT; de next step in ketensamenwerking! (zie uitleg verderop in paragraaf over Innovatie).

Ambitie: onze producten en diensten passen bij onze klanten

Programma Data & Digitalisering aanjager van passende producten en diensten

Met het programma Data & Digitalisering zetten we vaart achter onze klantambitiedoelstellingen. Met dit programma versnellen we onze activiteiten op het gebied van de klantambitie en zorgen we voor integrale sturing en programmering van onze doelstellingen. Het uitgangspunt van dit programma is dat we de basis op orde brengen en ons voorbereiden op de ontwikkeling van het nieuwe applicatielandschap.

In 2019 is het programma doorontwikkeld gericht op de volgende drie pijlers:

- Focus op efficiënt klantcontact: we richten ons erop de klanttevredenheid te verhogen, digitaal klantcontact verhogen, verlagen van het aantal telefoontjes en het verhuurmutatieproces af te handelen in minder tijd.
- Focus op expertise en uitvoering: we richten ons op zo veel mogelijk gebruik van Office 365 voor de opslag, het samenwerken, het plaatsen en delen van documenten, zodat we één plek creëren die toegankelijk is voor belanghebbenden en het beschrijven van alle serviceprocessen.
- Focus op data en sturing: we richten ons erop de masterdata te beschrijven, de data governance aan te scherpen en uit te rollen, de datakwaliteit 24/7 te controleren en de uitvoeringskosten te verminderen met behulp van algoritmes.

Onze (toekomstige) klanten voelen zich gehoord en geholpen

Ook in 2019 hebben we weer continu feedback gevraagd aan onze huurders over onze dienstverlening. Met deze feedback verbeteren we telkens onze producten en diensten.

Het rapportcijfer voor het reparatieproces is bijvoorbeeld gestegen naar een 7,7. Dat is een mooi resultaat van de diverse verbeteracties die we afgelopen jaar bij dit proces hebben doorgevoerd. Ook geven huurders ons mooie cijfers voor planmatig onderhoud (een 9,0) en verbetering en verduurzaming (een 8,2), uitgevoerd door onze ketenpartners.

In ons datalab hebben we dit jaar ook mooie resultaten bereikt. Met behulp van data-analyse zijn we beter in staat woonfraude op te sporen. Hiermee kunnen we oneigenlijk woninggebruik tegengaan en meer betaalbare woningen beschikbaar krijgen voor woningzoekenden.

We zijn uitstekend bereikbaar via onze online en offline kanalen

Wij staan dicht bij onze klanten. Ze kunnen ons uitstekend bereiken via onze online en offline kanalen. We merken dat veel huurders graag online hun woonzaken regelen. Dat maken wij mogelijk, bovendien breiden we de mogelijkheden hiertoe uit. Het doel is om eind 2020 50 procent van onze inkomende klantcontacten digitaal af te handelen. Daarnaast zijn en blijven we bereikbaar via de offline kanalen voor de klanten die hieraan de voorkeur geven.

Onze website is in 2019 vernieuwd, en huurders vinden op de nieuwe website steeds meer antwoorden op hun vragen. De 'Veelgestelde vragen en antwoorden' worden ruim 4.000 keer per maand bezocht. We breiden de Mijn Alliantie-omgeving steeds uit met nieuwe functies. Hier kunnen huurders 24/7 zaken regelen rondom hun huurwoning. In 2019 waren ruim 11.000 huurders maandelijks actief in de Mijn Alliantie-omgeving, een stijging van 16 procent.

De meeste huurders die contact met onze klantenservice zoeken, doen dat via de telefoon. In 2019 is het aantal telefoontjes gedaald en het aandeel van Whatsapp in onze klantcontacten flink gestegen.

We geven huurders meer eigen regie bij woonproducten, diensten en initiatieven in de buurt

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 participatiekeuzemenu ontwikkeld. Dit menu bevat onderwerpen waarop bewoners actief invloed kunnen uitoefenen, zoals de schoonmaak van het complex, het tuinonderhoud en het planmatig onderhoud. Bij elk onderdeel beschrijven we vier niveaus van participatie: van adviseren tot zelf opdrachtgever zijn. In 2019 zijn we begonnen om het menu te vereenvoudigen, zodat het gebruik ervan beter aansluit bij de praktijk.

Samenwerken aan veilige, schone en prettige buurten

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.

Door de toewijzingsregels van de overheid (het passend toewijzen) en de extramuralisering ontstaat in sommige buurten een concentratie van kwetsbare huurders. Dit leidt steeds vaker tot overlastsituaties en botsingen tussen verschillende woon- en leefstijlen. Door extra inzet en samenwerking met andere partijen kunnen we onze buurten en complexen leefbaar houden. Zo hebben we in 2019 in Amsterdam meegewerkt aan de totstandkoming van de *Amsterdamse Aanpak Ernstige Woningvervuiling*. Een samenwerking tussen corporaties, gemeente, GGD en zorgaanbieders. Het gaat hier om de aanpak van mensen die zo veel spullen in hun woning verzamelen dat er brandgevaar, overlast en/of vervuiling ontstaat. In de nieuwe aanpak is er veel meer dan vroeger aandacht voor de betrokkene en wordt deze begeleid door zorgaanbieders.

Ambitie: wij stimuleren innovaties in de bouw, duurzaamheid, wijkontwikkeling en digitalisering

Opereren in een veranderende wereld

We realiseren onze maatschappelijke opgave in een steeds sneller veranderende omgeving. De technologie ontwikkelt zich razendsnel en is steeds vaker disruptief. Dat biedt kansen maar vraagt ook om slimme stappen, een brede blik en het werken in allianties. Flexibiliteit en wendbaarheid staan voorop. Innovatie wordt steeds meer een drijvende kracht achter toekomstige oplossingen. Alleen als we gebruikmaken van nieuwe technologie zijn onze maatschappelijke ambities betaalbaar en te realiseren. We dagen onszelf en de markt uit om innovatief te zijn en samen met ons oplossingen te vinden en te innoveren in de bouw, in duurzaamheid, in wijkontwikkeling (sociale innovaties) en in data & digitalisering.

We stimuleren innovaties in onze organisaties.

We dagen onszelf uit om te innoveren. Dat doen we door het organiseren van innovatiedagen en innovatiebijeenkomsten. Hierbij laten wij ons inspireren en verkennen we nieuwe ontwikkelingen en kansen. In 2019 hebben we twee innovatiedagen georganiseerd. De eerste innovatiedag ging over sociale innovaties in wijken en buurten waarmee we onze buurten leefbaar kunnen houden. Tijdens de tweede innovatiedag hebben we ons verdiept in twee thema's: industrieel bouwen en Smart City. Hoe staat het met het industrieel bouwen? Welke innovaties zijn er op dat vlak? En wat zijn de mogelijkheden en de belemmeringen? Is houtbouw een oplossing? En wat betekent het concept Smart City voor de ontwikkeling van onze bestaande en nieuwe wijken? Hoe kunnen we hierop anticiperen in de ontwikkeling en bouw?

Om innovatieve ideeën die bijvoorbeeld ontstaan tijdens onze innovatiedagen, goed uit te werken en van de grond te krijgen, hebben we platforms ingericht zoals het innovatielab en het datalab. Hierin krijgen medewerkers 3 tot 5 dagen per week de vrijheid om hun innovatievoorstel tot een succes te maken. Daarbij werken we bij voorkeur met innovatiefunnels waarmee we gebruik maken van creatieve methoden, zoals Design Thinking om op een gestructureerde manier van de eerste ideeën te komen tot een getest product.

Innoveren doen we samen

Innoveren doen we niet alleen. We kunnen en willen onze maatschappelijke ambities niet alleen realiseren. Dat is niet inspirerend, noch effectief: het gaat sneller en beter als we dat doen samen met onze ketenpartners in de bouw, met onze huurders, met onze partners in de gemeenten en met nieuwe, innovatieve partijen. Daarom blijven we zoeken naar partners en (nieuwe) allianties. We nemen daarnaast een andere opdrachtgeversrol aan tegenover onze partners. We sturen daarbij meer op prestaties, zodat we meer, goedkoper en duurzamer kunnen bouwen en renoveren.

Daarom zijn we in 2019 met onze ketenpartners de uitdaging aangegaan in Sequent Next! om in 2050 onze woningvoorraad CO2 neutraal te krijgen. Maar we werken samen met nog veel meer andere partners in verschillende netwerken. Zo nemen we deel aan het innovatieplatform 'De Corporatiewoning van de Toekomst'. Hierin hebben Kleurrijk Wonen, de Alliantie, Haag Wonen, Woonlinie, Poort6, Talis, Staedion, Intermaris en Octo de handen ineengeslagen. Het doel van het platform is het bedrijfsproces rondom onderhoud van woningen efficiënter maken door inzet van state-of-the-art technologieën.

Daarnaast hebben we ons in 2019 aangesloten bij de Stroomversnelling. De Stroomversnelling is een non-profit samenwerkingsverband van gemeenten, corporaties, bouwers en toeleveranciers, die samen innoveren in het domein van de energietransitie van woningen en wijken. Bovendien werken we samen met innovatie startups die kunnen helpen bij het oplossen van onze uitdagingen.

Hieronder leest u een aantal mooie voorbeelden van innovatieve projecten die we het afgelopen jaar hebben opgepakt.

- *Industrieel bouwen*

We hebben de ambitie om de komende jaren tenminste 1.000 woningen per jaar te bouwen. Dat is een enorme opgave. Industrieel bouwen, prefab bouwen en conceptueel bouwen kan ons helpen de productie te realiseren. De afgelopen 2 jaar hebben we diverse projecten met tijdelijke woningen opgeleverd, die volledig in de fabriek zijn gebouwd en op locatie naast en op elkaar zijn gezet.

Een mooi voorbeeld van conceptueel Prefab bouwen is de Molenwiek in Almere. De woningen worden vanuit een vast concept (Hoogwonen van Trebbe) ontwikkeld en door het betoncasco vooraf in de fabriek te maken, kan er sneller worden gebouwd. Bijzonder aan het betoncasco is dat de vloeren al voorzien zijn van balkons in de fabriek. De bouwtijd voor de ruwbouw wordt hiermee met bijna vijftig procent ingekort.

- *Innovatieve samenwerking met onze ketenpartners!*

Mede dankzij de succesvolle E-Sequent (E=energie)-formule hebben we in 2019 gemiddeld Label B voor onze woningen gehaald. In 2019 zijn we een stap verder gegaan en hebben we een innovatieve ketenaanpak opgezet onder de naam Sequent Next!. Er zijn twaalf partners (gespecialiseerd in renovatie en onderhoud en klein herstel, daken, gevels, installaties of het interieur) geselecteerd die gezamenlijk een modulair programma ontwikkelen om tot een CO₂-neutrale portefeuille te komen (zie ook paragraaf 5.3).

- *Luchtdicht bouwen in binnenstedelijk gebied*

Samen met Intersell is de Alliantie een proef gestart met luchtdicht bouwen. Luchtdicht bouwen is niet nieuw, maar wordt maar zelden toegepast bij renovatie in dichtbebouwd stedelijk gebied. Een luchtdicht gebouw is comfortabel voor wat betreft temperatuur, heeft zeer goede kwaliteit binnenlucht en een extreem laag energieverbruik.

- *Super slimme blauw-groene daken*

De Alliantie doet in Amsterdam mee aan het project RESILIO! In RESILIO worden testen gedaan met blauw-groene daken. De blauw-groene daken kunnen veel meer water opvangen dan gewone groene daken. Daardoor houden ze langer vocht vast als het heet en droog is. Dat betekent dat het koeler blijft in de huizen en de buurt. Er groeien ook veel verschillende soorten planten op wat goed is voor de biodiversiteit. Als kers op de taart krijgen de daken een slim systeem met sensoren. Op basis van de weersvoorspelling houden de daken water vast of lozen het juist. De slimme daken worden in een netwerk met elkaar verbonden. Daardoor ontstaat een nieuw soort watermanagement op wijk en gebouw niveau.

- *Blockchain en het 'Zero Knowledge Proof' concept*

In samenwerking met de Belastingdienst, Deloitte en de Rabobank ontwikkelen en testen we een innovatieve inkomenstoets met Blockchain technologie. Deze nieuwe inkomenstoets vindt plaats middels het 'zero knowledge proof' concept.

Hierbij worden inkomensgegevens van een woningzoekende direct bij de belastingdienst opgevraagd door de huurder en getoetst op de telefoon van de huurder. De Alliantie krijgt hierdoor geen documenten of inkomensgegevens meer maar kan wel controleren of de huurder in aanmerking komt voor de woning volgens de gestelde eisen. De inkomenstoets kan zo snel en eenvoudig worden uitgevoerd zonder privacy gevoelige gegevens, zoals het inkomen te delen. Ook wordt het proces sterk versimpeld.

We zijn met dit project voorgedragen voor de Privacy First award. Helaas zijn we niet in de prijzen gevallen. We zijn trots op deze nominatie.

- *De eerste circulaire badkamer in Nederland opgeleverd*

Samen met aannemer Intersell hebben we de eerste circulaire badkamer van Nederland opgeleverd. De wandtegels van deze badkamer zijn volledig gemaakt van plastic drinkflesjes (totaal bijna 3.400 petflesjes) en het sanitair is tweedehands verkregen. We beperken zo de vraag naar grondstoffen en we hebben 60 procent

minder uitstoot gecreëerd ten opzicht van het vervaardigen, plaatsen en onderhouden van een reguliere badkamer (zie ook paragraaf 5.2).

- *Woninginspecties met innovatieve beeldherkenning*

In 2019 hebben we een drone ingezet om de kwaliteit van daken, metselwerk en kozijnen van woningen in kaart te brengen. Hiermee hadden we een primeur in Nederland. In Almere zijn daartoe een aantal inspectievluchten uitgevoerd, een initiatief van het innovatieplatform 'De Corporatiewoning van de Toekomst', waar de Alliantie onderdeel van is.

In de volgende fase wordt er software ontwikkeld om foto's automatisch om te zetten in informatie. Deze beeldherkenning zetten we ook in op andere bestaande databronnen, zoals satellietfoto's en bijvoorbeeld Google Streetview. Door al dit beeldmateriaal om te zetten in informatie kunnen we de kwaliteit van onze complexen heel nauwkeurig in beeld brengen. Het is voor het eerst dat er beeldherkenning in combinatie met *machine learning* wordt toegepast om woninginspecties uit te voeren.

- *Het Nieuwe Applicatiehuis*

Om onze ambities nog beter te kunnen uitvoeren werken we aan een stabielere, efficiëntere en modernere ICT. Na een lange voorbereiding in 2019 is de Alliantie gestart met het realiseren van Het Nieuwe Applicatiehuis. Dit is een verbeterde samenhang van verschillende applicaties en informatiesystemen waarmee we binnen de Alliantie (gaan) werken. Medewerkers en klanten staan hierin centraal, zodat we samen de dienstverlening nog optimaler kunnen faciliteren.

- *Innovaties uit het datalab*

- *Direct doorverhuren of niet?*

We hebben een algoritme ontwikkeld, dat aangeeft of we een woning wel of niet direct kunnen doorverhuren na opzegging. We kunnen nu, zonder een woning te bezoeken, met zeer grote betrouwbaarheid inschatten of deze woning direct doorverhuurd kan worden na het vertrek van een huurder. Hierdoor is de woning sneller beschikbaar voor een nieuwe huurder en worden er minder kosten gemaakt.

- *Woonfraude voorspellen*

Met behulp van data-analyses woonfraude opsporen, waardoor we het oneigenlijk gebruik van woningen tegengaan en we meer betaalbare woningen beschikbaar krijgen voor woningzoekenden die er wel recht op hebben (zie ook paragraaf 6.4).

- *Klantinzicht door data analyses en algoritmes*

In 2019 hebben we een *duurzaamheidscore* ontwikkeld. Dit is een algoritme dat voorspelt hoe een huurder aankijkt tegen onze duurzaamheidsinvesteringen. Ook weten we door data-analyse hoe de *financiële positie van onze huurders* eruit ziet. En kunnen we beter duiden waar de leefbaarheid van wijken onder druk staat en wat de achterliggende oorzaak is (zie ook paragraaf 6.1).

- *Intellimatch*

Samen met Woningnet, Ymere en Rochdale werkten we aan het experiment Intellimatch. Hierin wordt geprobeerd verhuisketens tot stand te brengen door slim gebruik te maken van data van woningzoekenden en zo de druk op de woningmarkt te verlichten. Baanbrekend hierbij is dat er niet alleen wordt gekeken naar de nu beschikbare woningen (de advertenties op WoningNet), maar ook naar woningen die nog niet op de markt zijn. (zie ook paragraaf 4.2)

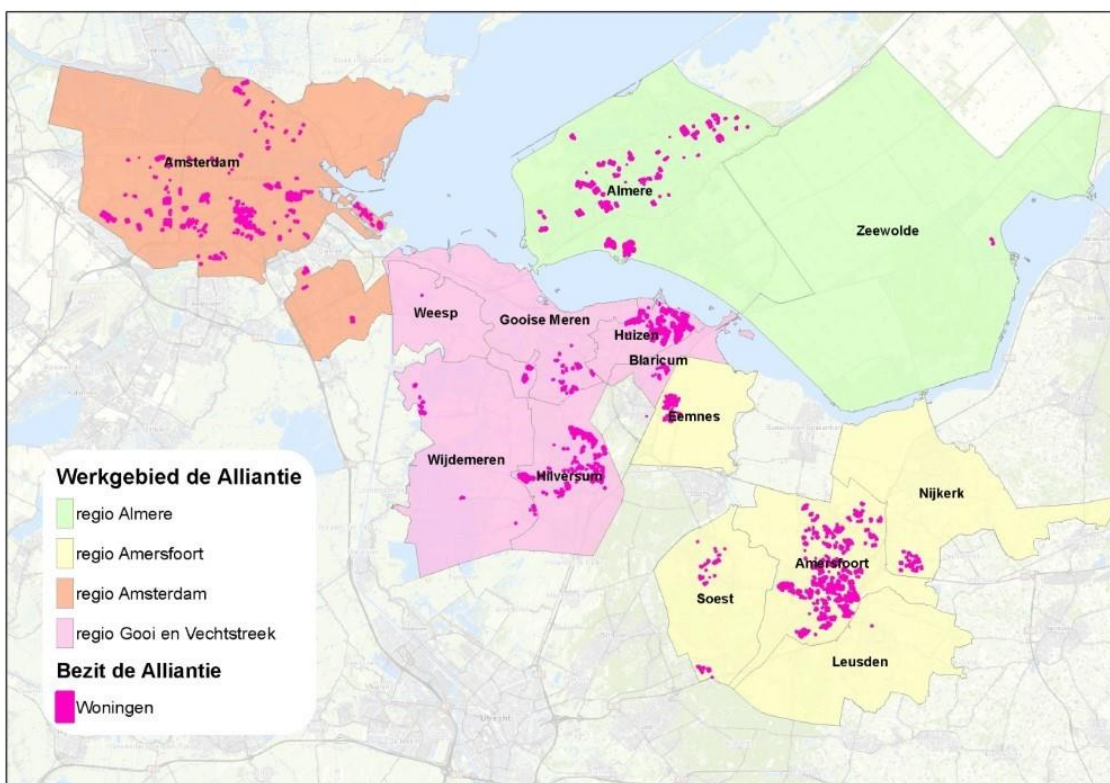
- **Robotisering**
Binnen ons Shared Services Centre zetten we robots in om handmatige handelingen over te nemen. De eerste robot is ingezet om gescande facturen volledig automatisch te verwerken. De tweede robot is in de maak en die neemt de routing van facturen voor zijn rekening. Doordat de robots ons veel steeds terugkerende handelingen uit handen nemen, blijft er meer tijd over voor controlewerkzaamheden en kwaliteitsverbetering.

Werkgebied

Onze woningen staan in een groot, aaneengesloten geografisch gebied: de noordoostvleugel van de Randstad. We zijn werkzaam in veertien gemeenten:

- Amsterdam (regio Amsterdam)
- Almere en Zeewolde (regio Almere)
- Amersfoort, Eemnes, Leusden, Nijkerk en Soest (regio Amersfoort)
- Blaricum, Gooise Meren, Hilversum, Huizen, Wijdemeren en Weesp (regio Gooi en Vechtstreek)

Figuur 3.3 Werkgebied en verdeling woningbezit van de Alliantie



Woningmarktregio

Als gevolg van de invoering van de Woningwet in 2015 is Nederland verdeeld in negentien woningmarktregio's. De Alliantie werkt in twee van deze gebieden: de metropoolregio Amsterdam en de regio Amersfoort/Noord-Veluwe/Zeewolde. We blijven de komende jaren actief als grote regionale speler. In ons hele werkgebied willen we blijven investeren en onze woningvoorraad uitbreiden.

De metropoolregio Amsterdam is ons kernwerkgebied. Daarnaast zijn we actief in de regio Amersfoort/Noord-Veluwe/Zeewolde. Ook hier willen we een bijdrage leveren aan de maatschappelijke opgave. Daarom hebben we

voor de gemeenten Eemnes, Soest, Amersfoort en Nijkerk ontheffingsaanvragen ingediend. Voor de gemeente Zeewolde hebben we geen ontheffing aangevraagd.

In 2017 heeft de minister ons ontheffingen verleend voor de gemeenten Eemnes, Soest en Amersfoort. Voor de gemeente Nijkerk hebben we geen ontheffing gekregen. Dat betekent dat we daar geen nieuw vastgoed meer mogen verwerven of bijbouwen. Wel mogen we onze huidige woningvoorraad beheren, onderhouden en vervangende sloop-nieuwbouw uitvoeren.

Lokale verankering

We vinden het belangrijk dat we goed weten wat er in de volkshuisvesting speelt op regionaal en lokaal niveau. Met ons beleid leveren we daarmee een bijdrage aan de specifieke regionale en lokale volkshuisvesting. Onze organisatie hebben we hierop ingericht: lokaal verankerd. Daarmee zijn en blijven we dicht bij onze klanten en partners.

Activiteitenoverzichten en Prestatieafspraken

Een uitwerking van de lokale verankering is de jaarlijkse cyclus van het proces activiteitenoverzichten en prestatieafspraken. Ieder jaar sturen we voor 30 juni gemeenten en onze huurdersorganisatie ons activiteitenoverzicht toe. Hierin staan onze volkshuisvestelijke voornemens voor de komende vijf kalenderjaren in de betreffende gemeente en de gevraagde bijdrage die we hiervoor van de gemeente nodig hebben. Met de gemeenten, huurdersorganisaties en collega-corporaties maken we vervolgens (prestatie)afspraken over de bijdrage die iedere partij gaat leveren aan de volkshuisvestelijke opgave in de gemeente. Voor de meeste gemeenten hebben we in 2019 prestatieafspraken afgesloten, dan wel voortgezet. In de (prestatie)afspraken geven we invulling aan hoe we met elkaar zorgen voor voldoende beschikbare woningen, zorgen voor de betaalbaarheid van het wonen en daarnaast over de kwaliteit en duurzaamheid. En we spreken hierin met elkaar af wat we doen aan de leefbaarheid, aan wonen met zorg, aan ouderenhuisvesting en aan het huisvesten van specifieke groepen.

Tabel 3.4 *Overzicht lopende prestatieafspraken 2019*

| | Prestatie afspraken | Toelichting |
|-----------------------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gemeente Amsterdam | Ja | Samenwerkingsafspraken 2015 - 2019 |
| Gemeente Amersfoort | Ja | Merendeel 1-jarige afspraken voor 2019. Enkele meerjarige afspraken zonder termijn |
| Gemeente Eemnes | Ja | Looptijd 2019 - 2020 |
| Gemeente Leusden | Ja | Looptijd 2019 - 2023 |
| Gemeente Nijkerk | Ja | Looptijd 2019 |
| Gemeente Soest | Ja | Looptijd 2019 |
| Gemeente Almere | Ja | Prestatieafspraken 2017/2018 met een jaar verlengd. Gemeente werkt nog aan nieuwe woonvisie |
| Gemeente Zeewolde | Nee | Beperkt bezit (81 woningen). Beheer en uitvoering door lokale corporatie |
| Gemeente Blaricum | Ja | Looptijd 2018 - 2022 |
| Gemeente Gooise Meren | Nee | in 2019 wel kaderafspraken gemaakt voor de periode 2020 - 2025 |
| Gemeente Hilversum | Ja | Looptijd 2017 - 2020, met jaarschijf 2019 |
| Gemeente Huizen | Ja | Looptijd 2017 - 2019, met jaarschijf 2019 |
| Gemeente Laren | Nee | Bezit is te gering om afspraken te maken: 25 vrijesectorwoningen |
| Gemeente Weesp | Nee | Bezit is te gering om afspraken te maken: 8 vrijesectorwoningen |
| Gemeente Wijdemeren | Ja | Looptijd 2017 - 2019, met jaarschijf 2019 |

Op <https://www.de-alliantie.nl/over-de-alliantie/publicaties/jaarverslag/> leest u welke maatschappelijke prestaties we in 2019 per gemeente hebben geleverd.

Werken volgens de herziene Woningwet

Scheiding DAEB en niet-DAEB

Nadat de minister ons scheidings- en splitsingsvoorstel in 2017 had goedgekeurd, hebben we dit per 1 januari 2018 ingevoerd. De Alliantie heeft gekozen voor de hybride vorm, waarbij een deel van ons bezit administratief gescheiden wordt en een klein deel juridisch.

Tabel 3.5 *Zelfstandige huurwoningen eind 2019, verdeeld naar sociale huur en vrijesectorhuur, ondergebracht in een hybride vorm*

| Zelfstandige huurwoningen eind 2019 | Sociale Huur | Vrijesectorhuur | TOTAAL |
|---------------------------------------|---------------|-----------------|---------------|
| Stichting de Alliantie: DAEB-tak | 48.163 | 2 | 48.165 |
| Stichting de Alliantie: niet-DAEB-tak | 2.523 | 2.411 | 4.934 |
| De Alliantie Woonfonds BV | 108 | 830 | 938 |
| De Alliantie Woonzorg BV | 8 | 29 | 37 |
| De Alliantie | 50.802 | 3.272 | 54.074 |

De Alliantie richt zich op huishoudens met een bescheiden inkomen en op huishoudens met een middeninkomen. Het grootste deel van onze woningvoorraad (89,1%) blijft beschikbaar voor de huishoudens met de bescheiden inkomens, in het zogenoemde DAEB-gedeelte van die voorraad. Om daarnaast ook de middeninkomens te kunnen bedienen, plaatsen we 9,1 procent van onze woningen in het niet-DAEB-deel van onze woningvoorraad.

Daarnaast brengen we een klein deel van onze voorraad (1,8 procent) onder in een juridisch afgescheiden dochter. We doen dit omdat het niet eenvoudig meer is om binnen de toegelaten instelling middeldure huurwoningen te realiseren. Dit mag pas na de markttoets. Onze dochteronderneming biedt ons meer mogelijkheden om middeldure woningen te realiseren in koop en huur, en hiermee bij te dragen aan meer gevarieerde buurten en wijken.

Mooie positie in de Aedesbenchmark

We kunnen ook veel leren van onze omgeving, en specifiek van onze collega-corporaties. De Aedesbenchmark is een uitstekend middel om met andere corporaties in gesprek te gaan over de manier waarop zij te werk gaan. In november 2019 werd de Aedesbenchmark voor de zesde keer uitgebracht.

De benchmark geeft een goed beeld van de prestaties van de hele sector en hoe de Alliantie daarin scoort. Om de positie van de corporaties ten opzichte van elkaar goed weer te geven, worden per prestatieveld de corporaties op basis van hun prestaties ingedeeld in een systeem van drie klassen: A, B en C. In de A-klasse komen de corporaties die bovengemiddeld presteren, in de B-klasse die gemiddeld presteren en in de C-klasse die onder gemiddeld presteren. De klassegrenzen staan niet vast, maar worden ieder jaar opnieuw bepaald aan de hand van de nieuwe resultaten. Als de hele sector op een prestatieveld beter is gaan scoren, moet je als corporatie jezelf dus bovengemiddeld verbeteren om een sprong te kunnen maken naar een hogere klasse.

Onze bedrijfslasten zijn laag, maar wel gestegen ten opzichte van 2018. Deze stijging is in de hele benchmark waar te nemen. We bevinden ons nog steeds stevig in de kopgroep.

Op de prestatievelden Huurdersoordeel en Duurzaamheid zitten we net als vorig jaar in de B-groep. We hebben onze huurderstevredenheid wel zien stijgen en onze energie-indexscore zien dalen; hiermee zitten we dan ook stevig in de middengroep.

Op het prestatieveld Onderhoud & Verbetering doen we het minder goed, want onze onderhoudskosten zijn gestegen. We hebben voor dit onderdeel in 2019 geen score gekregen, omdat we geen huurdersoordeel voor de woningkwaliteit hebben ingeleverd in 2019. In tabel 3.6 ziet u onze score per prestatieveld.

Tabel 3.6 De Benchmarkscore van de Alliantie per prestatieveld

| Prestatieveld | Benchmarkscore | |
|-------------------------|----------------|------|
| | 2019 | 2018 |
| Huurdersoordeel | B | B |
| Bedrijfslasten | A | A |
| Duurzaamheid | B | B |
| Onderhoud & Verbetering | - | C |

Uitstekend visitatieoordeel

Corporaties worden eens in de vier jaar gevisiteerd. Voor de Alliantie was 2019 weer een visitatiejaar. Het onderzoek besloeg de periode 2015 tot en met 2018 en is uitgevoerd door onderzoeksbureau Raeflex. De visitatie is een waardevol instrument om te reflecteren op de prestaties die we hebben geleverd, te horen hoe belanghebbenden daarover oordelen, en om verbetertips te ontvangen. De visitatiecommissie heeft gesprekken gevoerd met de directie en de raad van commissarissen en met veel van onze samenwerkingspartners, zoals gemeenten, huurdersorganisaties, zorg- en welzijnsorganisaties, en ketenpartners.

De maatschappelijke opgaven hebben betrekking op de volgende thema's:

Thema 1 - Beschikbaarheid, betaalbaarheid en bereikbaarheid

Thema 2 - Wonen, zorg en maatschappelijke huisvesting

Thema 3 - Kwaliteit en duurzaamheid van woningen

Thema 4 - Nieuwbouw en aankoop van woningen

Thema 5 - Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed

In figuur 3.7 vindt u de beoordeling samengevat voor de vier hoofdonderdelen: presteren naar vermogen, presteren volgens belanghebbenden, presteren naar opgaven en ambities, en governance.

Figuur 3.7 Beoordeling visitatie 2019 – de Alliantie



De goede beoordeling die wij krijgen van onze belanghouders en de visitatiecommissie zien wij als een aansporing om de komende jaren met volle kracht onze ambities te blijven realiseren. Samen met onze samenwerkingspartners zijn wij voortdurend op zoek naar manieren om duurzaam te innoveren en goed en betaalbaar wonen voor onze huurders te realiseren.

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 onze woningvoorraad elk jaar te laten groeien, door nieuwbouw, transformatie en waar mogelijk en nodig door verkoop en sloop (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 Onze woningvoorraad jaarlijks laten groeien

We werken er hard aan voldoende betaalbare woningen beschikbaar te hebben voor huishoudens met bescheiden inkomens en middeninkomens. Dit doen we door huurwoningen aan te bieden, zowel bestaande als nieuwbouw. Daarnaast kunnen we onze doelgroepen ook bedienen door jaarlijks woningen te verkopen. Via nieuwe verhuringen, nieuwbouw en verkoop hebben we in 2019 ruim 4.600 huishoudens aan een nieuwe woning geholpen.

Tabel 4.1 Aantal gehuisveste huishoudens in 2019, naar type toewijzing

| Gehuisveste huishoudens | Verhuringen sociaal | Verhuringen vrije sector | Tijdelijke verhuringen | Nieuwbouw huur | Verkopen bestaand bezit | Verkopen nieuwbouw | Totaal |
|-------------------------|---------------------|--------------------------|------------------------|----------------|-------------------------|--------------------|--------------|
| Gemeente Amsterdam | 1.138 | 166 | 0 | 238 | 104 | 0 | 1.646 |
| Gemeente Amersfoort | 679 | 74 | 1 | 53 | 44 | 14 | 865 |
| Gemeente Eemnes | 55 | 9 | 0 | 31 | 6 | 0 | 101 |
| Gemeente Leusden | 2 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 3 |
| Gemeente Nijkerk | 31 | 6 | 0 | 0 | 0 | 0 | 37 |
| Gemeente Soest | 29 | 4 | 0 | 0 | 7 | 0 | 40 |
| Gemeente Almere | 385 | 48 | 2 | 278 | 48 | 0 | 761 |
| Gemeente Zeewolde | 5 | 1 | 0 | 0 | 3 | 0 | 9 |
| Gemeente Blaricum | 4 | 1 | 4 | 0 | 1 | 0 | 10 |
| Gemeente Gooise Meren | 58 | 4 | 0 | 0 | 2 | 0 | 64 |
| Gemeente Hilversum | 428 | 13 | 0 | 182 | 31 | 0 | 654 |
| Gemeente Huizen | 308 | 21 | 2 | 39 | 15 | 0 | 385 |
| Gemeente Laren | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Gemeente Weesp | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| Gemeente Wijdmeren | 16 | 0 | 0 | 20 | 2 | 0 | 38 |
| De Alliantie | 3.138 | 348 | 9 | 841 | 264 | 14 | 4.614 |

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

**excl 11 verhuringen van onzelfstandige nieuwbouw eenheden.

Ook in de toekomst willen we voldoende woningen beschikbaar hebben. Daarom laten we onze huurwoningenvoorraad de komende jaren groeien. Dat doen we door nieuwbouw en transformatie. Daarbij richten we ons niet alleen huizen voor gezinnen, maar ook op kleinere woningen voor het toenemend aantal eenpersoonshuishoudens en passende woningen voor de groeiende groep senioren. Door woningen te realiseren voor deze groepen, ontstaan verhuisbewegingen en komt er meer doorstroming op de woningmarkt. We zijn bovendien terughoudend met sloop. Net als in 2018 zijn we er ook in 2019 in geslaagd om onze woningvoorraad te laten groeien. Onze voorraad sociale huurwoningen (zelfstandige en onzelfstandige) is gestegen met 768 woningen. De voorraad vrijesectorhuurwoningen is gedaald met 8 woningen, vooral doordat er in 2019 geen nieuwe vrijesectorhuurwoningen aan de voorraad zijn toegevoegd.

Tabel 4.2 *Ontwikkeling vastgoedportefeuille van de Alliantie 2019, naar aantallen en mutaties**

| Ontwikkeling bezit 2019 | Stand begin 2019 | Nieuwbouw | Aankoop | Verkoop | Sloop | (De) liberalisatie | Overige mutaties | Stand eind 2019 | Toename voorraad |
|--------------------------------|------------------|------------|-----------|-------------|------------|--------------------|------------------|-----------------|------------------|
| Sociale huurwoningen | 50.325 | 841 | 28 | -193 | -84 | -27 | -88 | 50.802 | 477 |
| Vrijesectorhuurwoningen | 3.280 | 0 | 6 | -11 | 0 | 27 | -30 | 3.272 | -8 |
| Onzelfstandige huurwoningen | 1.962 | 11 | 0 | 0 | 0 | 0 | 280 | 2.253 | 291 |
| Maatschappelijk onroerend goed | 120 | 1 | 0 | -1 | 0 | 0 | 2 | 122 | 2 |
| Bedrijfs-onroerendgoed | 944 | 4 | 0 | -11 | -3 | 0 | -1 | 933 | -11 |
| Parkeervoorzieningen | 6.218 | 38 | 0 | -30 | -2 | 0 | 98 | 6.322 | 104 |
| Totaal | 62.849 | 895 | 34 | -246 | -89 | 0 | 261 | 63.704 | 855 |

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

In tabel 4.3 ziet u hoe het vastgoed in onze portefeuille verdeeld is na alle nieuwbouw, transformatie, verkoop en sloop. De tabel geeft deze verdeling weer per gemeente waar we werkzaam zijn.

Tabel 4.3 *Verdeling vastgoedportefeuille van de Alliantie eind 2019, naar gemeente**

| Samenstelling bezit eind 2019 | Zelfstandige huurwoningen | Onzelfstandige huurwoningen | Maatschappelijk onroerend goed | Bedrijfs-onroerendgoed | Parkeervoorzieningen | Totaal | Aandeel in % van gewogen eenheden |
|-------------------------------|---------------------------|-----------------------------|--------------------------------|------------------------|----------------------|---------------|-----------------------------------|
| Gemeente Amsterdam | 19.358 | 1.144 | 68 | 617 | 4.096 | 25.283 | 37,6% |
| Gemeente Amersfoort | 12.787 | 724 | 20 | 149 | 1.185 | 14.865 | 23,7% |
| Gemeente Eemnes | 880 | 1 | 0 | 2 | 0 | 883 | 1,5% |
| Gemeente Leusden | 102 | 3 | 0 | 3 | 0 | 108 | 0,2% |
| Gemeente Nijkerk | 563 | 12 | 1 | 6 | 31 | 613 | 1,0% |
| Gemeente Soest | 610 | 9 | 0 | 0 | 29 | 648 | 1,1% |
| Gemeente Almere | 7.053 | 122 | 12 | 118 | 169 | 7.474 | 12,5% |
| Gemeente Zeewolde | 81 | 0 | 0 | 0 | 0 | 81 | 0,1% |
| Gemeente Blaricum | 181 | 0 | 0 | 0 | 1 | 182 | 0,3% |
| Gemeente Gooise Meren | 876 | 0 | 1 | 3 | 120 | 1.000 | 1,5% |
| Gemeente Hilversum | 5.673 | 73 | 18 | 27 | 543 | 6.334 | 10,1% |
| Gemeente Huizen | 5.504 | 165 | 2 | 8 | 148 | 5.827 | 9,7% |
| Gemeente Laren | 25 | 0 | 0 | 0 | 0 | 25 | 0,0% |
| Gemeente Weesp | 8 | 0 | 0 | 0 | 0 | 8 | 0,0% |
| Gemeente Wijdmeren | 373 | 0 | 0 | 0 | 0 | 373 | 0,6% |
| De Alliantie | 54.074 | 2.253 | 122 | 933 | 6.322 | 63.704 | 100% |

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

Meer huurwoningen met bestemming sociale huur

We streven naar een portefeuilverdeling 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 regionale woningmarkten.

In tabel 4.4 ziet u hoe eind 2019 per gemeente het aantal huurwoningen van de Alliantie was verdeeld in sociale huur en huur in de vrije sector. Deze verdeling bedroeg 94 procent versus 6 procent.

Tabel 4.4 Verdeling zelfstandige huurwoningen naar sociale huur en vrijesectorhuur*/**

| Woningbezit naar huurprijscategorieën | Sociale huur | | | | Vrije sector huur | | Totaal |
|---------------------------------------|--------------------------|----------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------|
| | Goedkoop Wht € 424,44 | Betaalbaar Wht € 651,03 | Duur tot huurtoeslag-grens Wht € 720,42 | Duur boven huurtoeslag-grens Wht € 720,42 | Goedkope vrije sector € 720,42 t/m € 1.025,00 | Dure vrije sector vanaf € 1.025,00 | |
| Gemeente Amsterdam | 2.961 | 12.119 | 2.271 | 440 | 871 | 696 | 19.358 |
| Gemeente Amersfoort | 1.546 | 8.471 | 1.767 | 361 | 474 | 168 | 12.787 |
| Gemeente Eemnes | 28 | 538 | 174 | 52 | 71 | 17 | 880 |
| Gemeente Leusden | 0 | 43 | 39 | 19 | 0 | 1 | 102 |
| Gemeente Nijkerk | 18 | 378 | 114 | 8 | 39 | 6 | 563 |
| Gemeente Soest | 70 | 427 | 81 | 14 | 17 | 1 | 610 |
| Gemeente Almere | 375 | 5.152 | 1.030 | 147 | 347 | 2 | 7.053 |
| Gemeente Zeewolde | 16 | 42 | 7 | 3 | 13 | 0 | 81 |
| Gemeente Blaricum | 10 | 103 | 39 | 4 | 2 | 23 | 181 |
| Gemeente Gooise Meren | 83 | 671 | 92 | 17 | 11 | 2 | 876 |
| Gemeente Hilversum | 517 | 3.878 | 894 | 184 | 128 | 72 | 5.673 |
| Gemeente Huizen | 325 | 3.608 | 1.074 | 211 | 244 | 42 | 5.504 |
| Gemeente Laren | 0 | 7 | 1 | 0 | 0 | 17 | 25 |
| Gemeente Weesp | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 8 | 8 |
| Gemeente Wijdmeren | 53 | 276 | 37 | 7 | 0 | 0 | 373 |
| De Alliantie | 6.002 | 35.713 | 7.620 | 1.467 | 2.217 | 1.055 | 54.074 |

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

** Exclusief de onzelfstandige woningen

Wht: Wet op de huurtoeslag

Nieuwbouw en transformatie

In ons werkgebied, de noordoostvleugel van de Randstad, zijn lange wachtlijsten voor een betaalbare woning. De vraag hiernaar neemt de komende jaren nog verder toe. Nieuwbouw is voor ons een belangrijk middel om aan de toenemende woningvraag te voldoen. En met nieuwbouw vernieuwen wij ook onze vastgoedportefeuille. Daarnaast transformeren we gebouwen die een commerciële functie hebben, bijvoorbeeld kantoren, naar betaalbare woningen.

Per 1 juli 2018 is het bouwbesluit aangepast zodat er geen nieuwe woningen op aardgas mogen worden aangesloten. Dit heeft er toe geleid dat diverse projecten vertraagd zijn omdat we de energievoorzieningen hebben moeten veranderen. De consequenties van deze politieke keuze hebben geleid tot een lagere productie dan voorzien. Tevens blijft het beschikbaar hebben van locaties voor woningbouw een kritisch punt. In de prestatieafspraken zijn hierover afspraken gemaakt met gemeenten over wederkerigheid, maar dit heeft nog niet geleid tot de afgesproken contingenten.

Transformatie

Het kantoorgebied De Hoef in Amersfoort zal de komende jaren worden getransformeerd van kantoorgebied naar een gemengde stadswijk. De Alliantie heeft in dit gebied de transformatie van het voormalige Schuitema-kantoorpand aan de Lichtpenweg 6 ter hand genomen. Het complex zal worden gerenoveerd en omgebouwd tot wooncomplex met 53 één- en tweekamerwoningen en 85 kamers die vooral bedoeld zijn voor jongeren. De kamers zijn in 2018 opgeleverd; de transformatie van de 53 appartementen is in 2019 gestart.

Nieuwbouw huur

In 2019 hebben we 841 zelfstandige huurwoningen opgeleverd en 11 onzelfstandige woningen.

Tabel 4.5 Nieuwbouw opgeleverd in 2019, naar type verhuureenheid

| Oplevering nieuwbouw huur | Zelfstandige woningen | Onzelfstandige woningen | Maat-schappelijk onroerend goed | Bedrijfs-onroerendgoed | Parkeer-voorzieningen | Totaal |
|---------------------------|-----------------------|-------------------------|---------------------------------|------------------------|-----------------------|------------|
| Gemeente Amsterdam | 238 | 0 | 0 | 0 | 0 | 238 |
| Gemeente Amersfoort | 53 | 11 | 0 | 0 | 22 | 86 |
| Gemeente Eemnes | 31 | 0 | 0 | 0 | 0 | 31 |
| 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 | 278 | 0 | 0 | 0 | 0 | 278 |
| 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 | 182 | 0 | 0 | 4 | 0 | 186 |
| Gemeente Huizen | 39 | 0 | 0 | 1 | 16 | 56 |
| Gemeente Laren | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Gemeente Weesp | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Gemeente Wijdmeren | 20 | 0 | 0 | 0 | 0 | 20 |
| De Alliantie | 841 | 11 | 0 | 5 | 38 | 895 |

In tabel 4.6 ziet u de verdeling van nieuw opgeleverde huurwoningen naar huurprijssegment. Binnen de nieuwbouw ligt onze focus op huurwoningen in het betaalbare segment, tot de eerste en tweede aftoppingsgrens van € 607,46 respectievelijk € 651,03. Dit is het segment dat voor huurtoeslagontvangers betaalbaar is. In 2019 hebben we 632 betaalbare huurwoningen opgeleverd. Dat is ruim 75 procent van het totaal aantal opgeleverde zelfstandige huurwoningen.

Tabel 4.6 Nieuwbouw huur* opgeleverd in 2019, naar prijssegment

| Opleveringen nieuwbouw huur | Goedkoop Wht € 424,44 | Betaalbaar Wht € 651,03 | Duur tot huurtoeslaggrens Wht € 720,42 | Duur boven huurtoeslaggrens Wht € 720,42 t/m € 1.025,00 | Duur vanaf € 1.025,00 | Totaal |
|-----------------------------|-----------------------|-------------------------|----------------------------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------|------------|
| Gemeente Amsterdam | 0 | 130 | 108 | 0 | 0 | 238 |
| Gemeente Amersfoort | 0 | 14 | 39 | 0 | 0 | 53 |
| Gemeente Eemnes | 7 | 23 | 1 | 0 | 0 | 31 |
| 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 | 38 | 181 | 59 | 0 | 0 | 278 |
| 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 | 12 | 168 | 2 | 0 | 0 | 182 |
| Gemeente Huizen | 0 | 39 | 0 | 0 | 0 | 39 |
| Gemeente Laren | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Gemeente Weesp | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Gemeente Wijdmeren | 0 | 20 | 0 | 0 | 0 | 20 |
| De Alliantie | 57 | 575 | 209 | 0 | 0 | 841 |

*Bovenstaand overzicht is exclusief 11 onzelfstandige huurwoningen.
Wht: Wet op de huurtoeslag

Alliantie Woonfonds B.V.

1 Januari 2018 is Alliantie Woonfonds B.V. opgericht. Met dit fonds beschikken we over de mogelijkheid om makkelijker vrije sectorhuurwoningen te realiseren dan mogelijk is vanuit de toegelaten instelling. De Alliantie is een van de weinige corporaties in Nederland die via een B.V. actief nieuwe middensegment en vrije-sectorhuurwoningen realiseert. De Alliantie draagt daarmee actief bij aan het verminderen van het grote tekort aan dit type huurwoningen en het huisvesten van middeninkomens in het werkgebied. In 2019 is de strategische koers van het fonds verder uitgewerkt en vastgesteld door de Raad van Commissarissen. In navolging daarop is het financiële beleid van het fonds verder uitgewerkt en zijn de rendementskaders vastgesteld. Inmiddels zijn de eerste projecten in aanbouw en worden in 2020 naar verwachting de eerste woningen toegevoegd aan de portefeuille van het Woonfonds. Twee voorbeelden hiervan zijn:

- De start van de bouw van 57 vrije sectorhuurwoningen in het project Castalia in Amersfoort.
- De acquisitie van 58 eengezins- 40 meergezins-vrijesectorhuurwoningen in Almere Poort. De bouw van dit project start in 2020.

Nieuwbouw koop

Sinds de invoering van de herziene Woningwet in 2015 behoort het bouwen van koopwoningen niet meer tot de kerntaak van woningcorporaties. Binnen de Alliantie Ontwikkeling BV kunnen we nog wel koopwoningen realiseren. In 2019 zijn de eerste 14 koopwoningen opgeleverd binnen het project Veld 2 aan de Hogeweg in Amersfoort. Dit project maakt deel uit van Amersfoort Vernieuwt. Het project bestaat uit in totaal uit 133 woningen verdeeld over een sociale huurprogramma van 73 woningen en een koopprogramma van 60 woningen. De oplevering van de overige woningen binnen dit project staat voor begin 2020 gepland

Tabel 4.7 Nieuwbouw koop opgeleverd in 2019, naar prijssegment

| Nieuwbouw koop opleveringen 2019 zelfstandige woningen | Tot € 175.000 | Van € 175.000 - € 245.000 | Vanaf € 245.000 | De Alliantie |
|--------------------------------------------------------|---------------|---------------------------|-----------------|--------------|
| Gemeente Amsterdam | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Gemeente Amersfoort | 0 | 12 | 2 | 14 |
| Gemeente Eemnes | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Gemeente Leusden | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Gemeente Nijkerk | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Gemeente Soest | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Gemeente Almere | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Gemeente Zeewolde | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Gemeente Blaricum | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Gemeente Gooise Meren | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Gemeente Hilversum | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Gemeente Huizen | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Gemeente Laren | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Gemeente Weesp | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Gemeente Wijdmeren | 0 | 0 | 0 | 0 |
| De Alliantie | 0 | 12 | 2 | 14 |

Verkoop van huurwoningen

We verkopen woningen om met de opbrengsten te investeren in nieuwbouw en onze bestaande voorraad te verduurzamen. 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 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. Bij de verkoop geven we voorrang aan Alliantiehuurders die een sociale huurwoning achterlaten. Zo dragen we met de verkoop ook bij aan de doorstroming op de markt van sociale huurwoningen. En we zorgen voor gevarieerde buurten en wijken.

In tabel 4.8 vindt u een overzicht van onze verkochte woningen. De afgelopen jaren hebben onze verkopen tijdelijk kunnen opvoeren. In 2019 hebben we voor het eerst meer woningen verkocht dan de jaren ervoor: 204 ten opzichte van 184 in 2018. Hiervan was 95 procent een sociale huurwoning. In het verleden hebben we veel woningen verkocht onder Koopgarant. In 2019 hebben we 60 Koopgarantwoningen teruggekocht en weer verkocht zonder deze regeling. Van alle huurwoningen die we in 2018 verkochten, was 37 procent bereikbaar voor kopers met een laag en middeninkomen tot € 56.000.

Tabel 4.8 Aantallen verkochte zelfstandige woningen, naar prijssegment¹

| Verkoop zelfstandige woningen | Sociale huurwoningen | Vrijesector-huurwoningen | Verkoop teruggekochte woningen | Sociale verkopen tot € 38.035 | Midden-segment tot € 56.000 | Buiten de doelgroep vanaf € 56.000 | Totaal verkopen |
|-------------------------------|----------------------|--------------------------|--------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|------------------------------------|-----------------|
| Gemeente Amsterdam | 101 | 1 | 2 | 1 | 5 | 98 | 104 |
| Gemeente Amersfoort | 25 | 4 | 15 | 3 | 23 | 18 | 44 |
| Gemeente Eemnes | 3 | 1 | 2 | 0 | 1 | 5 | 6 |
| Gemeente Leusden | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 | 1 |
| Gemeente Nijkerk | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Gemeente Soest | 5 | 2 | 0 | 0 | 3 | 4 | 7 |
| Gemeente Almere | 19 | 1 | 28 | 4 | 36 | 8 | 48 |
| Gemeente Zeewolde | 0 | 0 | 3 | 0 | 2 | 1 | 3 |
| Gemeente Blaricum | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 |
| Gemeente Gooise Meren | 1 | 0 | 1 | 0 | 1 | 1 | 2 |
| Gemeente Hilversum | 28 | 0 | 3 | 3 | 12 | 16 | 31 |
| Gemeente Huizen | 8 | 2 | 5 | 0 | 9 | 6 | 15 |
| Gemeente Laren | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Gemeente Weesp | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Gemeente Wijdmeren | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 2 |
| De Alliantie | 193 | 11 | 60 | 11 | 92 | 161 | 264 |

Sloop

Hoewel we terughoudend zijn met sloop, zijn we in 2019 verder gegaan met de sloop van 84 woningen in Hilversum, waarmee we in 2018 zijn begonnen. We bouwen er 94 sociale huurwoningen voor terug. De sloop maakt deel uit van de vernieuwingsopgave in Hilversum-Noord. In totaal slopen we 138 verouderde woningen en

¹ Verkopen met een transactieprijs tot € 166.000 zijn gekwalificeerd als sociale verkopen, bereikbaar met een EU-inkomen. Verkopen met een transactieprijs tot € 251.000 zijn gekwalificeerd als verkopen in het middensegment, bereikbaar met een middeninkomen. En verkopen met een transactieprijs vanaf € 251.000 zijn gekwalificeerd als verkopen buiten de doelgroep.

daarvoor in de plaats bouwen we 166 hoogwaardige nulredenwoningen voor diverse doelgroepen. De fraaie architectuur draagt bij aan een upgrade van de hele wijk.

Reglement inzake sloop, renovatie en groot onderhoud

Dit reglement 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, in afstemming met de gemeente en de huurdersvertegenwoordiging, een specifiek sociaal plan op.

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 doen dit omdat we deze doelgroep willen helpen aan een betaalbare woning, zonder andere woningzoekenden te benadelen. We doen dit via nieuwbouw, maar ook door leegstaande (kantoor)gebouwen te transformeren tot woningen of door tijdelijke units te plaatsen.

Tabel 4.9 *Huisvesting van statushouders in 2019*

| Gehuisveste statushouders | Verhuurde woningen aan statushouders |
|---------------------------|--------------------------------------|
| Gemeente Amsterdam | 50 |
| Gemeente Amersfoort | 20 |
| Gemeente Eemnes | 2 |
| Gemeente Leusden | 0 |
| Gemeente Nijkerk | 3 |
| Gemeente Soest | 0 |
| Gemeente Almere | 10 |
| Gemeente Zeewolde | 0 |
| Gemeente Blaricum | 1 |
| Gemeente Gooise Meren | 0 |
| Gemeente Hilversum | 8 |
| Gemeente Huizen | 3 |
| Gemeente Laren | 0 |
| Gemeente Weesp | 0 |
| Gemeente Wijdmeren | 1 |
| De Alliantie | 98 |

Maatschappelijke huisvesting

Groepen die tijdelijk of permanent ondersteuning nodig hebben bij het wonen zijn bijvoorbeeld: ex-daklozen, mensen met psychiatrische problematiek of mensen met een verstandelijke of lichamelijke beperking. Voor hen bouwen en onderhouden we zorgvastgoed voor maatschappelijke opvang, beschermd wonen, en verpleging en verzorging.

Tabel 4.10 *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) | <ul style="list-style-type: none"> · Mensen die dakloos zijn en ook kampen met psychiatrische problematiek · Vrouwen in de vrouwenopvang |

In totaal bood de Alliantie in 2019 aan 2.045 mensen maatschappelijke huisvesting, waar ze korte tijd konden verblijven of langere tijd konden wonen. In tabel 4.11 vindt u hiervan een overzicht per gemeente. Bij een *woning* gaat het om zelfstandig wonen; bij een *voorziening* om kamerbewoning.

Tabel 4.11 *Maatschappelijke huisvesting in 2019, naar aantallen per doelgroep*

| 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 | 112 | 196 | 97 | 354 | 90 | 13 | 862 |
| Gemeente Amersfoort | 98 | 38 | 69 | 191 | 0 | 29 | 425 |
| Gemeente Eemnes | 0 | 0 | 0 | 9 | 0 | 0 | 9 |
| Gemeente Leusden | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Gemeente Nijkerk | 5 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 |
| Gemeente Soest | 0 | 0 | 10 | 2 | 0 | 0 | 12 |
| Gemeente Almere | 4 | 25 | 63 | 116 | 18 | 180 | 406 |
| Gemeente Zeewolde | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Gemeente Blaricum | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Gemeente Gooise Meren | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 63 | 64 |
| Gemeente Hilversum | 0 | 0 | 52 | 20 | 1 | 47 | 120 |
| Gemeente Huizen | 0 | 0 | 43 | 95 | 4 | 0 | 142 |
| Gemeente Laren | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Gemeente Weesp | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Gemeente Wijdmeren | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| De Alliantie | 219 | 259 | 334 | 788 | 113 | 332 | 2.045 |

Nieuwbouw maatschappelijke huisvesting

Aan de Verbindingslaan in Hilversum hebben we 33 appartementen opgeleverd voor Wonen en Zorg. Deze 33 woningen worden zelfstandig gehuurd door jongvolwassenen met een verstandelijke beperking. Daarbij wordt zorg op maat geleverd door drie zorgpartijen: Kwintes, Sherpa en Amerpoort. Op de begane grond komt een gemeenschappelijke ruimte, die zowel gebruikt kan worden voor de bewoners van de appartementen als voor bewoners in de omringende wijk. Hiermee hebben we in 2019 een mooie bijdrage kunnen leveren aan het huisvesten van deze doelgroep.

Housing First

Een dak boven je hoofd is een basisbehoefte. Het geeft rust en veiligheid. Veel daklozen willen werken aan een nieuwe toekomst. En dan vanuit een fijne vaste woonplek, niet vanuit een kliniek waar ze eerst hun verslaving of schulden te boven moeten komen voordat ze een woning krijgen. Bij Housing First krijgen langdurig daklozen

eerst een huis en dan zorg. Vervolgens kunnen zij met deskundige hulp en begeleiding werken aan het oplossen van hun problemen en meedoen in de samenleving. De slagingskans is met deze werkwijze maar liefst 80 procent.

In 2006 stelde de Alliantie als eerste corporatie in Amsterdam woningen voor Housing First beschikbaar aan HVO Querido. We geloven in deze formule en we zetten deze in meer gemeenten in. In Amersfoort hebben we in 2019 met twaalf woningen bijgedragen aan dit project. En in Almere hebben we een woning beschikbaar gesteld voor het tv-programma De Sleutel van Beau van Erven-Dorens. In dit programma krijgt Nick uit Almere de sleutel van een Alliantie-woning om zijn leven weer op orde te krijgen.

Ouderenhuisvesting

Ouderen wonen vaak nog in een woning die niet meer past bij hun situatie. Wij maken met de gemeenten afspraken over de bouw van woningen die meer geschikt zijn voor senioren. Daarnaast treffen we per gemeente diverse maatregelen waarmee we ouderen helpen om een passende woning te vinden, zoals wooncoaches, de regeling 'Van groot naar Beter' en 'Van hoog naar laag' en het programma (G)oud. Deze maatregelen worden beschreven in paragraaf 4.2 over doorstroming. Niet alleen bieden we hiermee senioren een passende woning, ook helpen we hiermee de doorstroming op gang te brengen.

In tabel 4.12 ziet u een overzicht van het aantal nultredenwoningen van de Alliantie. Een nultredenwoning is geen seniorenwoning, maar een gewone woning die wel uitstekend geschikt is om oud in te worden. Een nultredenwoning 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. Deze woningen zijn geschikt voor mensen die minder goed ter been zijn. Eind 2019 hadden we 18.989 nultredenwoningen, dat is ongeveer 33 procent van onze voorraad. De voorraad nultredenwoningen neemt jaarlijks toe.

Tabel 4.12 Aantal nultredenwoningen van de Alliantie, eind 2019 en 2018

| Nultredenwoningen | 2019 | 2018 |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Gemeente Amsterdam | 7.648 | 7.079 |
| Gemeente Amersfoort | 4.776 | 4.668 |
| Gemeente Eemnes | 194 | 156 |
| Gemeente Leusden | 15 | 15 |
| Gemeente Nijkerk | 138 | 138 |
| Gemeente Soest | 332 | 328 |
| Gemeente Almere | 2.216 | 2.009 |
| Gemeente Zeewolde | 42 | 42 |
| Gemeente Blaricum | 35 | 35 |
| Gemeente Gooise Meren | 333 | 333 |
| Gemeente Hilversum | 1.820 | 1.703 |
| Gemeente Huizen | 1.371 | 1.345 |
| Gemeente Laren | 19 | 19 |
| Gemeente Weesp | 8 | 8 |
| Gemeente Wijdereen | 42 | 22 |
| De Alliantie | 18.989 | 17.900 |

4.2 Doorstroming naar een passende woning

De mutatiegraad in ons bezit is een belangrijke graadmeter voor de dynamiek op de woningmarkt, omdat deze laat zien hoeveel woningen beschikbaar komen in de bestaande woningvoorraad. In 2019 bedroeg de mutatiegraad 5,3 procent. Daarmee is de mutatiegraad voor het tweede jaar op rij gedaald. De dynamiek op de woningmarkt van de Alliantie is daarmee ten opzichte van 2018 weer iets afgenomen.

Tabel 4.13 Mutatiegraad per gemeente, 2017-2019

| Mutatiegraad | 2019 | 2018 | 2017 |
|-----------------------|-------------|-------------|-------------|
| Gemeente Amsterdam | 4,6% | 6,7% | 6,6% |
| Gemeente Amersfoort | 5,1% | 5,9% | 6,9% |
| Gemeente Eemnes | 7,7% | 5,9% | 3,9% |
| Gemeente Leusden | 5,9% | 5,9% | 7,8% |
| Gemeente Nijkerk | 5,9% | 5,8% | 5,1% |
| Gemeente Soest | 4,2% | 5,3% | 4,0% |
| Gemeente Almere | 5,8% | 7,2% | 7,2% |
| Gemeente Zeewolde | 7,4% | 14,8% | 14,8% |
| Gemeente Blaricum | 6,6% | 2,7% | 5,8% |
| Gemeente Gooise Meren | 7,1% | 8,0% | 6,5% |
| Gemeente Hilversum | 6,5% | 4,5% | 5,7% |
| Gemeente Huizen | 5,8% | 6,5% | 5,6% |
| Gemeente Laren | 16,0% | 12,0% | 0,0% |
| Gemeente Weesp | 12,5% | 0,0% | 0,0% |
| Gemeente Wijdemerren | 4,5% | 3,1% | 3,4% |
| De Alliantie | 5,3% | 6,3% | 6,5% |

Het gevolg van deze lage dynamiek op de woningmarkt is dat veel mensen die op zoek zijn naar een (ander) beter passend huis, dit niet kunnen vinden omdat het aanbod erg beperkt is. Het gevolg is dat mensen, in zowel de sociale huur als de vrijesectorhuur blijven zitten een huis wat niet meer passend is bij hun woonsituatie. Daarom ondersteunen we waar mogelijk huurders die willen verhuizen naar een woning die beter past bij hun situatie en behoeftes. Daarvoor zetten we de volgende verhuisdiensten voor in:

- *Wooncoaches*
Veel senioren wonen nog in een eengezinswoning die niet geschikt is om oud in te worden. Tegelijkertijd zien veel ouderen op tegen het verhuizen. Onze wooncoaches helpen hen hierbij, door de verhuizing inzichtelijk te maken, door uitleg te geven over WoningNet, het huurbeleid en de huurprijzen, en door samen te kijken naar potentieel geschikte woningen. Door onze wooncoaches in te zetten helpen we ouderen om een geschikte woning te vinden waarin ze comfortabel oud kunnen worden. We zetten nu wooncoaches in in Amersfoort, Soest, Eemnes, Nijkerk, regio Gooi en Vechtstreek en Almere.
- *Van groot naar beter*
Dit is een regeling voor ouderen in Amsterdam en Almere die een grote woning bewonen en willen verhuizen naar een kleinere woning.
- *Van hoog naar laag*
Dit is een voorrangregeling voor oudere huurders in Amsterdam, die zonder lift wonen op de tweede etage of hoger, en willen verhuizen.
- *Woningruil*
Woningruil zorgt ervoor dat twee huishoudens kunnen gaan wonen in woning die beter bij hen past.

- *Vorrangsregeling bij vrijesectorhuurwoningen en koopwoningen*
Alliantiehuurders (en huurders van andere corporaties in ons werkgebied) die graag willen verhuizen naar een vrijesectorhuurwoning van ons of een woning van ons willen kopen (en na verhuizing een sociale huurwoning achterlaten), krijgen voorrang op andere geïnteresseerden
- *Vorrangsregeling bij nieuwbouw woningen*
Bij de oplevering van nieuwbouwwoningen geven we soms ook specifiek voorrang aan groepen huurders. Afgelopen jaar hebben we in Loosdrecht op het terrein van de voormalige KNORR-fabriek twintig sociale huurappartementen opgeleverd. Huurders uit de gemeente en regio die een sociale eengezinshuurwoning achterlieten, kregen voorrang bij de toewijzing.

Al deze verhuisdiensten zorgen ervoor dat huishoudens een woning vinden die past bij hun situatie. Daarnaast zorgen deze verhuizingen er op hun beurt weer voor dat we de doorstroming op gang brengen en er meer huishoudens als gevolg kunnen gaan verhuizen.

In 2019 gingen bijna de helft van de verhuringen in het middensegment naar doorstromers vanuit een sociale huurwoning. De doorstroming richting de vrije sector en een koopwoning is logischerwijze lager.

Tabel 4.14: *Vorrangsregels en doorstroming uit sociale huur*

| Doorstromers vanuit een sociale huurwoning van de Alliantie naar een: | Aantal | % t.o.v. totaal** |
|-----------------------------------------------------------------------|------------|-------------------|
| Middensegment huurwoning | 85 | 45% |
| Vrijesectorhuurwoning | 42 | 26% |
| Koopwoning* (bestaande bouw) | 29 | 14% |
| Totaal aantal doorstromers | 156 | 28% |

*exclusief verkoop van teruggekochte woningen

**Voor aantallen zie tabel 4.8 en tabel 4.20

Ook schreven we mee aan het Manifest Passend Wonen, bedoeld om de doorstroming voor verschillende huishoudensgroepen te bevorderen, én om het wonen voor hen betaalbaarder te maken. Het manifest geeft aan dat de woningcorporaties willen dat niet alleen bij de toewijzing van een huurwoning wordt gekeken of deze past bij het huishouden en of de huurprijs past bij het inkomen. De samenstelling van huishoudens en inkomens verandert. Door daarnaar te blijven kijken, kunnen de corporaties meer mensen een passende woning bieden.

Innovatie benutten

Ook heeft de Alliantie deelgenomen aan het experiment Intellimatch. Hierin wordt geprobeerd verhuisketens tot stand te brengen door slim gebruik te maken van data van woningzoekenden en zo de druk op de woningmarkt te verlichten. Baanbrekend hierbij is dat er niet alleen wordt gekeken naar de nu beschikbare woningen (de advertenties op WoningNet), maar ook naar woningen die nog niet op de markt zijn.

WoningNet heeft het zoekgedrag van 30.000 woningzoekenden geanalyseerd met behulp van *machine learning*. Deze techniek maakt het mogelijk te voorspellen hoe groot de kans is dat een woningzoekende een bepaalde woning interessant vindt: hoe meer een woning overeenkomt met de woonwensen en het zoekgedrag, des te sterker de match. Deze algoritmes zijn toegepast op alle doorstromers en op alle woningen van andere woningzoekenden. Zodoende werden potentiële verhuisketens ontdekt, waarbij drie of meer huishoudens van woning kunnen wisselen.

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 daarmee 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 huur niet betalen, bijvoorbeeld 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 betaalachterstand te voorkomen. Hiertoe hebben wij ook convenanten afgesloten met diverse gemeenten, maatschappelijke dienstverlening en welzijnsorganisaties.

Die aanpak werpt zijn vruchten af; we gaan er onverminderd mee door.

Onze maatschappelijke bijdrage aan betaalbaar wonen

In tabel 4.15 ziet u per gemeente de gemiddelde contracthuur per maand, die we 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.

Tabel 4.15 *Gerealiseerde gemiddelde contracthuur (alle zelfstandige huurwoningen*), afgezet tegen de huurwaarde op de vrije markt in 2019*

| | Gemiddelde contracthuur | Gemiddelde markthuur | Gemiddelde korting | Vershil in % |
|-----------------------|-------------------------|----------------------|--------------------|--------------|
| Gemeente Amsterdam | € 585,54 | € 1.303,57 | € 718,03 | 55% |
| Gemeente Amersfoort | € 576,92 | € 928,36 | € 351,44 | 38% |
| Gemeente Eemnes | € 651,94 | € 930,04 | € 278,11 | 30% |
| Gemeente Leusden | € 677,87 | € 864,80 | € 186,94 | 22% |
| Gemeente Nijkerk | € 619,53 | € 924,27 | € 304,74 | 33% |
| Gemeente Soest | € 564,77 | € 905,50 | € 340,73 | 38% |
| Gemeente Almere | € 604,77 | € 856,78 | € 252,01 | 29% |
| Gemeente Zeewolde | € 627,48 | € 952,64 | € 325,16 | 34% |
| Gemeente Blaricum | € 707,86 | € 1.212,73 | € 504,88 | 42% |
| Gemeente Gooise Meren | € 563,08 | € 916,69 | € 353,61 | 39% |
| Gemeente Hilversum | € 588,03 | € 929,99 | € 341,96 | 37% |
| Gemeente Huizen | € 607,72 | € 913,96 | € 306,24 | 34% |
| Gemeente Laren | € 1.650,57 | € 1.156,64 | -€ 493,93 | -43% |
| Gemeente Weesp | € 1.147,68 | € 1.332,12 | € 184,44 | 14% |
| Gemeente Wijdereen | € 557,87 | € 942,88 | € 385,01 | 41% |
| De Alliantie | € 590,39 | € 1.052,98 | € 462,59 | 44% |

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

Als de Alliantie een commerciële belegger zou zijn, zouden we onze woningen voor een gemiddelde maandhuur van € 1.052,98 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 € 462,59 en daarmee dragen we zo'n 300,2 miljoen per jaar bij aan betaalbaar wonen.

Inkomensafhankelijk huurbeleid bij nieuwe verhuringen sociale huur

De Alliantie hanteert een inkomensafhankelijk huurbeleid bij nieuwe verhuringen in de sociale huur. Dit betekent dat we bij een nieuwe verhuring de huurprijs van een sociale huurwoning afhankelijk maken van het inkomen van het huishouden.

Voor huishoudens die vanwege een laag inkomen recht hebben op huurtoeslag, verhuren we de woning voor een huurprijs op of onder de aftoppingsgrens die voor hen geldt. Daarmee voeren wij het passend toewijzen uit, zoals dat is vastgelegd in de Woningwet.

Aan huishoudens met een inkomen boven de inkomensgrens voor de huurtoeslag, verhuren wij de woningen voor 90 procent van de maximale huur, met een maximum van € 720,-. En onder de aftoppingsgrens krijgt deze groep de maximale huur voor de betreffende woning.

Door dit 'tweehurenbeleid' zijn bijna al onze sociale huurwoningen beschikbaar voor alle huishoudens die vanwege hun inkomen aanspraak mogen maken op een sociale huurwoning.

Betaalbaarheidsmaatregelen in sociale huur

Huurders kunnen te maken krijgen met inkomensdalingen, waardoor de betaalbaarheid van het wonen voor hen onder druk komt te staan. Dit kan ook gebeuren wanneer hun recht op huurtoeslag in het gedrang komt door de inkomensafhankelijke huuraanpassing. Voor de Alliantie is betaalbaar wonen een belangrijke prioriteit. Daarom hebben wij ook in 2019 de volgende betaalbaarheidsmaatregelen gehanteerd:

- *Huurtoeslaggarantie*
Het kan voorkomen dat huurders met een sociale-huurcontract een huur hebben die tot boven de huurtoeslaggrens is gestegen als gevolg van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Indien het inkomen daarna dusdanig gedaald is dat dit huishouden huurtoeslag zou kunnen en willen aanvragen, dan verlagen we de huur tot net onder de huurtoeslaggrens, zodat die aanvraag mogelijk wordt.
- *Lagere huurverhoging met terugwerkende kracht bij inkomensdaling*
Huurders met een sociale-huurcontract kunnen het hele jaar door huurverlaging aanvragen als hun inkomen daalt. Is het inkomen lager dan het inkomen waarop de inkomensafhankelijke huuraanpassing is gebaseerd, dan brengen wij de huuraanpassing in overeenstemming met het nieuwe inkomen. De daardoor ontstane lagere nettohuur wordt met terugwerkende kracht ingevoerd, naast de wettelijke huurverlagingsprocedure.
- *Huurbevrozing boven de lage aftoppingsgrens (€ 607,46)*
Bij huurders met een inkomen onder de € 42.436 hebben wij bij de huuraanpassing in 2019 de huur bevroren (0 procent huuraanpassing), als die huur boven de eerste aftoppingsgrens lag. Daarmee hebben wij de huuraanpassing geheel vormgegeven in de geest van het Sociaal Huurakkoord dat de Woonbond en Aedes eind 2018 sloten.

Naast deze eigen maatregelen, hebben we ook met diverse gemeenten en welzijnsorganisaties convenanten afgesloten, die erop gericht zijn om ontruiming en huurachterstanden te voorkomen (zie tabel 6.9). Pas als niets meer werkt, gaan we over tot ontruiming (zie tabellen 6.8a en 6.8b).

Manier waarop huurwoningen worden toegewezen en aangeboden

De huurwoningen in de sociale huur worden bij een nieuwe verhuur grotendeels aangeboden via WoningNet. Een gedeelte van de woningen wijzen we toe via directe bemiddeling, bijvoorbeeld voor statushouders of voor huurders vanuit een zorginstelling. De toewijzing en de directe bemiddeling gebeuren volgens de regels die gemeenten en regio's met de corporaties hebben vastgelegd in de convenanten over de woonruimteverdeling. We brengen onze huurwoningen in het middensegment en de vrije sector meestal in de verhuur via lokale makelaars.

Toewijzen naar inkomen en passend toewijzen

De toewijzingsnorm die de overheid in 2011 heeft vastgesteld, bepaalt aan welke huishoudens we, op basis van het inkomen, sociale huurwoningen mogen toewijzen. Dit is de 90-procent-toewijzingsnorm: minimaal 90 procent van de nieuwe verhuringen van sociale huurwoningen moet terechtkomen bij huishoudens met een inkomen tot maximaal € 38.035 (prijspeil 2019).

Met de herziene Woningwet is echter de tijdelijke zogeheten 80-10-10-regeling mogelijk geworden. Deze regeling geldt tot 2021 en houdt in dat van de sociale huurwoningen:

- minimaal 80 procent moet worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot maximaal € 38.035 (prijspeil 2019);
- maximaal 10 procent mag worden toegewezen aan huishoudens met een laag middeninkomen (€ 38.035 tot en met € 42.436 (prijspeil 2019));
- maximaal 10 procent mag worden toegewezen aan huishoudens met een hoger inkomen, en bij voorrang aan urgent woningzoekenden.

In tabel 4.16 ziet u onze toewijzingen in het kader van de 80-10-10-regeling in 2019. Met de verhouding 95-4-1 hebben we voldaan aan deze regeling.

Tabel 4.16 Realisatie wettelijke ruimte in het kader van de 80-10-10-regeling

| Sociale-huurtoewijzingen | Ten hoogste € 38.035 | Meer dan € 38.035, ten hoogste € 42.436 | Meer dan € 42.436 |
|--------------------------|----------------------|-----------------------------------------|-------------------|
| Gemeente Amsterdam | 96% | 3% | 1% |
| Gemeente Amersfoort | 93% | 5% | 2% |
| Gemeente Eemnes | 95% | 5% | 0% |
| Gemeente Leusden | 100% | 0% | 0% |
| Gemeente Nijkerk | 90% | 6% | 3% |
| Gemeente Soest | 97% | 3% | 0% |
| Gemeente Almere | 96% | 3% | 1% |
| Gemeente Zeewolde | 100% | 0% | 0% |
| Gemeente Blaricum | 100% | 0% | 0% |
| Gemeente Gooise Meren | 90% | 9% | 2% |
| Gemeente Hilversum | 93% | 5% | 2% |
| Gemeente Huizen | 96% | 3% | 1% |
| Gemeente Laren | 0% | 0% | 0% |
| Gemeente Weesp | 0% | 0% | 0% |
| Gemeente Wijdmeren | 89% | 8% | 3% |
| De Alliantie | 95% | 4% | 1% |

De afgelopen paar jaar hebben we de maximale ruimte om 10 procent van de toewijzingen ten goede te laten komen aan lage middeninkomens niet erg benut. En ook binnen de 80 procent toewijzingen aan de huishoudens met een EU-inkomen komt een relatief groot deel ten goede aan huishoudens met een huurtoeslaginkomen. Om meer balans aan te brengen in de inkomensgroepen en omdat we het belangrijk vinden dat buurten en wijken een gemengde bewonerssamenstelling hebben, hebben we in de loop van 2019 een aantal complexen aangewezen, waar we in plaats van een tweehurenbeleid een één-huurbeleid voeren. In die complexen wordt de huur niet afhankelijk gemaakt van het huishouden dat in aanmerking komt voor een woning, maar wordt de huurprijs vooraf vastgesteld op een niveau boven de tweede aftoppingsgrens. Huurders met een inkomen boven de huurtoeslaggrens krijgen daardoor iets meer kans om een sociale huurwoning te betrekken, waarmee we de disbalans in het aantal toewijzingen enigszins proberen te corrigeren.

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 een passende woning toegewezen krijgen. Dit is een woning met een huur onder de aftoppingsgrens.

In 2019 heeft de Alliantie 99 procent (zie tabel 4.17) van de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag, een woning toegewezen met een huur beneden de aftoppingsgrenzen. We hebben hiermee voldaan aan de wettelijke 95-procent-regeling

Tabel 4.17 *Realisatie passend huisvesten huurtoeslaggerechtigden (95-procent-regeling)*

| Passend toewijzen | Passend | Niet-passend |
|-----------------------|------------|--------------|
| Gemeente Amsterdam | 99% | 1% |
| Gemeente Amersfoort | 99% | 1% |
| Gemeente Eemnes | 98% | 2% |
| Gemeente Leusden | 100% | 0% |
| Gemeente Nijkerk | 100% | 0% |
| Gemeente Soest | 100% | 0% |
| Gemeente Almere | 98% | 2% |
| Gemeente Zeewolde | 100% | 0% |
| Gemeente Blaricum | 100% | 0% |
| Gemeente Gooise Meren | 100% | 0% |
| Gemeente Hilversum | 100% | 0% |
| Gemeente Huizen | 99% | 1% |
| Gemeente Laren | 0% | 0% |
| Gemeente Weesp | 0% | 0% |
| Gemeente Wijdmeren | 100% | 0% |
| De Alliantie | 99% | 1% |

Jaarlijkse huuraanpassing sociale huur

Net als voorgaande jaren kregen alle huurders met een sociale-huurcontract in 2019 een inkomensafhankelijke huuraanpassing. Daarbij hanteerden we net als in 2018 één inkomensgrens: € 42.436. Alle huurders met een inkomen van minder dan € 42.436 kregen een huuraanpassing aangezegd, die is gedifferentieerd naar huurniveau en/of prijs-kwaliteitverhouding.

Dit werd als volgt berekend:

- Als de huur hoger was dan (afgerond) € 607,- werd de huur bevroren (0 procent).
- Als de huur lager was dan € 607,- en meer dan 80 procent van de maximale huur bedroeg, is de huur verhoogd met 1,6 procent (de inflatie).
- Als de huur lager was dan € 607,- en minder dan 80 procent van de maximale huur bedroeg, is de huur verhoogd met 2 procent (inflatie + 0,4 procent).

Met deze inkomensafhankelijke huuraanpassing heeft de Alliantie heeft in 2019 de jaarlijkse huuraanpassing voor de lage en lage middeninkomens fors beperkt. Huishoudens met een hoog inkomen (vanaf € 42.436) kregen een zogenoemde inkomensafhankelijke huurverhoging aangezegd van maximaal de inflatie plus 4 procent (5,6 procent).

Huishoudens die uit vier of meer personen bestaan of waarvan een of meer personen op de voorgestelde ingangsdatum van de huurverhoging de AOW-gerechtigde leeftijd hebben bereikt, zijn van deze inkomensafhankelijke huurverhoging uitgezonderd.

Ongeveer 93 procent van de huishoudens viel in de lage-inkomenscategorie of behoorde tot de groep huishoudens die worden uitgezonderd van de inkomensafhankelijke huurverhoging.

Bezwaren tegen de huuraanpassing

Huurders die het niet eens zijn met de aangezegde huuraanpassing, kunnen er bezwaar tegen maken. Gedurende de bezwaarperiode (28 april tot en met 10 augustus 2019) hebben 336 huurders van de Alliantie bezwaar gemaakt tegen de huuraanpassing of een verzoek tot huurverlaging gedaan. Dat zijn er 67 meer dan in 2018.

Tabel 4.18 Aantal bezwaren tegen de huuraanpassing, per regio, 2019

| | Aantal sociale-huurwoningen (begin 2019) | Aantal bezwaren | Aandeel ten opzichte van totaal woningen |
|---------------------------|------------------------------------------|-----------------|------------------------------------------|
| Regio Amsterdam | 17.712 | 170 | 0,96% |
| Regio Amersfoort | 14.108 | 77 | 0,55% |
| Regio Almere | 6.509 | 25 | 0,38% |
| Regio Gooi en Vechtstreek | 11.996 | 64 | 0,53% |
| De Alliantie | 50.325 | 336 | 0,67% |

De meest voorkomende bezwaargrond is een daling van het inkomen. Dit gold voor 44 procent van de bezwaarschriften. Het grootste gedeelte van de bezwaarschriften betreft de maximale huuraanpassing van 5,6 procent. Van de 336 bezwaren die we hebben behandeld, is ongeveer 51 procent toegekend. Niet iedere huurder wiens bezwaar was afgewezen, was het hiermee eens. Dit heeft geresulteerd in 43 procedures bij de huurcommissie, waarvan 31 procedures zijn gewonnen door de Alliantie, 10 procedures zijn ingetrokken door de huurder en 2 procedures zijn niet-ontvankelijk verklaard.

Stijging huursom sociale huur

In tabel 4.19 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 2019 met 2,8 procent.

Gemiddeld verhuren we onze sociale huurwoningen voor 67,5 procent van de maximale huur (volgens het Woningwaarderingstelsel) die we mogen vragen voor de woning. Dit is het resultaat van ons huurbeleid en huuraanpassingsbeleid. Daarmee laten we inkomsten liggen, maar houden we onze woningen wel betaalbaar voor onze huurders.

Tabel 4.19 Ontwikkeling huurprijzen zelfstandige sociale huurwoningen, 2018-2019

| Huurprijsontwikkeling sociale huurwoningen | 31 december 2019 | 31 december 2018 | Huursomstijging in 2019 | Gemiddelde huurprijs als % van maximaal redelijk huur per 31 december 2019 |
|--------------------------------------------|------------------|------------------|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Gemeente Amsterdam | € 540,87 | € 523,37 | 3,3% | 60,6% |
| Gemeente Amersfoort | € 556,50 | € 542,84 | 2,5% | 69,5% |
| Gemeente Eemnes | € 617,12 | € 607,88 | 1,5% | 69,9% |
| Gemeente Leusden | € 673,43 | € 664,16 | 1,4% | 68,9% |
| Gemeente Nijkerk | € 594,14 | € 583,30 | 1,9% | 69,1% |
| Gemeente Soest | € 553,95 | € 543,14 | 2,0% | 68,8% |
| Gemeente Almere | € 590,37 | € 575,43 | 2,6% | 74,8% |
| Gemeente Zeewolde | € 580,35 | € 573,16 | 1,3% | 60,3% |
| Gemeente Blaricum | € 594,56 | € 581,52 | 2,2% | 67,3% |
| Gemeente Gooise Meren | € 557,45 | € 542,40 | 2,8% | 78,2% |
| Gemeente Hilversum | € 573,52 | € 554,75 | 3,4% | 73,1% |
| Gemeente Huizen | € 590,29 | € 580,00 | 1,8% | 71,7% |
| Gemeente Laren | € 620,24 | € 610,41 | 1,6% | 63,2% |
| Gemeente Weesp | € 0,00 | € 0,00 | 0,0% | 0,0% |
| Gemeente Wijdmeren | € 557,87 | € 540,25 | 3,3% | 64,7% |
| De Alliantie | € 562,52 | € 547,09 | 2,8% | 67,5% |

Wettelijke huursombenadering

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

Gemeten over een kalenderjaar mag de gemiddelde huursom voor zelfstandige woningen stijgen met de inflatie + 1 procent. Het gaat hierbij om het totaal van de jaarlijkse huuraanpassing en de huurstijging bij mutaties. Om de huursom te berekenen, heeft de overheid een rekenmethodiek vastgesteld. Zo tellen de woningen die gedurende het jaar nieuw zijn gebouwd, gesloopt of verkocht niet mee in de huursomberekening. Voor 2019 geldt een inflatiepercentage van 1,6 procent. Het maximale stijgingspercentage voor de huursom is daarmee 2,6 procent.

De huursomstijging berekend volgens de huursombenaderingsmethode geeft voor de Alliantie een uitkomst van 1,8 procent. We voldoen daarmee aan dit wettelijke kader.

Huurbeleid vrije sector

Tot haar doelgroep rekent de Alliantie naast mensen met bescheiden inkomens ook mensen met een middeninkomen (tot € 56.000 per jaar). Deze 'tussen-wal-en-schijp' 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 (€ 720,42) en € 1025,-.

Het middensegment is belangrijk voor het goed functioneren van de woningmarkt, voor gemengde wijken en doorstroming. De Alliantie heeft daarom in het najaar van 2017 een nieuw vrijesector-huurbeleid ontwikkeld, dat gericht is op het middensegment. Daarbij hebben we gekozen voor een combinatie van oplossingen, die ervoor zorgt dat onze vrijesectorhuurwoningen beter geschikt zijn voor de doelgroep middeninkomens. Een deel van onze woningen in de vrije sector verhuren we voor een lagere prijs dan de markthuurl. Deze woningen verhuren wij aan huishoudens met een middeninkomen of aan 'doorstromers' uit de sociale huur. In het huurcontract regelen we dat we het inkomen van deze huurderscategorie periodiek (jaarlijks) kunnen toetsen, dus niet alleen als het huurcontract wordt gesloten. Op die manier waarborgen wij dat de woning in het middensegment blijft zolang het huishouden tot de groep middeninkomens behoort.

Tabel 4.20 Aantal vrijesectorverhuringen 2019

| | Van € 720 t/m € 850 | Van € 850 t/m € 1.025 | Boven € 1.025 | Totaal |
|-----------------------|---------------------------|-----------------------------|------------------|------------|
| Gemeente Amsterdam | 4 | 68 | 94 | 166 |
| Gemeente Amersfoort | 5 | 28 | 41 | 74 |
| Gemeente Eemnes | 0 | 5 | 4 | 9 |
| Gemeente Leusden | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Gemeente Nijkerk | 3 | 3 | 0 | 6 |
| Gemeente Soest | 0 | 4 | 0 | 4 |
| Gemeente Almere | 2 | 45 | 1 | 48 |
| Gemeente Zeewolde | 0 | 1 | 0 | 1 |
| Gemeente Blaricum | 0 | 0 | 1 | 1 |
| Gemeente Gooise Meren | 0 | 2 | 2 | 4 |
| Gemeente Hilversum | 0 | 2 | 11 | 13 |
| Gemeente Huizen | 1 | 15 | 5 | 21 |
| Gemeente Laren | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Gemeente Weesp | 0 | 0 | 1 | 1 |
| Gemeente Wijdmeren | 0 | 0 | 0 | 0 |
| De Alliantie | 15 | 173 | 160 | 348 |

Jaarlijkse huurverhoging vrijesectorhuur

De huur van huurwoningen in de vrije sector is per 1 juli verhoogd conform de afspraken hierover in de huurcontracten. In de meeste gevallen bedroeg die verhoging 2,2 procent, op basis van de consumentenprijsindex (cpi).

Huishoudens met een middensegmenthuurcontract vallen uiteen in de volgende categorieën:

- Voor huishoudens die aangetoond hebben nog steeds tot de middeninkomens te horen (met een inkomen lager dan € 56.000), wordt de huur aangepast met de cpi (2,2 procent).
- Voor huishoudens die geen inkomens- en huishoudensgegevens hebben overhandigd óf hebben aangetoond inmiddels een hoger inkomen te hebben (hoger dan € 56.000), wordt de huur verhoogd met de cpi plus 5 procent.

5. Duurzame woningen realiseren in duurzame buurten

In dit hoofdstuk leest u hoe de Alliantie haar schouders zet onder de duurzaamheidsopgave.

De basis van ons beleid is dat we onze huurders veilig, gezond en comfortabel willen huisvesten. Daar hoort bij dat we onze woningvoorraad toekomstbestendig en steeds energiezuiniger maken (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 niet alleen, maar samen met partners zoals gemeenten, corporaties, gebouwingeigenaren, netbeheerders én met onze bewoners (paragraaf 5.3).

5.1 Onze woningen veilig, gezond en comfortabel houden

Goede kwaliteit

Onze huurders willen niet alleen betaalbaar wonen, maar ook wonen in een woning van goede kwaliteit met moderne voorzieningen en een prettig binnenklimaat. Onder goede kwaliteit verstaan we een veilige, gezonde en comfortabele woning. Omdat we de woningen zorgvuldig en op tijd onderhouden, blijven ze ook van goede kwaliteit. En met onze energiebesparende investeringen maken we de woningen energiezuiniger en comfortabeler. Daarnaast maakt een lager energieverbruik de woonlasten voor de huurder betaalbaarder. In de manier waarop we werken aan woningen van een goede kwaliteit, willen we ook steeds meer materialen gaan hergebruiken en meer gebruikmaken van schone energie.

Verbetering en verduurzaming van onze portefeuille

In tabel 5.1 ziet u per gemeente hoeveel zelfstandige huurwoningen we in 2019 hebben verbeterd en verduurzaamd. We hebben in totaal 5.886 woningen verbeterd en verduurzaamd. Op ruim 4.000 van deze woningen hebben we zonnepanelen gelegd.

Tabel 5.1 Aantal verbeterde en verduurzaamde zelfstandige huurwoningen in 2019, per type project

| | Renovatie | Label A/B | Fundering | Zon bij EGW | Zon bij MGW | PO+ | Overige | Totaal | Zon bij label A/B |
|-----------------------|------------|--------------|------------|--------------|--------------|------------|------------|--------------|-------------------|
| Gemeente Amsterdam | 220 | 133 | 136 | 262 | 1.013 | 0 | 0 | 1.764 | 0 |
| Gemeente Amersfoort | 0 | 852 | 0 | 273 | 501 | 401 | 35 | 2.062 | 749 |
| Gemeente Eemnes | 0 | 0 | 0 | 5 | 0 | 16 | 0 | 21 | 0 |
| Gemeente Leusden | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Gemeente Nijkerk | 0 | 8 | 0 | 3 | 0 | 0 | 0 | 11 | 8 |
| Gemeente Soest | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Gemeente Almere | 0 | 0 | 0 | 140 | 309 | 392 | 0 | 841 | 0 |
| Gemeente Zeewolde | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Gemeente Blaricum | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Gemeente Gooise Meren | 0 | 34 | 0 | 22 | 0 | 0 | 0 | 56 | 34 |
| Gemeente Hilversum | 0 | 196 | 0 | 71 | 0 | 108 | 77 | 452 | 122 |
| Gemeente Huizen | 0 | 90 | 0 | 233 | 323 | 0 | 0 | 646 | 64 |
| Gemeente Laren | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Gemeente Weesp | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Gemeente Wijdmeren | 0 | 26 | 0 | 7 | 0 | 0 | 0 | 33 | 21 |
| De Alliantie | 220 | 1.339 | 136 | 1.016 | 2.146 | 917 | 112 | 5.886 | 998 |

Verklaring afkortingen:

*EGW: eengezinswoningen *MGW: meergezinswoningen

*PO+: planmatig onderhoud, inclusief verduurzamingsmaatregelen.

*Zon: aantal woningen met zonnepanelen

Planmatig onderhoud en niet-planmatig onderhoud

Planmatig onderhoud

Naast de grootschalige verbeter- en verduurzamingsopgave van de portefeuille, voeren wij ook regulier planmatig onderhoud uit om de goede kwaliteit van de woningen te behouden en ervoor te zorgen dat ze langer meegaan.

Het gaat dan om onderhoud van:

- daken en gevels (bijvoorbeeld dakbedekking vernieuwen, kozijnen, ramen en deuren schilderen, of hout-, beton- en voegwerk herstellen);
- installaties (bijvoorbeeld liftinstallaties, cv-installaties, toegangstechniek, mechanische ventilatie-installaties en hydrofoorinstallaties);
- veiligheidsprojecten (bijvoorbeeld verbeteringen aanbrengen aan gebouwconstructies, gasleidingen vervangen, asbestsanering uitvoeren, brandveiligheidsmaatregelen nemen);
- de riolering of het interieur van gemeenschappelijke ruimten in appartementencomplexen (bijvoorbeeld galerijen of trappenhuizen).

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

Niet-planmatig onderhoud: 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 of telefonisch) hebben gemeld dat reparatieonderhoud nodig is. In 2019 hebben we bij ruim 3.800 woningen mutatieonderhoud gedaan en ruim 40.000 reparatiemeldingen afgehandeld.

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. Wanneer huurders een serviceonderhoudsabonnement hebben afgesloten, pakken we naast het verhuurdersonderhoud ook een aantal andere werkzaamheden op. Bij woningen met een lange woonduur is de kwaliteit van bijvoorbeeld een keuken, badkamer of de elektra sterk verouderd. Dan is repareren in het kader van 'schoon, heel en veilig' geen optie en kiezen we voor vervanging.

Maatregelen om de woningen veilig te houden

Om calamiteiten te voorkomen, voeren we preventieve veiligheidsmaatregelen uit. Bijvoorbeeld maatregelen voor brand- of legionellapreventie en controles op asbest en de constructie. Een belangrijke uitgavenpost is de brandveiligheid verbeteren in woon-/zorgcomplexen. Bewoners worden steeds ouder en blijven langer in hun huis wonen. Dit vergt investeringen in de vluchtveiligheid en mogelijkheden om bijvoorbeeld scootmobielen veilig te stallen. Daarbij hebben we ook ervaringen van andere corporaties bij het stallen van auto's in parkeergarages benut.

Naast eigen kwaliteitsbeleid baseren we onze veiligheidsaanpak ook op signalen van de Inspectie Leefomgeving en Transport en de Onderzoeksraad voor Veiligheid. Zo hebben we bijvoorbeeld naar aanleiding van de brand in de Grenfell Tower in Londen onderzoek gedaan naar de brandveiligheid van de gevels in hoogbouwtorens. De uitkomsten van dergelijke onderzoeken, nemen we mee in ons kwaliteitsbeleid.

5.2 Onze woningvoorraad uiterlijk in 2050 CO2-neutraal

Urgentie voor duurzaamheid

Ook voor de Alliantie is duurzaamheid een urgent maatschappelijke thema. In ons strategisch kader duurzaamheid (zie <http://duurzaamheidpv.de-alliantie.nl/>) beschrijven we hoe we hieraan werken.

Binnen onze duurzaamheidsopgave werken we aan drie thema's:

- de energietransitie naar een CO2-neutrale woningvoorraad;
- circulariteit; en
- klimaatadaptatie.

Hierbij staat voorop dat onze duurzaamheidsopgave bijdraagt aan een gevarieerd aanbod van betaalbare, goede en gezonde huizen voor onze (toekomstige) huurders.

Gemiddeld label B behaald in 2019! Veel woningen voorzien van een 'comfortabele warme jas'

In tabel 5.2 ziet u dat onze woningen eind 2019 een gemiddelde energie-index van 1,38 (energielabel B) hebben. We zien dit als een belangrijke tussenstap op weg naar een CO2-neutrale woningvoorraad in 2050. Eind 2018 was de gemiddelde energie-index 1,5 en eind 2017 nog 1,56. Deze afnemende lijn is het resultaat van onze inspanningen om meer woningen te isoleren, meer warmte-installaties te vervangen door duurzame installaties en meer zonnepanelen te plaatsen op daken. Daarnaast hebben we ook duurzame nieuwbouw toegevoegd aan onze voorraad en hebben we enkele oude, niet-duurzame woningen gesloopt. Voor onze huurders betekent energielabel B lagere energielasten en meer comfort.

Met deze score hebben we ook een mooie bijdrage geleverd aan het Convenant Energiebesparing Huursector 2012. Aedes, de overheid en andere partijen hebben in dit convenant afgesproken dat eind 2020 de woningvoorraad van de sector gemiddeld uitkomt op energielabel B, met een gemiddelde energie-index van maximaal 1,4. Ook al is ons doel gehaald, we gaan door. Ook de komende tijd blijven we nog fors investeren in deze aanpak.

Tabel 5.2 Gemiddelde EI-index per gemeente, 2018 en 2019

| | 2019 | 2018 |
|-----------------------|-------------|-------------|
| Gemeente Amsterdam | 1,40 | 1,57 |
| Gemeente Amersfoort | 1,44 | 1,49 |
| Gemeente Eemnes | 1,30 | 1,38 |
| Gemeente Leusden | 0,99 | 1,06 |
| Gemeente Nijkerk | 1,50 | 1,52 |
| Gemeente Soest | 1,45 | 1,58 |
| Gemeente Almere | 0,90 | 0,98 |
| Gemeente Zeewolde | 1,01 | 1,06 |
| Gemeente Blaricum | 2,17 | 2,25 |
| Gemeente Gooise Meren | 1,99 | 2,06 |
| Gemeente Hilversum | 1,63 | 1,76 |
| Gemeente Huizen | 1,44 | 1,51 |
| Gemeente Laren | 1,17 | 1,17 |
| Gemeente Weesp | 1,10 | 1,10 |
| Gemeente Wijdmeren | 1,30 | 1,53 |
| de Alliantie | 1,38 | 1,50 |

Tabel 5.2 laat zien dat we nog niet in alle gemeenten een gemiddelde energie-index lager dan 1,4 (label B) hebben behaald. In sommige gemeenten blijft deze ambitie nog een forse uitdaging, zeker die waar een deel van ons bezit is ondergebracht in VvE's met particuliere eigenaren. Maar ook in deze gemeenten werken we onverminderd door aan de verduurzaming.

De energietransitie: een CO₂-neutrale woningvoorraad in 2050

We werken eraan onze woningvoorraad uiterlijk in 2050 CO₂-neutraal te maken. Dat doen we door de woningen te isoleren en installaties te vervangen door meer efficiënte en duurzame installaties. En we plaatsen zonnepanelen op de daken. Nieuwbouw bouwen we duurzaam, minstens volgens de wettelijke voorschriften.

Een deel van onze woningen is ondergebracht in gemengde complexen (huur en koop) in VvE's (Verenigingen van Eigenaren). Om ook deze woningen te verduurzamen, zijn we in 2019 samen met de particuliere eigenaren gestart om duurzame onderhoudsplannen te maken. In 2019 is dit gelukt voor 133 van deze VvE's. De komende jaren staat dit ook voor onze andere VvE's op de agenda.

De CO₂-reductie in de woningvoorraad zal grotendeels door de Alliantie worden gerealiseerd, maar we hebben hierbij ook andere partijen nodig, zoals de energie- en warmteleverancier die schone energie/warmte gaan leveren. Aanleg van duurzame CO₂-neutrale warmte- en energievoorzieningen door derden is daarom essentieel.

Modulaire aanpak naar CO₂-neutraal

Daarnaast zijn we in 2019 begonnen met het modulair verduurzamen van de woningen. Dit doen we wanneer we planmatig onderhoud uitvoeren aan de daken, vloeren, gevels en/of installaties. Dan nemen we meteen duurzaamheidsmaatregelen. We doen dit samen met onze ketenpartners. De komende jaren ligt het accent steeds meer op deze duurzaamheidsinvesteringen.

Pilot met bijna energieneutrale woningen in de bestaande voorraad

In 2019 zijn we in Eemnes een pilot gestart met tien sociale huurwoningen. De bewoners van deze woningen kregen een bijna energieneutrale woning. Een energieneutrale woning wekt op het eigen perceel evenveel duurzame energie op als er in een jaar verbruikt wordt. De woningen hebben zonnepanelen, een warmtepomp, speciale radiatoren, en een inductiekookplaat gekregen, en ze zijn aardgasvrij. Alle apparatuur is kosteloos geplaatst en de bewoners ontvingen een pannenset om te koken op inductie. Alleen voor de zonnepanelen betalen de bewoners een vergoeding in de servicekosten.



De pilot is een samenwerking tussen Urgenda, Thuisbaas en de Alliantie en is in goed overleg met de bewoners tot stand gekomen. In de werkwijze stond het ontzorgen van bewoners centraal. De pilot is bedoeld om van te leren en te ervaren of deze aanpak toereikend is om (een deel van) ons bezit in Eemnes energieneutraal te maken. De Alliantie koos voor deze tien woningen omdat dit 'doorsneewoningen zijn'.

Eind 2019 zijn ruim 13.400 woningen voorzien van zonnepanelen

We sloten in 2017 aan bij de 'huurdakrevolutie', een initiatief van Sungevity en INNAX. De opdracht was dat eind 2020 minimaal 10 procent van ons woningbezit, circa 5.500 woningen, zonnepanelen zou hebben. In 2018 hadden we dit doel al bereikt, maar ook in 2019 zijn we onverminderd doorgegaan met het leggen van zonnepanelen. Hierdoor waren eind 2019 ruim 13.400 woningen voorzien van zonnepanelen. Ook de komende jaren doen we onze huurders een aanbod voor de plaatsing van zonnepanelen. Hierbij onderzoeken we ook de mogelijkheid om zonnepanelen te plaatsen op de woningen in onze VvE-complexen.

Een geslaagde pilot in duurzame energieopslag

Er gebeurt veel op het gebied van duurzaamheid. Door innovaties kan de duurzaamheidsopgave in een versnelling komen. Ons streven is dat daarmee de duurzaamheidsopgave ook betaalbaarder wordt. De Alliantie heeft daarom ook op het gebied van duurzaamheid pilots en innovaties op de agenda gezet. We dagen onszelf en anderen uit te innoveren, buiten de kaders te denken, te experimenteren en te leren. Alleen met die insteek kunnen we onze ambitie om voorop te lopen waarmaken. Een voorbeeld hiervan is een pilot in duurzame energieopslag. Vorig jaar plaatsten we samen met Iwell een batterij in een appartementengebouw in Amsterdam, om zonnestroom in op te slaan. Het doel van deze proef was enerzijds de algemene ruimtes energieneutraal

krijgen en anderzijds de energiekosten verlagen. Dit jaar hebben we geconcludeerd dat de proef is geslaagd. De zonnepanelen hebben over het hele jaar genoeg stroom opgewekt voor de lift en de galerijverlichting. Algemene ruimtes energieneutraal maken met zonnepanelen doen we op meer plekken, maar vernieuwend in deze pilot is dat door de batterij twee keer zo veel energie binnen het gebouw blijft. Dit betekent dat er meer schone energie gebruikt wordt en minder fossiele energie van het elektriciteitsnet wordt afgenomen. We passen dit nu toe in meerdere complexen.

Monitoring van de voortgang naar een CO₂-neutrale woningvoorraad

Om meer zicht te krijgen op de effecten van onze (begrote) investeringen en voornemens in de verduurzaming op de reductie van de CO₂-uitstoot, ontwikkelen we een CO₂-monitoringstool. Het gaat hier in eerste instantie alleen om hoeveel minder CO₂ wordt uitgestoten met het primaire energieverbruik van de woning. De CO₂-reductie door meer circulair te bouwen en onderhouden is hierin nog niet meegenomen. De ontwikkeling van deze tool is in 2019 gestart, de tool wordt in 2020 opgeleverd. Daarna kunnen we naar verwachting gericht sturen met onze maatregelen op de CO₂-reductie.

Op weg naar circulaire bouwconomie

Naast de energietransitie zetten we in op de transitie naar een circulaire bouwconomie. In tegenstelling tot de energietransitie is de circulaire bouwconomie nog een trend die zich verder moet ontwikkelen en waar meer bewustwording voor nodig is. Op diverse projecten lopen er en starten we meerjarige pilots op het gebied van circulariteit. Bijvoorbeeld op de plek van de voormalige Bijlmerbajes. Hier moet een energieneutrale en groene stadswijk ontstaan. In de prijsvraag die hiervoor is uitgeschreven hebben we ingezet op 98 procent circulariteit en hergebruik. Aanvullend hebben we voor onszelf een aantal extra ambities voor materiaalgebruik geformuleerd, die nu worden onderzocht op haalbaarheid. In Amersfoort hebben we in twee projecten circulair als speerpunt en zijn we samen met de gemeente druk bezig om dit handen en voeten te geven.

Aanzet tot circulair bouwen: de eerste circulaire badkamer in Nederland opgeleverd

Samen met aannemer Intersell hebben we in een van onze woningen in Hilversum de eerste circulaire badkamer van Nederland opgeleverd. De wandtegels van deze badkamer zijn volledig gemaakt van plastic drinkflesjes (totaal bijna 3.400 petflesjes) en het sanitair is tweedehands verkregen. Door gerecyclede materialen opnieuw in te zetten in een nieuwe cyclus realiseren we CO₂-reductie en beperken we de vraag naar grondstoffen. Afval wordt hergebruikt voor nieuwe projecten. Met de circulaire badkamer hebben we 60 procent minder CO₂-uitstoot gecreëerd ten opzichte van het vervaardigen, plaatsen en onderhouden van een reguliere badkamer.

Klimaatadaptatie

De gevolgen van de klimaatveranderingen lijken in 2019 zichtbaarder te zijn geworden. Dit blijkt bijvoorbeeld uit de hete zomer waarin de buitentemperatuur meerdere dagen boven de 40° Celsius lag. Om inzicht te krijgen in de risico's van klimaatinvloeden op ons vastgoed en onze huurders zijn in 2019 diverse digitale kaarten verzameld. Deze worden op dit moment geanalyseerd. Daarmee kunnen we in 2020 bepalen waar eventuele aanpassingen aan de woningen noodzakelijk zijn. Verder zal de analyse ons inzicht geven in hoeverre huurders geholpen moeten worden bij het gebruik van hun woning bij hittestress.

Gemeenten en waterschappen hebben in 2019 een stresstest voor klimaatverandering moeten uitvoeren. In 2020 zal moeten blijken in hoeverre aan de Alliantie gevraagd wordt bij te dragen om de problemen in eventuele risicogebieden op te lossen. Vooruitlopend daarop is in 2019 in samenwerking met de Key de voorbereiding gestart van een project in Amsterdam om regenwater op daken slim op te vangen en weer af te laten voeren.

5.3 Samenwerken om de energietransitie sneller te realiseren

Verduurzamen doen we niet alleen, maar in samenwerking met partners zoals gemeenten, corporaties, gebouw-eigenaren en netbeheerders. En ook met onze bewoners werken we samen aan onze ambitie om de woningen te verduurzamen. Dit is belangrijk, omdat wij hen willen stimuleren om mee te doen met onze duurzame maatregelen en willen helpen bij energiezuinig(er) gedrag. Met onze partners werken we samen aan de versnelling van de transitie naar schone energie, circulariteit en klimaatadaptatie. Zo hebben we in Amersfoort de Samen Duurzaam Deal afgesloten. Daaruit is onder andere voortgekomen dat we met de gemeente en andere woningcorporaties een uitvoeringsorganisatie vormen om de wijk Schothorst-Zuid aardgasvrij te maken.

Sequent NXT: de next step in ketensamenwerking

Ketensamenwerking heeft ons in de afgelopen jaren al veel opgeleverd als het gaat om het onderhouden, verbeteren en verduurzamen van ons vastgoed. Mede dankzij de succesvolle E-Sequent-formule (E=energie) hebben we in 2019 al de doelstelling behaald om ons bezit uiterlijk eind 2020 naar een gemiddelde energie-index van maximaal 1,4 te brengen.

Daarnaast stijgen de klanttevredenheidcijfers bij M&R Sequent (M&R= Mutatie en Reparatie) nog steeds en daalt het aantal dagen dat een mutatiewoning leeg staat omdat werkzaamheden worden uitgevoerd. Met F-Sequent (F=funderingsherstel) hebben we in de afgelopen jaren bij veel woningen binnen de ring van Amsterdam de fundering hersteld en verduurzaamd. Ook hebben we al aardig wat succesvolle innovatieve projecten uitgevoerd in deze ketensamenwerking. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de circulaire badkamer, een idee van onze sequentpartners Intersell.

Met alle nieuwe uitdagingen als aardgasloos, CO₂-neutraliteit, energietransities, circulair bouwen en klimaatadaptatie op ons pad, zien we de noodzaak om een volgende stap te zetten. Als agenda-stellende corporatie willen we vooroplopen in deze ontwikkelingen en leggen we de lat hoog, zowel voor onszelf als voor de partners waarmee wij nauw samenwerken. Daarom hebben we begin 2019 een nieuwe uitvraag gedaan onder onze partners om met ons de volgende stap in ketensamenwerking te zetten.

Begin mei 2019 zijn twaalf partners (gespecialiseerd in het dak, de gevel, installaties of het interieur) geselecteerd om met ons dit avontuur aan te gaan: Sequent NXT! Voor de komende dertig jaar maken we samen met deze partners een programma om tot een CO₂-neutrale woningportefeuille te komen. Op 10 december 2019 is de samenwerkingsovereenkomst voor de komende vijf jaar ondertekend. Een bijzonder moment, omdat we met deze nieuwe samenwerking weer een stap verder zetten in onze succesvolle ketensamenwerking.

We zijn ook lid van het innovatieplatform 'De Corporatiewoning van de Toekomst'. Uit dit platform is het initiatief ontstaan om woningen te inspecteren met drones. In 2019 hebben we hiermee bij een complex in Almere een eerste test gedaan, samen met initiatiefnemer Octo en drone-operator AeroScan. Een primeur in Nederland!

Daarnaast hebben we ons in 2019 aangesloten bij de Stroomversnelling. De Stroomversnelling is een non-profit samenwerkingsverband van gemeenten, corporaties, bouwers en toeleveranciers, die samen innoveren in het domein van de energietransitie van woningen en wijken. We hopen ook in die samenwerking met meer corporaties nog meer tempo te maken met verduurzaming.

6. Producten en diensten die passen bij onze klanten

Wat we weten over onze huurders benutten we om hen optimaal van dienst te zijn. Daarom meten we geregeld hoe tevreden onze huurders zijn op onderdelen van onze dienstverlening, houden we nauw contact met onze huurdersverenigingen en nemen we klachten serieus (paragraaf 6.1). Verder doen we er alles aan om via verschillende kanalen optimaal bereikbaar te zijn voor onze huurders en die bereikbaarheid ook af te stemmen op hun behoeftes (paragraaf 6.2). Omdat we het belangrijk vinden dat onze huurders actief participeren in hun wijk, buurt, straat of complex, bieden we hun de mogelijkheid om zelf aan de slag te gaan in hun woning of directe woonomgeving (paragraaf 6.3). Ten slotte voeren we een actief beleid om de wijken waar onze woningen staan, leefbaar te houden voor alle huurders (paragraaf 6.4).

6.1 Kennis over onze huurders benutten

Klanttevredenheid

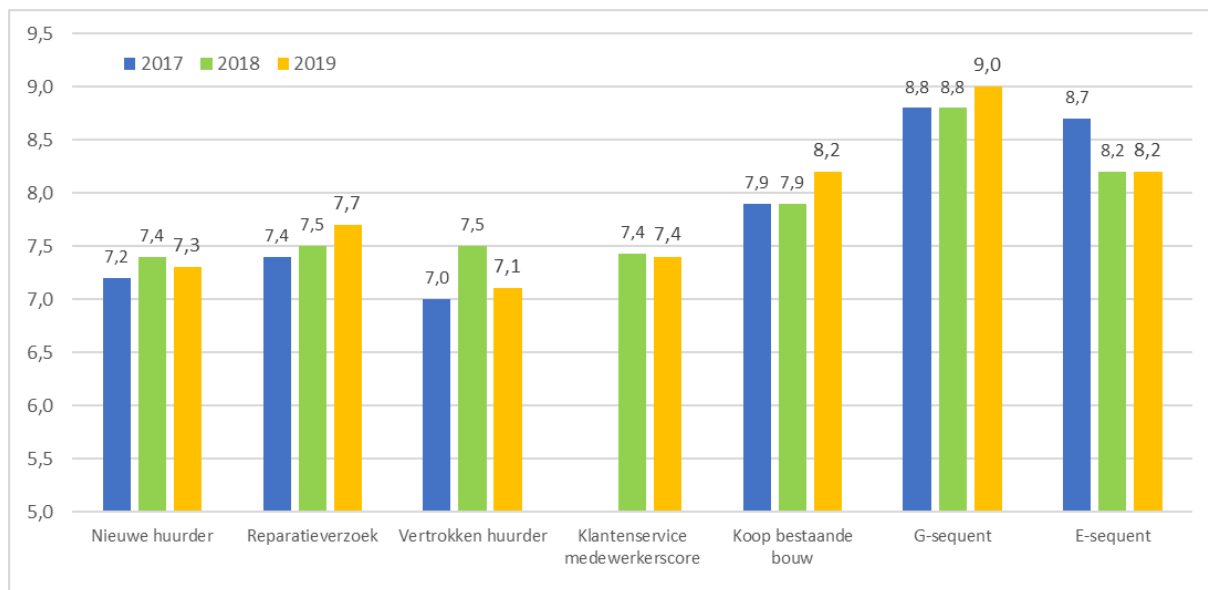
We meten continu hoe tevreden onze klanten zijn over onze dienstverlening. We vragen feedback aan nieuwe huurders, aan huurders die vertrekken, bij reparatieverzoeken, na contact met onze klantenservice, bij de verkoop van een woning, na planmatig onderhoud (G-sequent) en ook na grote renovatieprojecten waarbij we verduurzamen en verbeteren (E-sequent). Met de uitkomsten van deze metingen hebben we ook in 2019 weer voortdurend aan verbeteringen gewerkt.

In 2019 hebben we hard gewerkt aan het reparatieproces. Een van de onderdelen waaraan gewerkt is, is de intake van de reparatiemelding. De beslisbomen in de Mijn Alliantie-omgeving worden continu verbeterd. Hierdoor zijn we steeds beter in staat om de juiste vakman met de juiste materialen naar de huurder te sturen om de reparatie uit te voeren. Dit zien we terug in een stijging van het rapportcijfer.

Het klanttevredenheidscijfer van vertrokken huurders is flink gedaald. We zijn in 2019 bepaalde molestkosten beter in rekening gaan brengen, wat wellicht mede de oorzaak is van de daling van dit cijfer. Maar de precieze oorzaak is nog niet helemaal duidelijk. We zoeken dat verder uit.

Ook bij planmatig onderhoud, verbetering en verduurzaming, uitgevoerd door onze ketenpartners, meten we de klanttevredenheid van huurders. We constateren dat onze huurders erg tevreden zijn over de dienstverlening van onze partners bij de uitvoering van diverse onderhoudsprojecten.

Figuur 6.1 Oordeel huurders over onze dienstverlening per proces



Omgaan met klachten

Als huurders ontevreden zijn over de dienstverlening van de Alliantie, kunnen zij – individueel of in georganiseerd verband – een klacht indienen. De klachtcoördinator van de Alliantie registreert en beoordeelt binnengekomen klachten en zorgt ervoor dat deze in de organisatie worden afgehandeld. De klachtcoördinator is het voorportaal voor de klachtencommissie.

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

In 2019 zien wij bij drie van de regiobedrijven een kleine daling en bij één regiobedrijf een lichte stijging van het aantal klachten. De servicedienst blijft de afdeling met de meeste klachten, gevolgd door gebiedsbeheer; dit zijn de afdelingen die direct contact met de klant hebben. De klachten hebben voor het grootste gedeelte te maken met communicatie en met verwachtingen van de klant. In de communicatie zien wij dat de klant zich de regisseur van zijn eigen klacht voelt en de helpende hand van de Alliantie mist.

Integraal klachtenmanagement

In 2019 hebben we integraal klachtenmanagement in alle regiobedrijven geïmplementeerd. Hierbij coördineren we alle meldingen van ontevredenheid (klachten over de dienstverlening, huurcommissiezaken, gebrekenbrieven en schadeclaims) vanuit één punt. Door op deze manier met klachten om te gaan, hebben we:

- een beter overzicht en eenduidige afhandeling;
- betere rapportages en analyse;

Hiermee kunnen we beter leren van klachten, waarmee we het aantal melding van ontevredenheid en de kosten (huurkortingen en schadevergoedingen) kunnen terugdringen. In 2019 hebben we een dashboard ontwikkeld, dat inzicht geeft in alle klachten, voor de Alliantie als geheel, maar ook voor de regiobedrijven tot op wijkniveau. Dit gaan we in 2020 uitbreiden met onder andere schadeclaims. Het dashboard heeft zo een toegevoegde waarde voor alle afdelingen van de Alliantie.

Tabel 6.2 Aantallen klachten van huurders in 2019, ten opzichte van 2018

| Klachten per gemeente | Aantal 2019 | Aantal 2018 |
|-----------------------|-------------|-------------|
| Gemeente Amsterdam | 280 | 338 |
| Gemeente Amersfoort | 234 | 219 |
| Gemeente Eemnes | 8 | 12 |
| Gemeente Leusden | 1 | - |
| Gemeente Nijkerk | 4 | 5 |
| Gemeente Soest | 16 | 7 |
| Gemeente Almere | 115 | 115 |
| Gemeente Zeewolde | - | 1 |
| Gemeente Blaricum | 2 | 1 |
| Gemeente Gooise Meren | 14 | 10 |
| Gemeente Hilversum | 68 | 68 |
| Gemeente Huizen | 59 | 67 |
| Gemeente Laren | - | - |
| Gemeente Weesp | - | - |
| Gemeente Wijdmeren | 4 | 7 |
| De Alliantie | 805 | 850 |

Komen de huurder en de Alliantie er ondanks goed overleg niet uit, dan kan de huurder zijn klacht indienen bij de klachtencommissie. De samenstelling en werkwijze van deze commissie is vastgelegd in een klachtenreglement. In 2019 zijn in totaal 27 zaken bij de klachtencommissie terechtgekomen.

Tabel 6.3 Status klachten (eind 2019) die de klachtencommissie in behandeling heeft genomen

| | Totaal Behandeld | Niet ontvankelijk | Toegewezen | Deels toegewezen | Afgewezen | Nog onbekend |
|-----------------------|------------------|-------------------|------------|------------------|-----------|--------------|
| Gemeente Amsterdam | 6 | 2 | | | 2 | 2 |
| Gemeente Amersfoort | 9 | 2 | 4 | 2 | 1 | |
| Gemeente Eemnes | | | | | | |
| Gemeente Leusden | | | | | | |
| Gemeente Nijkerk | | | | | | |
| Gemeente Soest | 1 | | 1 | | | |
| Gemeente Almere | 3 | | 1 | 1 | 1 | |
| Gemeente Zeewolde | | | | | | |
| Gemeente Blaricum | | | | | | |
| Gemeente Gooise Meren | 1 | | 1 | | | |
| Gemeente Hilversum | 3 | 1 | | | 2 | |
| Gemeente Huizen | 3 | | 2 | | 1 | |
| Gemeente Laren | | | | | | |
| Gemeente Weesp | | | | | | |
| Gemeente Wijdmeren | 1 | 1 | | | | |
| De Alliantie | 27 | 6 | 9 | 3 | 7 | 2 |

Klantkennis

We leren onze klanten kennen door onze dagelijkse gesprekken met huurders en huurderspanels, via enquêtes en data-analyses. De Alliantie verzamelt gegevens over onderwerpen zoals verwachtingen over dienstverlening, tevredenheid over de woning, de duurzaamheidsambitie, de digitaliseringsambitie van de Alliantie en de prestaties in onze klantreizen. Deze data worden gekoppeld aan consumentendata (big data) en openbare databronnen zoals te vinden zijn bij het CBS. Op basis van de verzamelde klantkennis past de Alliantie haar producten en dienstverlening aan op de behoeften van huidige en toekomstige klanten.

In 2019 zijn de activiteiten op dit gebied verder ontwikkeld. We weten nu onder andere waar onze huurders met een financieel gezonde of ongezonde positie wonen. Ook kunnen we beter duiden waar de leefbaarheid van wijken onder druk staat en wat de achterliggende oorzaak is.

Deze informatie gebruikt de Alliantie om prettige buurten en wijken te realiseren.

In ons Datalab zetten we data om in bruikbare informatie waarmee onze medewerkers aan de slag kunnen. Met behulp van data-analyses sporen we bijvoorbeeld nauwkeuriger woonfraude op, waardoor we het oneigenlijk gebruik van woningen tegengaan en we meer betaalbare woningen beschikbaar krijgen voor onze klanten.

De Alliantie gebruikt de klantkennis ook om haar ambities voor passend wonen te realiseren.

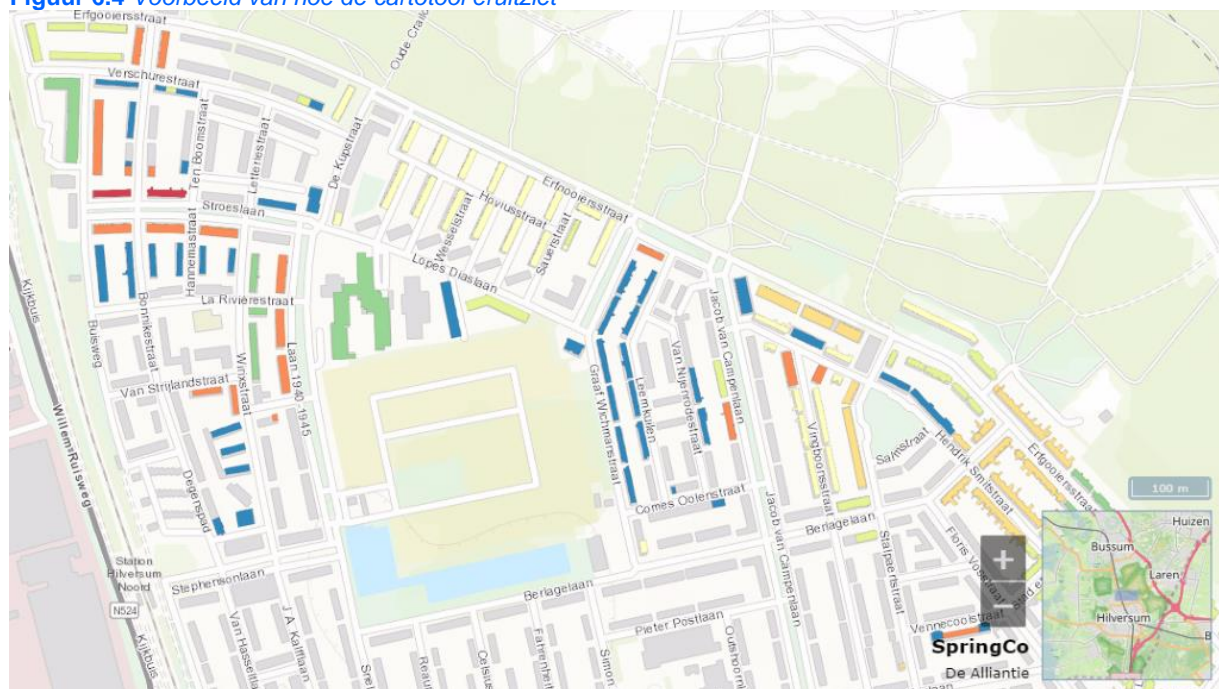
Door middel van data kunnen we specifieker sturen op doorstroming. Dat doet de Alliantie bijvoorbeeld door een wooncoach in te zetten op die plekken waar de verhuiscens van klanten het grootst is.

Daarnaast worden serieuze stappen gezet in de opzet van een Alliantie-klantpanel. Het klantpanel is een middel om vaker, sneller en op een laagdrempelige manier naar de mening van de klant te vragen. Zodat we ook samen met klanten concepten kunnen toetsten en verder ontwikkelen.

De opgedane klantkennis wordt weergegeven in de cartotool. In deze google maps-achtige applicatie kunnen we essentiële klantinformatie opzoeken op buurt- en complexniveau.

In de cartotool kunnen medewerkers zelf aan de slag met klantinformatie, zodat we alle processen en beslissingen binnen de Alliantie kunnen baseren op onderbouwde klantinzichten.

Figuur 6.4 Voorbeeld van hoe de cartotool eruitziet*



*Kleuren hebben in dit kaartje geen specifieke betekenis, ze dienen als voorbeeld.

Samenwerking met onze huurdersverenigingen

Naast alle klantonderzoeken en tevredenheidsmetingen die we uitvoeren, hebben onze huurders ook een belangrijke positie als het gaat om medezeggenschap. Dat staat in de Woningwet, en sluit naadloos aan bij onze drijfveren en de manier waarop wij werken. We stimuleren en ondersteunen betrokkenheid van huurders via onze regionale huurdersverenigingen en lokale bewonerscommissies. Deze denken mee en adviseren ons over belangrijke onderwerpen als betaalbaarheid, beschikbaarheid, onderhoud 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 en doen we niet omdat het moet.

Onze huurders worden vertegenwoordigd in regionale Huurdersbelangenverenigingen de Alliantie (HBVA): HBVA Almere, HBVA Amersfoort, HBVA Amsterdam en HBVA Gooi en Vechtstreek. De regionale HBVA-verenigingen zijn toegerust voor de taken en verantwoordelijkheden voor huurdersorganisaties, zoals die in de Woningwet zijn beschreven. Waarover en hoe de huurdersverenigingen worden geraadpleegd, is vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst.

De regionale huurdersverenigingen overleggen met de regiodirectie over lokale beleidskwesties. Daarnaast is er een zogenoemd Coöperatief Overleg HBVA, met vertegenwoordigers van de besturen van de regionale HBVA's, dat regelmatig overlegt met het bestuur van de Alliantie over Alliantie-brede beleidskwesties.

In 2019 kwamen in het overleg met de huurders onder meer de volgende onderwerpen aan bod:

- het huurbeleid en de jaarlijkse huuraanpassing;
- de ambities voor duurzaamheid in de komende jaren, in samenhang met het geactualiseerde ondernemingsplan van de Alliantie;
- het toepassen van de energieprestatievergoeding bij Nul-Op-de-Meter-woningen;
- de meerjarenbegroting van de Alliantie.

Voor de HBVA's was 2019 een intensief jaar, omdat er onder leiding van een procesbegeleider hard is gewerkt aan de nieuwe structuur van de samenwerking tussen de HBVA's onderling en met de Alliantie. De centrale HBVA-vereniging is opgeheven. Daarvoor in de plaats is een Stichting HBVA in het leven geroepen, waarin de besturen van de regionale HBVA's zijn vertegenwoordigd. Met uitzondering van de regio G&V, het bestuur van HBVA G&V heeft vooralsnog besloten niet deel te nemen aan de centrale stichting.

In deze nieuwe structuur voert een afvaardiging van de regionale verenigingen het overleg met het bestuur van de Alliantie over Alliantiebrede beleidsthema's. De Alliantie heeft de ondersteuning van de HBVA op inhoudelijk, financieel en organisatorisch gebied geïntensiveerd. Eind 2019 waren de belangrijkste besluiten over deze structuurherziening genomen. Er wordt nog gewerkt aan de Samenwerkingsovereenkomst (SOK) tussen de HBVA en de Alliantie. Die zal naar verwachting in de loop van 2020 gereed zijn.

Overleg met bewoners

De lokale huurdersverenigingen ondersteunen de bewonerscommissies. Daarnaast overlegt de Alliantie ook rechtstreeks met bewonerscommissies. Daarbij ging het in 2019 bijvoorbeeld over de afrekening van de servicekosten, veiligheid, overlast, energie en duurzaamheid en het toegankelijker maken van gebouwen voor senioren of mindervaliden. Verder betrekken we op buurtniveau bewoners bij bijvoorbeeld renovatie- en nieuwbouwplannen.

6.2 Optimaal bereikbaar zijn voor onze huurders

Wij staan dicht bij onze klanten. Voor hen zijn we uitstekend bereikbaar en aanspreekbaar via onze online en offlinekanalen. Het voorkeurskanaal kan verschillen per vraag en per klantgroep, maar uit onderzoek blijkt dat steeds meer klanten het prettig vinden om hun woonzaken online te regelen. Zij houden graag zelf de regie over tijd, plaats en keuzes. Dat maken wij mogelijk en we breiden de mogelijkheden hierin uit. Het doel is om eind 2020 50 procent van onze inkomende klantcontacten digitaal af te handelen. Daarnaast zijn en blijven we bereikbaar via de offlinekanalen voor de klanten die dit wensen.

In 2019 is onze website vernieuwd. Op de website wordt veel gekeken naar 'veel gestelde vragen en de antwoorden', zo'n 4.000 keer per maand.

Mijn Alliantie

Onze huurders regelen steeds meer zaken rondom hun woning digitaal via Mijn Alliantie op onze website of via de app. Zo bieden we 24/7-bereikbaarheid. In 2019 hebben we weer nieuwe functionaliteiten toegevoegd en het gebruiksgemak vergroot.

In Mijn Alliantie kunnen huurders:

- reparaties aanvragen;
- de status van reparatieafspraken inzien;
- instructievideo's bekijken;
- betalingen inzien;
- betalen met IDEAL;
- een betalingsregeling aanvragen;
- berichten ontvangen;
- veel gestelde vragen en de antwoorden daarop bekijken;
- gegevens wijzigen;
- de huur opzeggen;
- whatsappen met de Alliantie;
- de huurspecificatie tot vijf jaar terug downloaden.



Behalve dat we al deze online service bieden, zien we dat onze huurders ons ook steeds beter online weten te vinden. Ten opzichte van 2018, regelden onze huurders in 2019 steeds meer digitaal (zie tabel 6.5).

Tabel 6.5 Online activiteiten in 2019, ten opzichte van 2018

| | Aantal | Stijging t.o.v. 2018 |
|-----------------------------------------------|---------|----------------------|
| Websitebezoek (bezoekers) | 281.954 | 14% |
| Huurders actief in Mijn Alliantie (per maand) | 11.278 | 16% |
| Huuropzeggingen via Mijn alliantie | 1.238 | 10% |
| Huurbetalingen via iDeal | 14.985 | 14% |
| Reparatieverzoek via Mijn Alliantie | 24.486 | 9% |
| Nieuw in 2019: | | |
| Betalingsregeling afsluiten | 1.630 | - |
| Huurspecificatie downloaden | 6.595 | - |
| Gegevens wijzigen | 3.806 | - |

Social media

Met beeld en tekst laten we de Alliantie zien op Social Media. We vertellen verhalen en informeren, bijvoorbeeld over onze projecten of over nieuwe functionaliteiten van Mijn Alliantie. Voor relaties delen we nieuws, interessante projecten, experimenten, samenwerkingen en vacatures via LinkedIn en Twitter.

We zetten Facebook in voor huurders en zijn in 2019 ook gestart met Instagram. Het resultaat is een significante stijging in het aantal volgers op Facebook (6.500 in 2019 tegenover 2.500 in 2018). Ook is er beduidend meer interactie op Facebook tussen de Alliantie en huurders.

Klantcontact

We handelden in 2019 in totaal 238.200 klantcontacten af via andere manieren dan Mijn Alliantie of de website. Dit zijn klantcontacten via de telefoon, Whatsapp, sociale media, het contactformulier op de website, e-mail, post of een bezoek aan ons kantoor.

Het algemene e-mailadres hebben we in het derde kwartaal van 2019 verwijderd als contactmiddel. De reden was dat we om veel extra informatie moesten vragen, vóór we huurders konden helpen. Daarom hebben we het contactformulier op de website uitgebreid met categorieën. Per categorie vragen we de juiste informatie, zodat we huurders sneller kunnen helpen. Logischerwijs is er hierdoor een verschuiving zichtbaar in het gebruik van het algemene e-mailadres naar het contactformulier. Sinds eind 2017 kunnen huurders met ons whatsappen. Het gebruik van Whatsapp is in 2019 een significant aandeel van het totale contact geworden. Inkomende post wordt niet apart gemeten, maar er lijkt een daling te zijn van inkomende post van huurders.

Tabel 6.6 Gemiddeld aantal contactmomenten bij de klantenservice, naar type contact

| Contact moment | Aantal contactmomenten per maand | |
|---------------------------|----------------------------------|---------------|
| | 2019 | 2018 |
| Telefoon | 13.970 | 17.600 |
| Kantoorbezoek | 2.079 | 2.900 |
| Sociale Media | 770 | 740 |
| E-mail / Contactformulier | 1.264 | 1.360 |
| Whatsapp gesprekken * | 1.175 | 600 |
| De Alliantie | 19.258 | 23.200 |

*Gemiddeld 4,8 berichten per gesprek

Meer mensen helpen

Online kunnen huurders via Mijn Alliantie en de website 24/7 bij ons terecht. Maar voor spoedhulp zijn we ook telefonisch continu bereikbaar. Het telefoonnummer verbindt bellers buiten de openingstijden door met een nooddienst. In 2020 gaan we kijken of we met dezelfde bezetting meer huurders kunnen helpen. En we gaan als proef op werkdagen de openingstijden verruimen van 17.00 uur naar 19.00 uur voor Whatsapp, sociale media, het contactformulier, en later in 2020 ook voor de chat.

6.3 Huurders meer eigen regie geven

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 participatiekeuzemenu ontwikkeld. Dit menu bevat onderwerpen waarop bewoners actief invloed kunnen uitoefenen, zoals de schoonmaak van het complex, het tuinonderhoud en het planmatig onderhoud. Bij elk onderdeel beschrijven we vier niveaus van participatie: van adviseren tot zelf opdrachtgever zijn. In 2019 zijn we gestart om het menu te versimpelen, zodat het gebruik ervan beter aansluit bij de praktijk.

Vooral rondom natuurlijke momenten, zoals nieuwbouwprojecten of verbeterprojecten, biedt bewonersparticipatie kansen die we willen benutten, om zo de tevredenheid van bewoners te vergroten. Bewonersparticipatie bij nieuwbouw- of verbeterprojecten biedt de volgende voordelen:

- Bewoners voelen zich eerder betrokken bij en verantwoordelijk voor hun woonomgeving.
- Bewoners voelen zich eerder thuis in hun (nieuwe) woning en woonomgeving.
- Als bewoners participeren, heeft dat een gunstige uitwerking op de onderlinge sfeer.
- Als bewoners participeren, biedt dat op een natuurlijke manier kansen voor samenwerking met de medewerkers van de Alliantie. Ook op de lange termijn.

Elkaar stimuleren en enthousiasmeren blijken sleutelwoorden voor gelijkwaardige en wederkerige samenwerking. De gebiedscoördinatoren en beheerders Wonen zijn ambassadeurs geworden van participatie, en dragen dit uit.

Een voorbeeld van geslaagde bewonersparticipatie

Bij het nieuwbouwcomplex Het Tuinhuis in Almere hebben we samen met de bewoners de mogelijkheden verkend om hen meer invloed te geven. Samen met hen hebben we onderzocht wat zij belangrijk vinden en hoeveel regie ze willen hebben op hun eigen omgeving. Hier is uit voortgekomen dat de bewoners samen met de schoonmaker het schoonmaakprogramma hebben bepaald. Dit hebben ze vormgegeven in een werkgroep *Schoon*.

Later hebben deze bewoners ook meer keren met de hovenier overlegd over het ontwerp van de tuin. Daarna hebben ze het onderhoud verdeeld. Dit hebben ze nu twee jaar zo gedaan en in 2019 hebben de bewoners nog meer regie genomen op het tuinonderhoud. De oude hovenier is opgezegd en met een nieuwe hovenier zijn de bewoners in gesprek om het tuinonderhoud opnieuw te plannen. Ondertussen worden de bewoners bij enkele lichamelijke zwaardere taken in de tuin ook geholpen door Freeway Zorg, die daarmee voor een deel voorziet in de dagbestedingstaken van haar cliënten.

6.4 Samen werken 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. Daarom werken we samen met bewoners, gemeenten en andere partijen aan de leefbaarheid. Onze beheerders Wonen zijn het eerste aanspreekpunt voor onze huurders. Deze beheerders maken nieuwe huurders de eerste tijd wegwijs in hun huis en directe woonomgeving. Daarnaast houden ze toezicht op het dagelijks onderhoud en pakken ze eenvoudige overlastsituaties op. Verder stimuleren ze bewoners ook om zaken en taken zelfstandig en met elkaar te organiseren.

In klantonderzoeken meten we regelmatig hoe tevreden huurders zijn over de buurt, en hoe veilig ze zich voelen. In 2018 vroegen we voor het laatst wat huurders van hun buurt vonden. Deze cijfers in combinatie met de ervaringen van onze eigen collega's, bieden de basis voor het complex- en buurtbeheer. In 2019 hebben we wel klantonderzoeken uitgevoerd, maar we hebben onze huurders niet gevraagd naar hun oordeel over de woning en de buurt. Dat doen we in 2020 weer.

Tabel 6.7 Rapportcijfer voor de buurt in 2018

| | Rapportcijfer voor de buurt |
|-----------------------|-----------------------------|
| Gemeente Amsterdam | 7,3 |
| Gemeente Amersfoort | 7,0 |
| Gemeente Eemnes | 7,5 |
| Gemeente Leusden | 7,7 |
| Gemeente Nijkerk | 7,2 |
| Gemeente Soest | 7,5 |
| Gemeente Almere | 6,6 |
| Gemeente Zeewolde | 5,9 |
| Gemeente Blaricum | 7,8 |
| Gemeente Gooise Meren | 6,9 |
| Gemeente Hilversum | 6,8 |
| Gemeente Huizen | 7,0 |
| Gemeente Laren | - |
| Gemeente Weesp | - |
| Gemeente Wijdmeren | 7,3 |
| de Alliantie | 7,0 |

Samen bijdragen aan beheer en leefbaarheid

Goed basisbeheer is de uitgangssituatie voor al onze complexen en draagt bij aan de leefbaarheid van die complexen. Onze basisnorm hierbij is dat in al onze complexen de algemene binnenruimten en zichtbare privé/buitenruimten schoon en opgeruimd, heel, veilig en toegankelijk zijn en dat de bewoners er prettig wonen zonder overlast van elkaar te ondervinden.

Wij en de bewoners zijn samen verantwoordelijk voor het prettig wonen en het handhaven van de basiskwaliteit. De Alliantie zorgt voor de basiskwaliteit door eigen inzet en als het nodig is door beheer op maat. Beheer op maat is nodig voor complexen die meer aandacht nodig hebben dan andere om er prettig te kunnen wonen. Beheer op maat gaat bij voorkeur in goed overleg met de bewoners.

Hebben buurten of complexen dan nog meer aandacht nodig, dan zetten we leefbaarheidsprojecten op. In overleg met bewoners en andere belanghebbenden of partijen maken we zorgvuldige afwegingen over onze bijdrage aan de leefbaarheid. De vraag hierbij blijft steeds wat de bewoners zelf kunnen en willen doen en wat andere partijen kunnen bijdragen. Ook in 2019 hebben wij met bewoners, gemeenten en overige partijen bijgedragen aan diverse leefbaarheidsprojecten in onze buurten en complexen.

Innovatie benutten

In 2018 hebben we een pilot gedaan met het 'slimme' sociale alarmsysteem Homies.

Dit innovatieve alarmsysteem waarschuwt bij onraad (inbraak, brand, rook) alle burens met een speciale groepsapp. Door dit systeem voelden bewoners zich veiliger en waren ze meer bereid elkaar te helpen als hun om hulp werd gevraagd. Bijkomend voordeel is dat burens elkaar beter leren kennen, zich meer met elkaar verbonden voelen, en naar elkaar omkijken.

Gezien de positieve ervaringen in de eerste fasen van de pilot hebben we deze in 2019 uitgebreid. In verschillende delen van Amsterdam-nieuw-west hebben we huurders dit systeem aangeboden:

- Anton Struikbuurt: circa 100 stuks
- Jacob Geelbuurt: circa 115 stuks (oplopend tot 200)

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 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 kunnen we samen optrekken om waar mogelijk huisuitzettingen te voorkomen.

In andere regio's voeren we een tweedekansbeleid: huurders komen dan in aanmerking voor een andere huurwoning en maken een nieuwe start, op voorwaarde dat ze 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 nieuwe privacywetgeving (Algemene verordening gegevensbescherming – AVG).

Amsterdamse Aanpak Ernstige Woningvervuiling

Een mooi voorbeeld van extra inzet en samenwerking met andere partijen om onze buurten en complexen leefbaar te houden, is het project Amsterdamse Aanpak Ernstige Woningvervuiling. In mei 2019 zijn we gestart met deze aanpak, samen met andere belanghebbenden, zoals de gemeente, de GGD en zorgaanbieders.

Het gaat hier om de aanpak van mensen die zo veel spullen in hun woning verzamelen dat er brandgevaar en/of vervuiling ontstaat. Ook kan het tot overlast voor de omgeving leiden wanneer er rond het huis spullen worden gestapeld of wanneer er door een gebrek aan hygiëne plaagdieren op afkomen. Voorheen werden deze woningen zonder pardon leeggehaald. De betrokken bewoner bleef dan achter zonder enige regie gehad te hebben op het schoonmaken van zijn woning en zijn eigen leefsituatie. Vaak stond het huis dan binnen een paar maanden weer vol met spullen. In de nieuwe aanpak is er veel aandacht voor de betrokkene en wordt deze begeleid door zorgaanbieders en is er nazorg.

Met deze aanpak willen we de woningvervuiling eerder signaleren en ook tussen betrokken partijen (corporatie, gemeente, GGD) duidelijkheid scheppen over wie waarvoor verantwoordelijk is.

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 of een wietplantage.

Het aantal niet-vrijwillige ontruimingën daalt al een paar jaar, zowel in de sociale huur als in de vrijesectorhuur. De daling van de afgelopen jaren is gestopt. In 2019 hebben we vier ontruimingën meer gehad in de sociale huur en één meer in de vrijesectorhuur.

Innovatie benutten: woonfraude opsporen met data-analyse

In 2019 is de Alliantie gestart met een project om meldingen van woonfraude te prioriteren naar de kans om woonfraude ook echt aan te treffen. Zo kunnen we effectiever en efficiënter werken, met als doel meer woningen vrij te spelen voor woningzoekenden. In 2020 gaan we hiermee verder, om vervolgens ook woonfraude te kunnen voorspellen of op te sporen.

Tabel 6.8a Niet-vrijwillige ontruimingen sociale huurwoningen in 2019

| Niet-vrijwillige ontruimingen sociale huur | Huur-achterstand | Wietplantage | Woonfraude | Overlast | Totaal |
|--------------------------------------------|------------------|--------------|------------|----------|-----------|
| Gemeente Amsterdam | 6 | 0 | 6 | 0 | 12 |
| Gemeente Amersfoort | 2 | 2 | 3 | 0 | 7 |
| Gemeente Eemnes | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 |
| Gemeente Leusden | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Gemeente Nijkerk | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| Gemeente Soest | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Gemeente Almere | 6 | 2 | 4 | 2 | 14 |
| Gemeente Zeewolde | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Gemeente Blaricum | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Gemeente Gooise Meren | 2 | 1 | 1 | 0 | 4 |
| Gemeente Hilversum | 7 | 0 | 1 | 2 | 10 |
| Gemeente Huizen | 8 | 0 | 0 | 1 | 9 |
| Gemeente Laren | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Gemeente Weesp | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Gemeente Wijdmeren | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| De Alliantie | 32 | 6 | 15 | 5 | 58 |

Tabel 6.8b Niet-vrijwillige ontruimingen vrijesectorhuurwoningen in 2019

| Niet-vrijwillige ontruimingen vrijesectorhuur | Huur-achterstand | Wietplantage | Woonfraude | Overlast | Totaal |
|-----------------------------------------------|------------------|--------------|------------|----------|----------|
| Gemeente Amsterdam | 1 | 1 | 1 | 0 | 3 |
| Gemeente Amersfoort | 0 | 0 | 1 | 0 | 1 |
| 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 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| Gemeente Zeewolde | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Gemeente Blaricum | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Gemeente Gooise Meren | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Gemeente Hilversum | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Gemeente Huizen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Gemeente Laren | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Gemeente Weesp | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Gemeente Wijdmeren | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| De Alliantie | 2 | 1 | 2 | 0 | 5 |

Gemeentelijke afspraken

Ons beleid is erop gericht ontruiming te voorkomen wanneer zich sociale problemen voordoen zoals overlast of financiële problemen zoals huurachterstanden. Met diverse gemeenten en welzijnsorganisaties en andere partners in de wijken maken we samenwerkingsafspraken of sluiten wij convenanten af, om schrijvende situaties te voorkomen en overlast te beperken. In tabel 6.9 vindt u een overzicht van de convenanten en samenwerkingsafspraken die in 2019 golden.

Tabel 6.9 *Convenanten en samenwerkingsafspraken met gemeenten en welzijnsorganisaties (om sociale en financiële problemen (vroegtijdig) aan te pakken)*

| | Buurt- / burenbemiddeling / Beter Buren | Achter de voordeur / Multiprobleem huishoudens* | Tweede Kans * | Hennep- / drugs-gerelateerd | Woonfraude | Vroeg-signalering armoede (vroeg eropaf) | Voorkomen huis-uitzettingen * |
|-----------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------|-----------------------------|------------|------------------------------------------|-------------------------------|
| Gemeente Amsterdam | Ja | Ja | Ja | Ja | Ja | Ja | Ja |
| Gemeente Amersfoort | Ja | Ja | Ja | Ja | Ja | Ja | Ja |
| Gemeente Eemnes | Ja | | Ja | Ja | | Ja | Ja |
| Gemeente Leusden | | | | Ja | | | |
| Gemeente Nijkerk | Ja | | Ja | Ja | | Ja | Ja |
| Gemeente Soest | Ja | | Ja | Ja | | Ja | Ja |
| Gemeente Almere | Ja | | | Ja | | Ja | Ja |
| Gemeente Zeewolde | | | | | | | |
| Gemeente Blaricum | Ja | Ja | Ja | Ja | | | Ja |
| Gemeente Gooise Meren | Ja | Ja | Ja | Ja | | | Ja |
| Gemeente Hilversum | Ja | Ja | Ja | Ja | | Ja | Ja |
| Gemeente Huizen | Ja | Ja | Ja | Ja | | | Ja |
| Gemeente Laren | Ja | Ja | Ja | Ja | | | Ja |
| Gemeente Weesp | | Ja | Ja | Ja | | | Ja |
| Gemeente Wijdereen | Ja | Ja | Ja | Ja | | | Ja |
| De Alliantie | | | | | | | |

* In regio Gooi en Vechtstreek: heet dit handboek Huisvesting Maatschappelijke Doelgroepen & Persoonsgerichte Aanpak

7. Randvoorwaarden voor optimale resultaten

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. Allereerst is een toelichting opgenomen over hoe wij onze organisatie besturen en er toezicht op houden, geheel volgens de hiervoor geldende wet- en regelgeving (paragraaf 7.1). Vervolgens is beschreven hoe we risico's inschatten en beheersen (paragraaf 7.2), hoe we bij de Alliantie rekening houden met de aangescherpte privacywetgeving (paragraaf 7.3) en welk personeelsbeleid we voeren (paragraaf 7.4).

7.1 Corporate governance

Governance gaat over de manier waarop de directie en de raad van commissarissen hun bestuurs- en toezichtsrol invullen. 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 (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 – zoals 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, waarbij de drie regiobedrijven duidelijk lokaal zichtbaar en gepositioneerd zijn. De Alliantie vindt het namelijk erg belangrijk dat zowel de gemeenten waarin zij actief is, als de bewoners van die gemeenten, profijt hebben van de grootte van de organisatie én tegelijk zien en ervaren dat de Alliantie in de buurt verankerd is. En daar is de organisatie ook op ingericht. Er is gekozen voor een bestuursmodel waarin de statutaire directie formeel de bestuursbevoegdheid heeft, en het directieteam materieel de organisatie bestuurt. Het directieteam bestaat uit de drie regiodirecteuren en de statutaire directie gezamenlijk. 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 en bedrijfsvoering. De statutaire directie laat zich bijstaan door drie (regio)directeuren. De statutaire directie en de drie directeuren vormen samen het directieteam.'

Het directieteam bepaalt welke koers nodig is om de doelen te behalen, en 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 en deze zijn vertaald 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

Op grond van artikel 55a van de Woningwet heeft de Alliantie een Reglement financieel beleid en beheer opgesteld. Daarin is opgenomen binnen welke grenzen de aan haar financiële beleid en beheer verbonden risico's aanvaardbaar zijn, en welk beleid de Alliantie beoogt te voeren als haar financiële continuïteit in gevaar komt of dreigt te komen. Het reglement is onderworpen aan de goedkeuring van de raad van commissarissen en van de minister voor Wonen en Rijksdienst. Deze goedkeuring heeft de Alliantie in 2016 ontvangen. Het Reglement financieel beheer en beleid is gewijzigd vastgesteld op 17 april 2019. Dit betrof een tekstuele aanpassing.

7.2 Risicomanagement, integriteit en compliance

Risicomanagement

We zien risicomanagement als een onmisbaar instrument. We vinden het belangrijk om de risico's te kennen die onze doelstellingen kunnen bedreigen, en om die risico's zo mogelijk te beheersen of ten minste de impact te verlagen als een risico zich daadwerkelijk manifesteert.

Onze hele organisatie draagt de verantwoordelijkheid voor de uitvoering van risicomanagement. De beheersing van risico's is daarnaast opgenomen in het Reglement financieel beleid en beheer. De (statutaire) directie en het management zijn hierop aanspreekbaar, maar ook onze collega's op de werkvloer zijn onmisbaar als het erom gaat risico's te herkennen en beheersen. Onze cultuur is dus van groot belang voor de risicobeheersing. De beheersing van risico's is een continu proces, waarbij verschillende factoren ervoor kunnen zorgen dat nieuwe risico's zich voordoen, of zich juist niet meer voordoen.

In ons risicomanagementproces onderscheiden we vijf stappen:

1. inventariseren en analyseren met welke risico's we te maken hebben;
2. analyseren wat de mogelijke impact van het risico is, en hoe groot de kans is dat het zich voordoet;
3. besluiten of we de risico's moeten beheersen met maatregelen;
4. toetsen of de getroffen maatregelen effectief zijn gebleken;
5. rapporteren over hoe de risico's intern beheerst worden en eventuele vervolgstappen nemen om de interne beheersing te verbeteren.

Bij de Alliantie is risicomanagement ingericht volgens het 3-lines of defence-principe en daardoor ingebed in de (primaire) processen. Daarom vormen de managers en medewerkers (first line of defence) 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, richten we beheersmaatregelen in

en passen we de processen aan, en soms ook het beleid. De second line of defence wordt gevormd door de afdelingen met een beleids- en adviesrol en ondersteunen de eerste lijn. De derde lijn toetst door middel van audits de processen en geeft hierbij aanbevelingen aan de eerste lijn voor procesverbetering. Daarnaast rapporteert de derde lijn naar de directie en de auditcommissie.

Daarnaast vragen we de eerste lijn om de effectiviteit van de beheersmaatregelen te toetsen, de Control Self Assessment (CSA). De afdeling Control voert daarbij controles uit op de bijgevoegde bewijslast. Daarmee borgt deze afdeling dat het CSA-systeem naar behoren werkt. De bevindingen uit de CSA vormen onder andere input voor audits die de afdeling Control uitvoert en vormen de basis om de interne beheersing met acties te verbeteren. Afdeling Control rapporteert bevindingen en actiepunten aan het bestuur. In lijn met de gewenste positie volgens de Woningwet heeft de Alliantie de concerncontroller direct onder de statutaire directie geplaatst.

Bij het inventariseren en analyseren van de risico's gebruikt de Alliantie methoden die in onze sector gebruikelijk zijn. De Alliantie maakt hierbij bijvoorbeeld gebruik van de methode om bedrijfsrisico's en financiële risico's in te schatten, die het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) heeft gepubliceerd. Om de beveiliging van informatie te borgen, worden beheersmaatregelen getoetst aan de Baseline Informatiebeveiliging Corporaties (BIC).

In 2019 hebben wij onze strategische risico's herijkt, beheersmaatregelen hierop geactualiseerd en deze toebedeeld aan de hiervoor aangewezen actiehouders. Zowel het directieteam als de auditcommissie is betrokken bij de risico-inschatting. De risico's zullen jaarlijks worden herijkt in ons systeem van risicomangement. Om ons risicomangementsysteem verder vorm te geven, hebben we in 2018 een GRC (Governance Risk & Compliance)-tool aangeschaft.

Hierin leggen we onze risico-inschatting en de toetsing hiervan vast via de CSA's. De verwachting is dat deze tool in 2020 volledig is ingericht op onze *key risks* en *key controls* van de belangrijkste processen.

In de volgende sub paragraaf zijn de belangrijkste strategische risico's weergegeven volgens de kernambities uit ons ondernemingsplan. Per risicogebied zijn de relevante risico's, inclusief voorbeelden van bijbehorende maatregelen weergegeven. Wanneer een risico onder meerdere kernambities thuishoort, 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 en daarom kijken we in onze overwegingen 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 aanwezige maatregelen waarop de risicobereidheid bepaald wordt. Hierna is te lezen welke top 10 van strategische risico's we hebben onderkend in 2019. Deze risico's kunnen echter ook gelden voor 2020 en verder. De afdeling Control koppelt beheersmaatregelen vanaf 2020 binnen het al aanwezige systeem aan de GRC-tool die we hiervoor in gebruik hebben.

Top 10 strategische risico's naar strategische thema's uit ons ondernemingsplan

Risico's voor de maatschappelijke ambities

- Risico: De duurzaamheidsambitie is moeilijk te realiseren door te weinig nieuwbouw.
Maatregelen: Strategisch samenwerken met adviseurs, keuze voor duurzaamheidsoplossingen, integratie van risico's in werkoverleggen en managementteam en gemaakte aansluiting op wijktransitieplannen.
Risicobereidheid: gemiddeld.
- Risico: De investeringscapaciteit neemt af als gevolg van heffingen en bouwkosten (tevens risico voor financiële continuïteit).
Maatregelen: Door ketensamenwerking (onderhouds)opdrachten tijdig overeenkomen, eerlijke prijsafspraken en goede procesafspraken maken.
Risicobereidheid: gemiddeld.
- Risico: Prijspeil in de markt stijgt (tevens risico voor financiële continuïteit).
Maatregelen: Door ketensamenwerking (onderhouds)opdrachten tijdig overeenkomen, eerlijke prijsafspraken en goede procesafspraken maken.
Risicobereidheid: gemiddeld.

Risico's voor de klantambities

- Risico: De ambities voor de klanttevredenheidsscores worden niet gehaald.
Maatregelen: Uitvoeren van klanttevredenheidsonderzoeken, vooropstellen van de klant bij het maken van beleid, huurder meenemen als belangrijke factor in het ondernemingsplan.
Risicobereidheid: gemiddeld.
- Risico: Toenemende werkdruk bij medewerkers.
Maatregelen: Beloning op basis van een beperkt bonusbeleid, uren schrijven (om de extra werkdruk bij projecten zichtbaar te maken), de bedrijfsarts betrekken bij monitoring van werkdruk, zorgen voor voldoende capaciteit en budget, en de mogelijkheid om flexibel te werken.
Risicobereidheid: gemiddeld.

Risico's voor de ambities van de organisatie

- Risico: Meer en ernstigere compliance-issues ten aanzien van gegevensbescherming.
Maatregelen: De benoeming van een functionaris gegevensbescherming en een Privacy & Chief Information Security Officer, opgestelde richtlijnen voor datagebruik, het volgen door medewerkers van verplichte e-learnings, Privacy Impact Assessments (PIA's) uitvoeren bij wijzigingen/mutaties in processen waarin persoonsgegevens worden verwerkt. Privacy en security is een terugkerend thema in diverse bijeenkomsten.
Risicobereidheid: laag.

- Risico: Verkeerde keuzes bij keuzes voor platforms van applicaties.
Maatregelen: Onze besluitvorming wordt ondersteund door onze outsourcingpartner op IT-gebied, gebruiken van aanwezige samenwerkingsverband met andere corporaties (HYRA) en gebruikmaken van kennis van buitenaf bij onze besluitvorming.
Risicobereidheid: gemiddeld.
- Risico: Ontoereikende randvoorwaarden voor digitalisering.
Maatregelen: Herstructureren van processen in lijn met strategie rondom digitalisering met ondersteuning van onze outsourcingpartner en externe adviseurs op IT-gebied. Het herinrichten van ons applicatiehuis.
Risicobereidheid: gemiddeld.

Risico's voor de financiële continuïteit

- Risico: Onderhoudskosten nemen toe als gevolg van ontwikkelingen in de markt, maar ook de duurzaamheidsopgave.
Maatregelen: Het jaarlijks opstellen van een meerjarige begroting, resultaten worden gemonitord via maand- en kwartaalrapportages, de aanwezigheid van een projectgroep financiële sturing.
Risicobereidheid: gemiddeld.

Risico's op basis van de operationele activiteiten

- Risico: Inherente risico's gerelateerd aan de uitvoering van onze operationele activiteiten.
Maatregelen: Ons proceshuis wordt continu geüpdatet en key risks en key controls worden gemonitord en verbeterd als onderdeel van het risk en control framework (RCF). Binnen dit raamwerk toetst de eerste lijn zelf processen en vinden er audits plaats vanuit de derde lijn binnen het 3 lines of defence-model. De tweede lijn geeft advies en ondersteuning bij het inschatten van risico's en implementatie van maatregelen.
Risicobereidheid: gemiddeld.

Integriteit

Wij gaan regelmatig met elkaar in gesprek over integriteit. Het onderwerp komt bijvoorbeeld terug in afdelingsoverleggen en functioneringsgesprekken. Ons integriteitsplatform bespreekt elk kwartaal casuïstiek over integriteit en kijkt naar (nieuwe) procedures en wetgeving. In 2019 hebben we een dag stilgestaan bij dit onderwerp (de integriteitsdag) en bespraken we prikkelende stellingen. Voorafgaand aan elk dienstverband worden medewerkers gescreend en vanuit ons cursusprogramma bieden we alle medewerkers online ethiektrainingen aan.

We voeren onze werkzaamheden uit aan de hand van een gedrags- en integriteitscode, die alle medewerkers verplicht moeten naleven. Doorlopend stimuleren we medewerkers om met elkaar te praten over de mogelijkheid dat ongewenste zaken zich voordoen, hoe we daarop zouden reageren en hoe we die kunnen voorkomen. Hierbij kan het gaan om een frauderisico, maar zeker ook om hoe we met elkaar een veilige werkomgeving scheppen en behouden voor al onze collega's. Mochten zich desondanks misstanden of onregelmatigheden voordoen of zijn hier vermoedens over, dan kunnen onze medewerkers dit melden via een hiervoor ontwikkeld formulier. In 2019 zijn geen meldingen geweest ten aanzien van integriteit.

Opdrachtgeverschap

We onderkennen als organisatie verschillende inherente risico's aan opdrachtgeverschap, het sluiten van contracten met derden en de samenwerking die we opzetten met derden om onze doelstellingen te behalen. Om dit goed te laten verlopen, hebben we bijvoorbeeld een inkoopbeleid waarin acties en maatregelen zijn opgenomen om deze processen te beheersen. Hierin zijn onder andere algemene adviezen van de Autoriteit Wonen (AW) opgenomen, die ingaan op maatregelen bij opdrachtverstrekking, zoals de inrichting van onze inkoopafdeling en een toets door afdeling Control zoals voorgeschreven in het Reglement Financieel Beleid en Beheer. Het inkoopbeleid wordt in 2020 herijkt om te voldoen aan de huidige organisatie en verbeterde inzichten vanuit de tweede en derde lijn.

Compliance

Met het begrip 'compliance' doelen we op de mate waarin onze organisatie voldoet aan de wet- en regelgeving die geldt voor woningcorporaties.

Besteding van de middelen

De Alliantie heeft haar middelen uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting besteed. 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 en verbintenissen zijn geen risicovolle posities ingenomen.

Oordeelsbrief van het ministerie

Elk jaar ontvangen alle woningcorporaties in Nederland een oordeelsbrief rechtmatigheid van de Autoriteit Wonen (AW). In deze brief beoordeelt het ministerie of een corporatie de wet- en regelgeving naleeft. De Alliantie heeft in november 2019 deze oordeelsbrief ontvangen. De oordelen in deze brief over de staatssteunnorm en de passendheidsnorm hebben betrekking op verslagjaar 2018. De AW is van oordeel dat de Alliantie voor beide onderdelen heeft voldaan aan de norm, en baseert zich daarbij 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.

7.3 Privacywetgeving

Om (blijvend) te voldoen aan de wettelijke vereisten die voortvloeien uit de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG), heeft de Alliantie een separate *Compliance & Privacy Officer*, een Functionaris Gegevensbescherming en een *Chief Information Security Officer* aangesteld. Zij zorgen ervoor dat de onderwerpen privacy en informatiebeveiliging verankerd zijn binnen de Alliantie.

Het afgelopen jaar hebben we er vooral aan gewerkt het beleid en de richtlijnen op dit gebied binnen de organisatie verder te verstevigen. De risico's op deze onderwerpen worden periodiek geanalyseerd en er zijn beheersmaatregelen geformuleerd om ervoor te zorgen dat de aanwezige risico's in voldoende mate beheerst

worden. We hebben met alle nieuwe partijen die gegevens van ons verwerken, afspraken gemaakt over hoe persoonsgegevens verwerkt worden. Uiteraard blijven we dit ook doen. In de convenanten met onze partners beschermen we de privacy van onze huurders eveneens zo goed mogelijk. Bij wijzigingen binnen processen of bij nieuwe projecten zijn privacy en informatiebeveiliging vaste aandachtspunten. Er zijn het afgelopen jaar geen privacy issues of datalekken geweest waarbij er een hoog risico was op een inbreuk van de rechten en vrijheden van betrokkenen. Er zijn dan ook geen meldingen gedaan aan de Autoriteit Persoonsgegevens.

Vooruitblik naar 2020

De ontwikkelingen binnen de onderwerpen privacy en informatiebeveiliging gaan door, waardoor wij ons privacybeleid en onze privacyrichtlijnen zullen reviewen en eventueel aanpassen. Zo gaan we in 2020 het informatiebeveiligingsbeleid actualiseren. Dit geven we vorm op basis van de BIC (Baseline Informatiebeveiliging Corporaties). Ook blijven we aandacht besteden aan het vergroten van het bewustzijn en de kennis bij alle medewerkers over deze onderwerpen. Waar mogelijk haken we daarbij in op andere ontwikkelingen (bijvoorbeeld op het vlak van digitalisering), zodat onze medewerkers op een makkelijkere en betere manier de privacy van onze huurders kunnen waarborgen. Deze ontwikkelingen betekenen voor onze huurders dat ze in de toekomst – waar mogelijk – zelf kunnen bepalen wat er met hun persoonsgegevens gebeurt.

7.4 Personeel en organisatie

In deze paragraaf is te lezen hoe de Alliantie haar personeelsbeleid vorm en inhoud geeft.

Vacatures

Het eerste jaar van de tweejarige pilot om een recruiter aan te stellen, is een succes geweest. Vacatureteksten zijn herschreven, actiever gesteld en meer gericht op de sollicitant, korter en beeldender gemaakt, en voorzien van videomateriaal en testimonials. Met deze aanpak hebben we een groter bereik gegenereerd binnen de arbeidsmarkt. Er reageren gemiddeld niet alleen meer, maar ook kwalitatief betere kandidaten op onze vacatures dan in het verleden. Ook is gebleken dat we een steeds groter bereik hebben buiten de corporatiesector, wat betekent dat we kunnen kiezen uit een gemêleerd aanbod van sollicitanten.

In 2019 hebben we ons intensiever gericht op social media, en dat is een bijzonder vruchtbare ontwikkeling geweest. Sinds begin 2019 intensiveren we de publicatie van Alliantie-brede vacatures op voornamelijk LinkedIn, en sinds kort ook op Instagram. Dit heeft ervoor gezorgd dat we momenteel 75 tot 80 procent van de externe vacatures weten in te vullen via ons eigen netwerk. Door recruitment in te zetten, vernieuwende vacatureteksten te gebruiken en social media te benutten, hebben we het wervingsbudget aanzienlijk omlaag kunnen brengen.

De arbeidsmarkt is in 2019 ingrijpend veranderd. Daar waar we in 2018 nog achterover konden leunen en de goede sollicitant toch wel reageerde, moesten we in 2019 stevig aan de bak. Deze trend in de richting van een kandidatenmarkt zal zich voortzetten in 2020. Voor ons betekent dit een andere manier van werken. We zullen steeds zichtbaarder moeten worden op social media om ons bereik verder te verbreden, en arbeidsmarktcommunicatie (*employer branding*) wordt steeds belangrijker ('Kent de werkzoekende ons wel?' en 'Hoe profileren wij ons als werkgever?').

Ook intern moeten we adequater en sneller zijn in het wervingsproces. Recruitment anticipeert hierop samen met de hr-afdeling. Nieuwe sollicitanten worden wekelijks doorgezet naar *hiring managers* in plaats van pas na de

sluitingsdatum van de vacature. En sollicitatiegesprekken worden al gevoerd wanneer de vacature nog openstaat. Als zich een geschikte kandidaat meldt, wordt direct een gesprek ingepland. Daarnaast is het afwijzingsproces aanzienlijk verbeterd en klantvriendelijker gemaakt. Een correct behandelde afgewezen kandidaat kan immers een visitekaartje zijn voor onze organisatie.

Tabel 7.1 *Ontwikkeling aantal vacatures, 2016-2019*

| Totaal aantal vacatures per jaar, Alliantie-breed | |
|---------------------------------------------------|-----|
| 2016 | 92 |
| 2017 | 90 |
| 2018 | 140 |
| 2019 | 164 |

Nieuwe cao doorgevoerd

Na vijf onderhandelingsrondes is er voor de zomer van 2019 een nieuwe cao afgesproken, met een looptijd tot eind 2020. Tijdens deze cao wordt een structurele loonsverhoging van 5,5 procent doorgevoerd (te weten 3,25 procent per 1 april 2019 en 2,25 procent per 1 januari 2020).

Vanaf 1 juli 2019 tot en met 31 december 2022 ontvangen alle medewerkers maandelijks een toeslag op hun brutosalaris ter compensatie van de PAWW-premie. Deze premie (0,3 procent in 2019) betalen medewerkers vanaf 1 februari 2019 om de versoberingen in de WW te repareren.

Verder is er een belangrijke afspraak gemaakt voor medewerkers die binnen de corporatie structurele arbeid verrichten op basis van een flexibel contract (uitzendkrachtarbeid, detachering, payrollconstructie). Zij krijgen, bij gebleken geschiktheid, na één jaar een arbeidsovereenkomst.

In het kader hiervan (en de invoering van de Wet arbeidsmarkt in balans) is er opnieuw gekeken naar hoe de Alliantie om wil gaan met haar flexibele schil. Daarbij krijgen alle medewerkers op basis van een flexibel contract hetzelfde salaris als medewerkers in dienst van de corporatie en nemen zij op dezelfde manier deel aan functiegebonden scholing. Dit laatste betekent voor de Alliantie een voortzetting van haar huidige beleid. Verder zijn er cao-afspraken gemaakt over mantelzorgverlof en duurzame inzetbaarheid van medewerkers.

Werken aan vitaliteit

Vitaliteit is een belangrijk thema binnen de Alliantie. Wij hebben een personeelsbestand met een hoge gemiddelde leeftijd en lange dienstverbanden. Bovendien moeten mensen langer doorwerken. Daarom zijn we gestart met een meerjarenaanpak voor loopbaanontwikkeling, professionaliteit en vitaliteit. Wij onderzoeken samen met onze medewerkers op welke manier zij toegerust kunnen worden om vitaal en betrokken te kunnen werken. Hiertoe zetten we onder andere het programma Bruis in. Bruis bestaat uit een combinatie van gezondheidschecks, trainingen en individuele coaching. In 2019 is het programma Bruis verder uitgebouwd. Medewerkers kunnen gebruikmaken van een online Bruis-portaal, dat toegang biedt tot informatie, video's en praktische tips & tricks om hun vitaliteit te verbeteren. Elk kwartaal stond een ander thema centraal, zoals 'mentale kracht en focus' en 'relax to perform'. Bij elk thema zijn er workshops aangeboden. In 2019 maakten 85 medewerkers hier gebruik van.

Er is inmiddels meer bewustzijn in de organisatie als het gaat om vitaliteit. Leidinggevendenden hebben concrete handvatten gekregen om vitaliteit bespreekbaar te maken en beter om te gaan met werkdruk binnen het team. Verschillende teams zijn met hun eigen vitaliteit aan de slag gegaan en hebben een interactieve workshop gevolgd. Bijvoorbeeld in de workshop 'Werken in de groene zone' worden vragen beantwoord als: Hoe zorg je ervoor dat je als individueel teamlid maar ook als team optimaal kan presteren? Hoe merk je aan een collega dat hij niet lekker in z'n vel zit? Hoe kun je elkaar helpen binnen het team om in een flow te komen? Daarnaast zijn er,

in het kader van vitaliteit en voorbereiding op pensioen, verschillende activiteiten (zoals rondetafelgesprekken) georganiseerd voor 60-plussers.

Samenwerken en verantwoordelijkheid nemen

We stimuleren onze medewerkers om maximaal samen te werken en verantwoordelijkheid te nemen voor hun werk. In het ondernemingsplan van de Alliantie hebben we de context verwoord waarbinnen onze medewerkers werkzaam zijn. We moeten echter de manier waarop we het werk georganiseerd hebben, steeds vaker en sneller aanpassen aan de nieuwe werkelijkheid. Deze veranderingen vragen van onze medewerkers andere rollen en competenties. Als organisatie helpen we hen daarbij en we stimuleren onze mensen om hun talenten te blijven ontwikkelen. Ondanks de vele veranderingen blijven de twee leidende sturingsprincipes samenwerken en verantwoordelijkheid nemen. Deze principes krijgen op tal van manieren aandacht. Succesvolle activiteiten in dit kader zijn de zomerworkshops en de 'ramen-open-dag' die in september 2019 werd georganiseerd. De 'ramen-open-dag' wordt gevuld met activiteiten waarop onze medewerkers hun collega's kunnen laten zien wat ze het afgelopen jaar gedaan hebben, waar ze trots op zijn, en waar ze over in gesprek willen. Er worden wijkbezoeken georganiseerd, projecten bezocht, en trainingen en presentaties gegeven. Zo leren de collega's elkaar steeds beter kennen. En daar is deze dag ook voor bedoeld: elkaar beter leren kennen, meer zicht krijgen op elkaars werk en (nog) beter samenwerken.

Medezeggenschap

De medezeggenschap in Nederland is in beweging. Steeds meer organisaties experimenteren met nieuwe vormen en ontwikkelen zich van een klassieke ondernemingsraad (OR) naar een OR die de medewerkers aan het woord laat. Ook de Alliantie heeft een ondernemingsraad die medewerkers laat participeren. Zij doen dit door een 'schil' van betrokken collega's aan zich te binden, die de or periodiek voorziet van informatie en advies. Hierdoor kan het werk binnen de medezeggenschap breder gespreid worden en ontstaat een groter draagvlak voor de adviezen aan de bestuurder. De inzet van de groep betrokken collega's levert nieuwe inzichten en verrassende input op.

In 2019 heeft de bestuurder maandelijks formeel overleg gevoerd met de ondernemingsraad.

Er zijn diverse adviesaanvragen behandeld en ook de gebruikelijke onderwerpen zoals arbeids-omstandigheden, werkdruk, vacaturebeleid en de begroting zijn aan de orde geweest. Belangrijke onderwerpen in 2019 waren: reorganisatie van het commercieel vastgoed, inrichting van het programma binnen Vastgoedonderhoud, benoeming van een commissaris, het kader voor tijdelijke functiewijzigingen, de Regeling beeldscherm- en veiligheidsbrillen en de inrichting van een technisch hart voor het bedrijfsonderdeel VvE Diensten. Beide partijen (bestuurder en OR) zien het belang van een goed overleg en willen investeren in een goede samenwerking.

De ondernemingsraad brengt een eigen jaarverslag uit.

Verzuim en arbeidsongeschiktheid

Eind 2019 bleek dat het ziekteverzuimpercentage over het hele jaar uitkwam op 5,25 procent (5,15 procent in 2018). Dit betekent dus een kleine stijging ten opzichte van voorgaande jaren. Vergelijking met andere, grote, Randstedelijke corporaties laat zien dat de Alliantie zich goed verhoudt tot de benchmark. De verzuimfrequentie was in 2019 0,84 (0,90 in 2018).

(De verzuimfrequentie is het gemiddeld aantal ziekmeldingen per werknemer over een periode, en wordt berekend door het aantal ziekmeldingen in een periode te delen door het totaal aantal werknemers). Een hoger verzuim met

een lagere frequentie betekent dat de duur van het verzuim hoger is geworden. Dit zien we ook terug in de aard van het verzuim. We streven ernaar het ziekteverzuimpercentage over 2020 weer onder de 5 procent te krijgen.

Leren en ontwikkelen

De Alliantie werkt vanuit het concept van het Leerhuis. Een leerhuis biedt een stevig fundament, een duidelijke visie op leren en ondersteunt het leren van individuele medewerkers, teams en de organisatie. In 2019 hebben we veel aandacht besteed aan het inwerken van nieuwe collega's.

Voor hen is een routeboekje gemaakt en mentoren zijn getraind om hen de eerste drie maanden te begeleiden.

Voor alle medewerkers is eind 2019 het project Werken met Microsoft Teams gestart om het online (samen) werken te faciliteren. Het leertraject Leiderschapstalent in Beweging heeft in 2019 weer acht medewerkers de mogelijkheid geboden om hun leiderschapstalent te onderzoeken; dat is waardevol voor hun eigen ontwikkeling en die van de Alliantie.

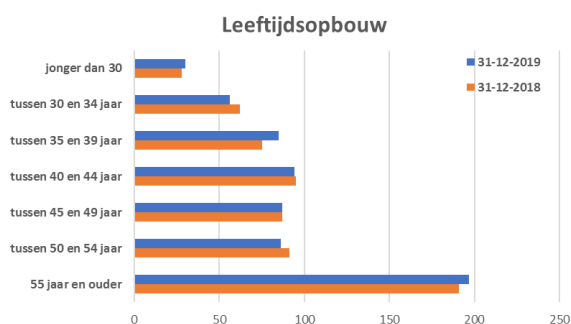
Een A-team houdt een vinger aan de pols van de ontwikkeling van de organisatie. In 2019 heeft het A-team voor het vijfde achtereenvolgende jaar ZomerWorkshops aangeboden en het evenement 'Ramen Open' georganiseerd. Tijdens 'Ramen Open' laten collega's aan elkaar zien waar ze trots op zijn; zij hebben 39 activiteiten georganiseerd en daaraan hebben bijna 500 collega's deelgenomen.

Om het vakmanschap op individueel niveau op peil te houden, zijn per functie de vereiste bekwaamheden opgenomen in het leermanagementsysteem. De Alliantie maakt daarvoor gebruik van het leermanagementsysteem en het opleidingsaanbod van de Corporatie Academie. Daarnaast hebben alle medewerkers een loopbaanbudget voor hun persoonlijke ontwikkeling. Zij hebben daarvan in 2019 gezamenlijk ruim 200.000 euro besteed. De Alliantie leert ook samen met haar ketenpartners. Een gezamenlijke Sequent Academie biedt nieuwe medewerkers een basistraining aan en in 2019 zijn voor het eerst ook gezamenlijk vakgerichte trainingen gevolgd; op die manier leren medewerkers elkaar ook op een andere manier kennen.

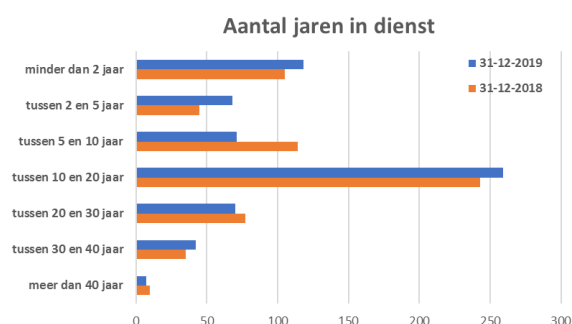
Samenstelling van het personeel in 2019

Hierna ziet u in vier figuren hoe het personeel van de Alliantie is opgebouwd in respectievelijk leeftijd (figuur 7.2), aantal dienstjaren (figuur 7.3), aantal fte's (figuur 7.4) en man-vrouwverhouding (figuur 7.5). In al deze vier figuren is de situatie in verslagjaar 2019 afgezet tegen de situatie in 2018.

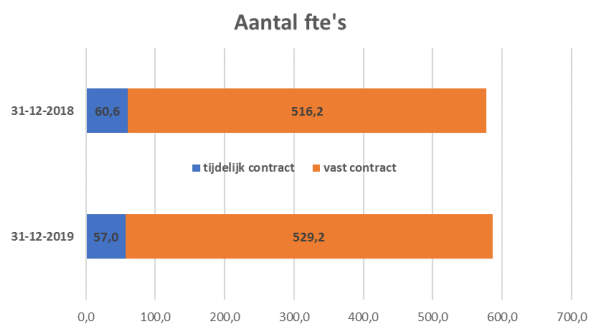
Figuur 7.2



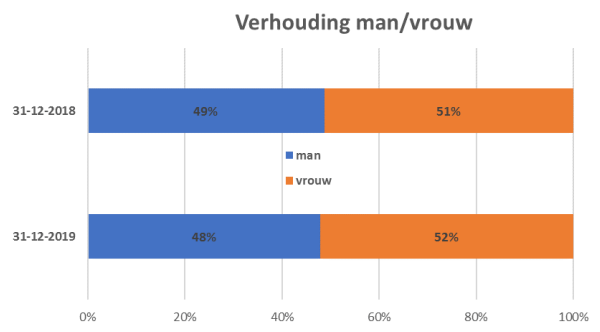
Figuur 7.3



Figuur 7.4



Figuur 7.5



8. Verslag raad van commissarissen

Terugblik

Het jaar 2019 stond voor de Alliantie onder meer in het teken van reflectie. In 2019 werd de Alliantie namelijk geïnterviewd. De visitatiecommissie interviewde ruim 70 stakeholders van de Alliantie, waaronder de raad van commissarissen (hierna: de raad). Het waren waardevolle, inhoudelijke gesprekken. De commissie gaf de Alliantie een prachtige beoordeling en deed verschillende aanbevelingen. De raad dankt de commissie voor haar visitatie en haar interessante aanbevelingen.

De raad constateert dat de Alliantie in 2019 een vliegende start heeft gemaakt met het realiseren van haar ambities uit het nieuwe ondernemingsplan. Ook in 2019 hielp de Alliantie meer huurders aan een passend huis. Daartoe verwierf de Alliantie in 2019 een groot aantal grondposities. Deze grondposities vormen de basis voor de komende jaren. Ondanks de veranderende wetgeving rond aardgas, stikstof en PFAS, nam de Alliantie in 2019 ruim 1.500 woningen in aanbouw.

Ook de ambitie om duurzame woningen in duurzame buurten te realiseren werd voortvarend opgepakt. De raad is zeer verheugd dat de Alliantie er in 2019 in is geslaagd om gemiddeld energielabel B te realiseren voor al haar woningen. Een prachtig resultaat. De raad constateert met trots dat de Alliantie de energietransitie niet ziet als een obstakel, maar weet om te zetten in mogelijkheden.

Personele ontwikkelingen binnen de statutaire directie en de raad

Het jaar startte met het zeer verdrietige nieuws dat de statutair directeur financiën en bedrijfsvoering vanwege ernstige gezondheidsredenen haar functie vanaf januari niet kon uitoefenen. Helaas bleek eind 2019 dat zij haar functie niet zal kunnen hervatten. De raad betreurt dit ten zeerste.

De samenstelling van de raad is in 2019 gewijzigd. Op 1 januari startte commissaris Mardjan Seighali op voordracht van de huurdersbelangenvereniging. De raad nam op 4 februari afscheid van commissaris Claudia de Andrade. De raad bedankt Claudia voor haar inzet. Op 17 april trad commissaris Ingrid de Bonth-Weekhout toe tot de raad.

Leeswijzer

In dit verslag van de raad leest u eerst binnen welke kaders de raad zijn toezicht uitoefent (paragraaf 8.1). Vervolgens krijgt u een toelichting op de verschillende rollen van de raad: de toezichhoudende rol (paragraaf 8.2), de werkgeversrol (paragraaf 8.3), de advies- en klankbordrol (paragraaf 8.4) en de rol waarin de raad zich oriënteert op de belangen van stakeholders (paragraaf 8.5). Daarna volgt een overzicht van de samenstelling en het functioneren van de raad (paragraaf 8.6) en het hoofdstuk besluit met een vooruitblik op het jaar 2020 (paragraaf 8.7).

8.1 Over besturen en toezicht houden

In deze paragraaf leest u welke taken en bevoegdheden de raad uitoefent, hoe dit wettelijk en statutair onderlegd is, en binnen welke kaders de raad zijn toezichthoudende taken en vervult.

Taken en bevoegdheden

De raad houdt toezicht op het functioneren en het beleid van de statutaire directie en op de algemene gang van zaken binnen de Alliantie. Daarnaast adviseert de raad de statutaire directie gevraagd en ongevraagd, is hij verantwoordelijk voor de benoeming, eventuele schorsing en ontslag van statutaire directieleden en stelt de raad de beoordelingsprocedure voor en de arbeidsvoorwaarden van de statutaire directieleden vast. De raad geeft de accountant opdracht om de jaarstukken te controleren, en verleent, samen met de statutaire directie, de opdracht voor visitatie.

Legitimatie

De raad handelt op basis van de bevoegdheden die in de wet en de statuten aan hem zijn toegekend. In het Reglement raad van commissarissen zijn de werkwijze en de werkzaamheden verder beschreven.

Per 1 mei 2015 geldt daarnaast de governancecode woningcorporaties. Deze code geeft richtlijnen voor goed, verantwoord en transparant bestuur en toezicht. De code besteedt veel aandacht aan cultuur en gedrag, passend bij transparante en integere organisaties. Het belang van (toekomstige) bewoners en andere direct belanghebbenden staat daarbij voorop.

De raad hecht veel belang aan goed, verantwoord en transparant bestuur en toezicht, en ziet erop toe dat de Alliantie de principes uit de governancecode naleeft. De raad en de statutaire directie vervullen een voorbeeldrol in de organisatie als het gaat om good governance. De raad besteedt vanuit zijn toezichtrol continu aandacht aan transparantie, zorgvuldige besluitvorming en 'de bedoeling' van de Alliantie. In dat kader heeft de raad, samen met de statutaire directie, een visie op toezicht en bestuur opgesteld.

Kaders

De volgende kaders vormen voor de statutaire directie de kaders om te besturen en zijn voor de raad bepalend om toezicht te houden. Deze kaders richten zich zowel op de besturing van de Alliantie als op de beheersing van risico's binnen de Alliantie.

1) Toezichts- en toetsingskader

Het toezichts- en toetsingskader, waarbinnen de raad zijn taken vervult, omvat de Woningwet, de governancecode woningcorporaties, de statuten van de Alliantie, het Reglement raad van commissarissen, het Bestuurs- en directieteamreglement, het Reglement financieel beheer en beleid, het verbindingsstatuut, het treasurystatuut, het investeringsstatuut, de integriteitscode, de klokkenluidersregeling, het ondernemingsplan en de procuratieregeling. Het Reglement financieel beheer en beleid is gewijzigd vastgesteld op 17 april 2019.

De procuratieregeling is gewijzigd vastgesteld op 17 juni 2019.

2) Besturings- en beheersingskaders

Daarnaast hanteert de raad besturings- en beheersingskaders, zoals onder meer zijn vastgelegd in de meerjarenbegroting, het meerjareninvesteringsplan, het vastgoed- en huurbeleid, de jaarplannen, de prestatieafspraken met gemeenten, de rendementskaders en het treasuryjaarplan.

8.2 Toezichthoudende rol

In deze paragraaf leest u op welke terreinen de raad zijn toezichthoudende rol vervult.

Toezicht op strategie

De raad houdt toezicht op de strategie van de Alliantie en op de mate waarin de Alliantie deze strategie in de praktijk brengt. Bij het goedkeuren van bestuursbesluiten, toetst de raad deze aan de doelstellingen en uitgangspunten in het ondernemingsplan.

De raad constateert dat de Alliantie de hoofdlijnen van de strategie toepast bij investerings- en verkoopbesluiten, opstellen van beleid en bij het vaststellen van de huurprijzen. De raad ziet dat de Alliantie meer huurders aan een passend huis helpt en duurzame woningen in duurzame buurten realiseert.

Toezicht op financiële en operationele prestaties en op risicobeheersing

De raad ontvangt jaarlijks de begroting voor het volgende jaar en de meerjarenbegroting voor de volgende jaren ter goedkeuring. Daarnaast ontvangt de raad een aparte meerjaren-investeringsbegroting. Op deze wijze is de raad geïnformeerd over de verwachte kosten en opbrengsten en over de voorgenomen investeringen.

Op 2 december 2019 keurde de raad de begroting 2020, de meerjarenbegroting 2020-2029 en het investeringsprogramma 2020 goed. De raad constateerde dat de financiële ratio's voldoen aan de normen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (AW).

Over de uitvoering van de begroting 2019 is de raad geïnformeerd via de kwartaalrapportages. Hierin wordt zowel de voortgang van de financiële als die van de maatschappelijke prestaties en ambities beschreven.

Op 17 april 2019 besprak de raad de jaarrekening en het bestuursverslag over 2019 in het bijzijn van de accountant en, op verzoek van de raad, in aanwezigheid van de statutaire directie. Daarna zijn deze stukken in de vergadering vastgesteld, onder de opschortende voorwaarde van verstrekking van de controleverklaring van de accountant. De controleverklaring van de accountant werd op 21 juni 2019 afgegeven en de jaarstukken zijn overeenkomstig gedateerd.

De raad bespreekt jaarlijks met de statutaire directie welke risico's de organisatie loopt en hoe het interne risicobeheersings- en controlesysteem werkt. In 2019 besprak de raad de volgende onderwerpen met de statutaire directie en keurde de volgende besluiten daartoe goed:

- *de strategie van het Woonfonds;*
- *de managementletter van de accountant aan de statutaire directie en daarbij het door de statutaire directie opgestelde plan van aanpak voor opvolging van de actiepunten;*
- *de portefeuillestrategie;*
- *de ambities in de verschillende regio's;*
- *het auditplan van de Alliantie;*
- *het controleplan van de accountant;*
- *het treasuryplan;*
- *het accountantsverslag met betrekking tot het onderzoek naar de jaarrekening 2018;*
- *de procuratieregeling;*
- *de overgang van bedrijfswaarde naar beleidswaarde;*
- *de (voortgang van de) verduurzaming van de bestaande woningvoorraad;*
- *de (voortgang van de) visitatie;*
- *de (voortgang van de) uitrol van het ondernemingsplan;*
- *de brief van het WSW over borgbaarheid en het borgingsplafond;*
- *de integrale oordeelsbrief van de AW;*
- *de gemeentelijke activiteitenoverzichten;*
- *het jaarverslag van de klachtencommissie;*
- *de rendementskaders van het Woonfonds;*
- *het doelgroepenbeleid;*
- *het risico control framework;*
- *het Reglement financieel beheer en beleid;*
- *het verbeterplan van het financiële huis;*
- *de afkoop SWAP; en*
- *de stand van zaken rond de stikstofproblematiek en PFAS.*

Toezicht op maatschappelijke en volkshuisvestelijke prestaties

De raad is in 2019 steeds geïnformeerd over (de voortgang in) de prestatieafspraken met de twaalf gemeenten in het werkgebied van de Alliantie. De raad heeft alle biedingen in de vergadering van 17 juni 2019 goedgekeurd. Gedurende het verslagjaar heeft de raad zich laten informeren over de voortgang en ontwikkeling van de afgesproken prestaties via rapportages, een werkbezoek, vergaderingen en presentaties.

Op 10 mei 2019 bracht de raad samen met de directie een werkbezoek aan de regio Amersfoort. Tijdens dit werkbezoek is verteld voor welke opgave de Alliantie staat binnen deze regio. De raad bezocht de locaties Zwembadlocatie Liendert, Trekvogelweg, Liendertseweg, Magelhaenstraat, Hogekwartier en Vogelbuurt Liendert. Ook is een demonstratie gegeven van de broodvergister. Door dit actieve werkbezoek kreeg de raad een goed beeld van wat er speelt in deze regio en meer in het algemeen op het gebied van sociale huisvesting.

Toezicht op verbindingen

Een aantal activiteiten is buiten de stichting ondergebracht in andere verbindingen. Dit gebeurt om risico's te spreiden en de organisatie overzichtelijk te houden. De Woningwet vraagt om een duidelijke scheiding tussen activiteiten die mogen plaatsvinden in een verbinding of in de toegelaten instelling. Verbindingen van de stichting zijn onder meer de Alliantie Ontwikkeling B.V., de Alliantie VvE Diensten B.V. en de Alliantie Woonfonds B.V.

Dit model heeft – behalve in wijzigingen in procedures en werkwijzen – ook geresulteerd in het invoeren van een *one-tier-board* model. De niet-uitvoerend bestuurder van deze bv's is een lid van het directieteam. Op deze manier kan de bv zelfstandig functioneren en tegelijk nauw verbonden blijven met de stichting. Deze band wordt verder versterkt door het verbindingenstatuut. Daarin staan regels over het omgaan met verbindingen, en er is expliciet in vastgelegd hoe de raad op alle verbindingen toeziet.

Toezicht op organisatiecultuur en integriteit

De raad hecht aan een open organisatiecultuur, waarin integriteit en transparantie belangrijke waarden zijn. De integriteitscode en de klokkenluidersregeling zijn hiervoor de basis. De raad constateert dat integriteitsvraagstukken in 2019 nadrukkelijk op de agenda zijn blijven staan, met 'de dag van de integriteit', een integriteitsplatform en dilemmalunches over integriteit en privacy. Met het aantrekken van een *Compliance & Privacy Officer* is op deze onderwerpen nog meer nadruk gelegd en is hier nog meer prioriteit aan gegeven.

8.3 Werkgeversrol en verantwoording beloning statutaire directie

De raad vervult de werkgeversrol voor de statutaire directie.

Werving en selectie statutair directeur financiën en bedrijfsvoering

Op 14 februari 2019 is belet verleend aan de statutair directeur financiën en bedrijfsvoering. De taken zijn gedurende de beletperiode belegd bij de voorzitter van de statutaire directie. Daarnaast is er vanaf eind maart 2019 een interim directeur financiën & ICT aangesteld.

Begin 2020 begint de raad met de werving van een statutair directeur financiën en bedrijfsvoering, omdat helaas duidelijk is geworden dat de huidige statutair directeur financiën en bedrijfsvoering haar functie om gezondheidsredenen niet kan voortzetten. De raad heeft ter vergadering op 2 december 2019 een selectiecommissie benoemd, die vanuit de raad en het directieteam de werving begeleidt. De raad heeft het functieprofiel gewijzigd vastgesteld in overleg met de (statutaire) directie.

HBVA en de ondernemingsraad zijn op de hoogte gehouden van de stand van zaken met de vacature. Het functieprofiel en de vacature zijn gedeeld met HBVA en de ondernemingsraad, beschikbaar gesteld op de website van de Alliantie en openbaar gemaakt via een dagblad. De raad heeft verder de AW op de hoogte gesteld van de vacature en de werving. De raad heeft een extern bureau opdracht gegeven de werving te begeleiden.

Beoordeling statutaire directie

In een besluit van 17 juni 2019 heeft de raad besloten af te wijken van het beoordelingsproces, namelijk door te kiezen voor een reguliere in plaats van een uitgebreide beoordeling en alleen de voorzitter van de statutaire directie te beoordelen vanwege de gezondheidstoestand van de statutair directeur financiën en bedrijfsvoering. Op 4 juni 2019 voerde de governance- en remuneratiecommissie het beoordelingsgesprek met de voorzitter van

de statutaire directie. In het beoordelingsgesprek is onder meer gesproken over de financiële organisatie, het ondernemingsplan en het functioneren van de statutaire directie.

Taakverdeling statutaire directie

De statutaire directie van de Alliantie bestaat uit twee statutair directeuren. De heer R.C. (Rob) Haans is voorzitter van de statutaire directie en mevrouw M.G.W. (Maud) Hoezen is statutair directeur financiën en bedrijfsvoering. In het Bestuurs- en directiereglement is de taakverdeling van de statutaire directie opgenomen:

De voorzitter 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 tegenover 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, de bestuurssecretaris en de managers van de Adviesgroep (P&O, Communicatie en Marketing, Strategie en Beleid, Juridische Zaken);
- is verantwoordelijk voor het aandachtsgebied vastgoedontwikkeling; en
- vertegenwoordigt de statutaire directie naar Huurdersbelangenvereniging de Alliantie (HBVA), de ondernemingsraad en de vakbond.

De statutair directeur financiën en bedrijfsvoering:

- 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 naar interne en externe belanghebbenden en toezichthouders. De meerjarenbegroting, het treasurybeleid en de investeringsbegroting zijn daarbij de kaders;
- waarborgen dat de strategische en operationele doelstellingen van de stichting worden gerealiseerd met behulp van de juiste ICT; en
- het toezien op facilitaire zaken;
- 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;
- geeft leiding aan de directeur Vastgoedonderhoud en de concerncontroller;
- geeft leiding aan de treasurer (deze heeft ook een functionele lijn met de voorzitter statutaire directie); en
- vervangt zo nodig de voorzitter statutaire directie en is vicevoorzitter van het directieteam.

Beloning en nevenfuncties

De voorzitter van de statutaire directie, R.C. (Rob) Haans, trad in dienst op 1 oktober 2013 en werd destijds benoemd voor onbepaalde tijd. Deze aanstelling is conform het overgangsrecht van de Woningwet. Zijn bezoldiging bedroeg in 2019 € 230.417 en is in overeenstemming met het overgangsrecht volgens de Wet normering topinkomens (WNT).

De heer Haans heeft vijf nevenfuncties:

- lid bestuur Aedes;
- lid stuurgroep Opdrachtgeversforum in de bouw;
- voorzitter bestuur Coöperatieve Koninklijke Boekverkopersbond U.A.;
- voorzitter Stichting Graaf Carel van Lynden (Keukenhof);
- bestuurslid De Bouwcampus.

De statutair directeur financiën en bedrijfsvoering, M.G.W. (Maud) Hoezen, trad in dienst op 1 augustus 2017. Zij is benoemd voor een periode van vier jaar. Haar bezoldiging bedroeg in 2019 € 193.964 en is in overeenstemming met de WNT. Mevrouw Hoezen heeft één nevenfunctie: zij is lid van de raad van toezicht van Stichting Dynamo Welzijn.

Aan de statutair directeuren werden geen persoonlijke leningen, garanties, en dergelijke verstrekt. In het afgelopen jaar was er geen sprake van tegenstrijdige belangen of van transacties waarin tegenstrijdige belangen zouden kunnen spelen bij de statutaire directieleden.

Tabel 8.1 Aantal behaalde punten voor permanente educatie (PE) door de statutaire directie

| Naam | 2017 | 2018 | 2019 | Totaal |
|----------------------|------|------|------|--------|
| R.C. (Rob) Haans | 62 | 49 | 40 | 151 |
| M.G.W. (Maud) Hoezen | 44 | 35 | 10 | 88,5* |

* Wegens gezondheidsredenen kon mevrouw Hoezen in 2019 niet meer PE-punten behalen. Haar totaal aantal PE-punten ligt als gevolg van deze overmachtssituatie onder de verplichte norm.

8.4 Advies- en klankbordrol

De raad geeft zijn klankbordfunctie vorm via sessies met directeuren, gezamenlijke werkbezoeken en studiebijeenkomsten over strategisch gekozen onderwerpen. Tijdens dergelijke bijeenkomsten brengt iedereen inzichten naar voren, die leiden tot discussies en adviezen over strategische thema's. De raad ontmoet bij deze gelegenheden ook managers en medewerkers, en krijgt zo een goed beeld van wat er leeft binnen de organisatie.

De voorzitter statutaire directie en de voorzitter van de raad hebben in 2019 regelmatig tussentijds contact gehad en agendaoverleg gevoerd. In deze gesprekken fungeerde de voorzitter van de raad als klankbord voor de voorzitter statutaire directie. Ook de andere leden van de raad hebben tussentijds contact gehad met de statutaire directie en gaven waar nodig advies. De raad spreekt ook regelmatig met de leden van het directieteam en de ondernemingsraad, om een goed beeld te krijgen van de organisatiecultuur.

8.5 Oriënterende rol op de belangen van stakeholders

In principe 4.7 van de *Governancecode woningcorporaties 2015* staat: *'De RvC oriënteert zich regelmatig over wat er onder de gemeenten, (vertegenwoordigers van) huurders en andere stakeholders leeft en legt aan die belanghebbenden periodiek verantwoording af over de wijze waarop de raad toezicht heeft gehouden.'*

Bij de toepassing van dit principe hanteert de raad als uitgangspunt dat modern toezicht contact en/of oriëntatie vereist tussen de raad en relevante in- en externe stakeholders, zonder dat daarbij de grens tussen toezicht en bestuur vervaagt of overschreden wordt.

Overleg met Huurdersbelangenvereniging de Alliantie (HBVA)

Op 5 juni 2019 spraken commissaris Seighali en commissaris Kierkels met enkele leden van HBVA over de hervorming van de huurdersorganisatie en hun zorgen daarover. Het jaarlijks overleg met HBVA is vanwege verhinderingen doorgeschoven naar 24 februari 2020.

Overleg met de ondernemingsraad

In 2019 overlegde de raad twee keer met de ondernemingsraad; één keer in aanwezigheid van de statutaire directie op 10 september 2019 en één keer zonder de statutaire directie op 2 december 2019. In de vergadering in september werd onder meer gesproken over de doorontwikkeling van vastgoedonderhoud en de bevindingen van de werkgroep Flexwerken, huisvesting en werkplezier. In de vergadering van 2 december 2019 werd doorgesproken over het werkplezier binnen de Alliantie.

Gemeenten en overige stakeholders

De raad liet zich in 2019 door de statutaire directie en de regiodirecteuren informeren over het gevoerde overleg met de verschillende gemeenten en overige stakeholders. Bij elke vergadering werden de ontwikkelingen in de desbetreffende regio gepresenteerd en besproken door de verschillende regiodirecteuren. Ook de prestatieafspraken kwamen hierbij aan de orde. Daarnaast sprak de raad tijdens een werkbezoek met verschillende huurders van de Alliantie (zie ook in paragraaf 8.2 de subparagraaf *Toezicht op maatschappelijke en volkshuisvestelijke prestaties*). Daarnaast woonden leden van de raad de jaarlijkse Heermalezing bij. Hierbij waren ook stakeholders aanwezig. In 2019 ging deze lezing over het gebruik van data in de woningbouw.

Klachtenbehandeling

In 2019 zijn 27 klachten ingediend bij de klachtencommissie van de Alliantie. Daarvan verklaarde de klachtencommissie er 6 niet-ontvankelijk. De overige klachten waren ontvankelijk. 2 van de 27 klachten kwamen aan het eind van het jaar binnen en worden in 2020 behandeld. De klachtencommissie heeft 19 klachten behandeld in 16 vergaderingen.

Autoriteit Wonen (AW)

De AW heeft op 14 februari 2019 de integrale oordeelsbrief over 2018 gestuurd. De conclusie is dat de integrale beoordeling over 2018 geen aanleiding geeft om interventies te plegen. Op 27 november 2019 heeft de AW haar rechtmatigheidsoordeel gestuurd over het verslagjaar 2018. De conclusie is dat voldaan is aan de toewijzingseisen van de staatssteunregeling, de passendheidsnorm, de bepalingen in het kader van de huursombenadering, de (overgangs)regeling is het kader van de WNT-normen en geen sprake is geweest van overcompensatie. De AW heeft op 14 januari 2020 de beoordelingsbrief over 2019 gestuurd. De conclusie is dat er op de meeste onderdelen geen verhoogd risico is. Op de risicogebieden opzet besturing, opzet intern toezicht

en risicomanagement is een gemiddeld risico. Er worden geen interventies opgelegd en er zijn afspraken gemaakt met de Alliantie.

8.6 Samenstelling en functioneren van de raad

De selectie van de leden van de raad is gebaseerd op de profielschets, die is omschreven in het Reglement raad van commissarissen. In 2016 en 2018 is dit reglement gewijzigd en in lijn gebracht met aanpassingen in de Woningwet. De raad oordeelt dat zijn samenstelling voldoende divers is. Alle leden van de raad zijn onafhankelijk van de Alliantie. In 2019 bestond de raad uit zes leden, van wie twee commissarissen op voordracht van huurdersbelangenvereniging HBVA. Het schema hierna laat de samenstelling van de raad zien, en de hoofd- en nevenfuncties van de commissarissen:

Tabel 8.2 Samenstelling van de raad en hoofd- en nevenfuncties van de commissarissen

| 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/afstreden: 12 februari 2014/11 februari 2022 (niet herbenoembaar)</p> | <p>Hoofdfuncties: Deeltijdhoogleraar Theorie van de Zorg, Universiteit Utrecht (0,1 fte) Zelfstandig adviseur</p> <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 Commissie Goed Bestuur PO-raad • 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>Mevr. A.H.J.M.F. Kierkels (1964) Lid RvC op voordracht huurdersbelangenvereniging Vicevoorzitter Voorzitter Governance – en Remuneratiecommissie</p> <p>Datum benoeming/afstreden: 1 april 2017/31 maart 2021 (herbenoembaar)</p> | <p>Hoofdfunctie: CEO de Meerlanden Holding NV</p> <p>Nevenfuncties:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lid stuurgroep Voedsel Verbindt • Lid Bestuur NVRD • Lid Raad van Commissarissen Rabobank regio Schiphol • Voorzitter Bestuur NMCX, centrum voor natuur en duurzaamheid |
| <p>Dhr. A.C. de Jong (1966) Lid RvC Voorzitter auditcommissie</p> <p>Datum benoeming/afstreden: 1 maart 2018/28 februari 2022 (herbenoembaar)</p> | <p>Hoofdfunctie: Managing Director TNO Energie Transitie</p> <p>Nevenfuncties:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lid Raad van Toezicht NOS • Lid Raad van Toezicht Hogeschool Inholland • Lid Bestuur NERA, platform voor energieonderzoek |

| Naam en rol in de RvC | Hoofdfunctie(s)/nevenfuncties |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dhr. P. Rutte (1957) Lid RvC Voorzitter vastgoedadviescommissie Datum benoeming/afstreden: 16 maart 2018/15 maart 2022 (herbenoembaar) | Hoofdfunctie: Terminal Project Director Schiphol Nevenfuncties: <ul style="list-style-type: none"> • Lid Raad van Commissarissen Vidomes • Lid Raad van Commissarissen Laurens Wonen • Lid Raad van Toezicht de Zorgboog |
| Mevr. M. Seighali (1964) Lid RvC op voordracht huurdersbelangenvereniging Lid vastgoedadviescommissie Datum benoeming/afstreden: 1 januari 2019/31 december 2022 (herbenoembaar) | Hoofdfunctie: Directeur-bestuurder Stichting voor Vluchteling-Studenten UAF Nevenfuncties: <ul style="list-style-type: none"> • Lid Raad van Toezicht Fonds Podiumkunsten • Lid Raad van Advies van het College voor de Rechten van de Mens • Lid Bestuur Stichting FEMI • Lid Raad van Toezicht Paleis het Loo • Voorzitter Adviescommissie voor de Erepenning en Bonifatiusspeld gemeente Almere |
| Mevr. I.M. de Bonth-Weekhout (1973) Lid RvC Lid auditcommissie Datum benoeming/afstreden: 17 april 2019/16 april 2023 (herbenoembaar) | Hoofdfunctie: Vicevoorzitter College van Bestuur Stichting Lucas Onderwijs Nevenfuncties: <ul style="list-style-type: none"> • Lid bestuur bovenbestuurlijke vervangingspool Stichting Pool West • Voorzitter Proteus, Vereniging van Leidse Renaissancisten • Lid Expertgroep Onderzoek & Innovatie PO-Raad • Lid Stuurgroep 'Samen Opleiden', Hogeschool Leiden & Onderwijsbesturen • Voorzitter Programmaraad Praktijkgericht Onderzoek Nationaal Regieorgaan Onderwijsonderzoek (tot juni 2019 lid, sinds juni 2019 voorzitter) • Lid bestuur Coöperatie Samen Innoveren/Inkopen/ICT Voor Onderwijs Nederland (SIVON) U.A. • Lid Raad van Advies InHolland • Voorzitter Raad van Inbesteders Glaslokaal |
| Mevr. C.W.M. de Andrade-de Wit (1966) Lid RvC Datum benoeming/afstreden 1 juni 2015/afgetreden 4 februari 2019 | Hoofdfunctie: Director Digital & IT, Port of Rotterdam |

(Neven)functies commissarissen

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

Werving nieuwe leden

Commissaris M. Seighali is benoemd per 1 januari 2019 bij besluit van de raad buiten vergadering. Commissaris I.M. de Bonth-Weekhout is benoemd per 17 april 2019 ter vergadering. De governance- en remuneratiecommissie heeft de werving en selectie voor deze twee nieuwe leden van de raad voorbereid, samen met een extern bureau. In alle gevallen is de werving openbaar geweest en heeft de raad positieve zienswijzen van de AW en positieve adviezen van de ondernemingsraad ontvangen. Voor alle procedures zijn positieve fit-en-propertesten doorlopen bij de AW, waarbij ook getoetst is dat de procedures zorgvuldig (en in openbaarheid) zijn uitgevoerd. Voor de nieuwe commissarissen heeft de Alliantie een uitgebreid inwerkprogramma opgesteld. Als onderdeel daarvan zijn onder andere werkbezoeken gebracht aan alle regiobedrijven van de Alliantie.

Integriteit en onafhankelijkheid

Alle leden van de raad zijn onafhankelijk van de Alliantie. De raad heeft zich ook in 2019 expliciet afgevraagd of er sprake was van situaties die tot conflicterende belangen zouden kunnen leiden, en geconcludeerd dat dit niet het geval was. Aan de commissarissen zijn geen financiële voordelen, persoonlijke leningen of financiële garanties verstrekt, anders dan die vallen onder het beloningsbeleid.

Aanspreekbaarheid

De raad hecht grote waarde aan zijn aanspreekbaarheid. Dit komt tot uiting in werkbezoeken, aanwezigheid bij stakeholderbijeenkomsten, personeelsbijeenkomsten, ontmoetingen met huurders, managers en medewerkers. Hierdoor krijgt de raad gevoel bij wat er speelt en is de raad voor de verschillende stakeholders herkenbaar en aanspreekbaar.

Zelfevaluatie

Op 28 mei 2019 heeft de raad zijn eigen functioneren geëvalueerd. Hierbij was de statutaire directie niet aanwezig. Wel is de voorzitter van de statutaire directie om input gevraagd. De zelfevaluatie werd begeleid door een externe adviseur. Tijdens de zelfevaluatie kwamen onder andere samenstelling, voorzitterschap, relatie met de statutaire directie en de financiële organisatie aan de orde. Hiervan is een verslag gemaakt.

Permanente educatie

De raad werkt met een individueel en collectief opleidingsprogramma dat jaarlijks wordt vastgesteld. Dit programma bestond in 2019 uit een studiebijeenkomst, waarbij behalve de raad ook leden van het directieteam aanwezig waren. De studieavond vond plaats op 30 september 2019. Er werden presentaties gegeven door Adriaan Hoogvliet, een medewerker van de Alliantie, over de ontwikkelingen op de woningmarkt en de strategische keuzes van de Alliantie en door Peter Boelhouwer over strategische keuzes in het wonen en het woonbeleid.

Alle leden van de raad hebben voldaan aan de eis om vanaf 2015 voor permanente educatie (PE) gemiddeld vijf punten per jaar te halen. In 2019 haalden de leden:

P.A.H. van Lieshout: 5 PE-punten

A.H.J.M.F. Kierkels: 21 PE-punten

P. Rutte: 13 PE-punten

A.C. de Jong: 9 PE-punten

I.M. de Bonth-Weekhout: 25,5 PE-punten

M. Seighali: 29 PE-punten

Bezoldiging

De bezoldiging van de raad is passend binnen de beroepsregel van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) en de WNT. De raad past een opslag van 50 procent voor de voorzitter toe, gelet op de zwaarte van deze rol. Dit heeft geleid tot de volgende honoraria:

| | Honorering per jaar, exclusief btw |
|-----------------|------------------------------------|
| Voorzitter raad | € 22.500 |
| Leden raad | € 15.000 |

Activiteiten van de raad van commissarissen

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 en directeuren van de bedrijfssonderdelen, en verder via rapportages, themabesprekingen en werkbezoeken.

Via 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 kreeg de raad informatie via beleidsstukken en commentaren van Aedes en de VTW. Ook beleidsstukken, informatie en commentaren van deskundigen op het gebied van volkshuisvesting voorzagen in de informatiebehoefte van de raad.

Daarnaast ondernam de raad in 2019 de volgende activiteiten:

- vijf keer een reguliere vergadering met de statutaire directie;
- twee keer een overleg met de ondernemingsraad;
- één keer een vergadering met Huurdersbelangenvereniging de Alliantie;
- tussentijdse persoonlijke contacten tussen de huurderscommissarissen en de huurdersvereniging;
- een zelfevaluatie;
- een studieavond;
- een werkbezoek;
- werkbezoeken van de nieuwe commissarissen aan alle regiobedrijven;
- bijwonen van personeelsbijeenkomsten;
- verschillende gesprekken met de visitatiecommissie; en
- bijwonen van de Heermalezing (jaarlijkse stakeholderbijeenkomst).

Zowel de voorzitter van de raad als de voorzitter van de statutaire directie van de Alliantie is actief in de opleidingen die de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) verzorgt voor toezichthouders van corporaties.

Bij de reguliere vergaderingen van de raad was de statutaire directie altijd aanwezig. Voor specifieke agendapunten werden ook de directeuren, managers en/of medewerkers uitgenodigd. Voorafgaand aan de vergadering hield de raad steeds een intern beraad.

Controle en vaststelling verslagen

De raad controleerde de volgende stukken en/of stelde ze vast: het jaarverslag 2018, inclusief de accountantsrapportage en controleverklaring en decharge aan de bestuurder, de managementletter van de accountant, de brief van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), het accountantsverslag, de kwartaalrapportages, het jaarverslag van de klachtencommissie en het auditplan.

Goedkeuring beleidsstukken en bestuursbesluiten

De raad keurde de volgende stukken goed: de bestuursbesluiten over de begroting 2020 en de meerjarenbegroting 2020-2029, het investeringsprogramma, het treasuryjaarplan, de biedingen aan gemeenten (activiteitenoverzichten), het controlplan, de procuratieregeling, het Reglement financieel beheer en beleid, de strategie van de Alliantie Woonfonds en diverse volmachten.

In 2019 keurde de raad 26 investeringsbesluiten met een waarde hoger dan € 3 miljoen goed.

Vaststelling overige besluiten en agendaonderwerpen

De raad stelde vast: het vergaderschema 2020, het functieprofiel voor de statutair directeur financiën en bedrijfsvoering, de opdracht tot uitvoering van de visitatie, de opdracht om een extern bureau in te schakelen voor de werving van een statutair directeur financiën en bedrijfsvoering, de benoeming van mevrouw De Bonth-Weekhout tot lid van de raad en lid van de auditcommissie en de benoeming van mevrouw Kierkels tot vicevoorzitter van de raad.

Aan de orde kwamen ook strategische ontwikkelingen en risico's, risico-management, verduurzaming, alle rapportages van de accountant, brieven van de AW en het WSW, het jaarverslag van de klachtencommissie, het plan van aanpak voor de managementletter, de beleidswaarde, de voortgang van de verduurzaming, de voortgang van het ondernemingsplan, de voortgang van de visitatie, de zelfevaluatie van de raad en de permanente educatie voor de commissarissen.

Alle besluiten werden geregistreerd en zijn in te zien voor de accountant, de AW en bij de visitatie. De raad stelde steeds tijdens een volgende vergadering zowel de besluitenlijst als het verslag vast.

Commissies die vallen onder de raad van commissarissen

Het Reglement raad van commissarissen bepaalt dat de raad werkt met drie commissies, namelijk: (i) de auditcommissie, (ii) de vastgoedadviescommissie en (iii) de governance- en remuneratiecommissie. Deze commissies adviseren de raad over onderwerpen die binnen hun taakgebied vallen en bereiden binnen hun taakgebied de besluitvorming voor de vergadering voor. De raad is echter verantwoordelijk voor de besluitvorming. Verslagen van deze commissies en de ingebrachte stukken worden ook geagendeerd voor de vergadering van de raad.

Auditcommissie, samenstelling en vergaderfrequentie

De auditcommissie kende dit jaar een wisselende samenstelling vanwege de wisselingen in de raad. In de eerste vergadering bestond de auditcommissie uit commissaris De Jong (voorzitter) en commissaris Rutte (tijdelijk waarnemend lid). Met de komst van commissaris De Bonth-Weekhout is de auditcommissie weer volledig op sterkte.

De auditcommissie voert overleg met de statutaire directie en adviseert de statutaire directie onder andere over haar bevindingen op het gebied van financiën, interne beheersing, risico's, de treasury en de werkzaamheden en aanbevelingen van de accountant. Ook in 2019 stonden de hiervoor genoemde onderwerpen op de agenda van de auditcommissie. Deze commissie rapporteert haar bevindingen aan de raad. De rol van de auditcommissie is vastgelegd in het Reglement auditcommissie. In 2019 vergaderde de auditcommissie vijf keer.

Vastgoedadviescommissie, samenstelling en vergaderfrequentie

In de vastgoedadviescommissie zitten commissaris Rutte (voorzitter) en commissaris Seighali. De rol van de vastgoedadviescommissie is vastgelegd in het Reglement vastgoedadviescommissie.

De vastgoedadviescommissie bereidt de besluitvorming van de raad voor over vastgoedinvesteringen. De vastgoedadviescommissie voert daartoe overleg met de statutaire directie en de directeur van de Alliantie Ontwikkeling B.V. Behalve de voorgenomen investeringsbesluiten, bespreekt de commissie via de

productiemonitor de voortgang van de investeringen. Daarbij komen zowel gestarte en geplande projecten als acquisitiemogelijkheden aan bod. Een belangrijk thema in 2019 was de stikstofproblematiek en PFAS, de rendementskaders en de opzet van het Woonfonds. In 2019 vergaderde de vastgoedadviescommissie vijf keer.

Governance- en remuneratiecommissie

Voor de werkgeversrol heeft de raad een governance- en remuneratiecommissie ingesteld. In de governance- en remuneratiecommissie zitten namens de raad commissaris Kierkels (voorzitter) en commissaris Van Lieshout.

Deze commissie voert onder meer de beoordelingsgesprekken, werft en selecteert kandidaten voor de statutaire directie en de raad. Daarnaast doet deze commissie bezoldigingsvoorstellen voor de raad en de statutaire directie. De governance- en remuneratiecommissie heeft de werving en selectie voor de twee nieuwe leden van de raad voorbereid, samen met een extern bureau.

De governance- en remuneratiecommissie vergadert in principe op ad-hocbasis. Op 22 januari 2019 heeft de commissie vergaderd. Op de agenda stonden onder meer de zelfevaluatie, de governance-inspectie en de (voorgenomen) werving van de statutair directeur financiën en bedrijfsvoering, stakeholder management en opleidingen.

8.7 Korte vooruitblik

Ook voor 2020 is het ambitieniveau van de Alliantie onverminderd hoog. De Alliantie zal zich vol enthousiasme blijven inzetten om meer huurders aan een passende woning te helpen. De raad voorziet verder dat de Alliantie haar huurders de komende jaren ook aan een comfortabele woning zal helpen, en daarmee de energielasten betaalbaar zal houden. De ambitie is om dit te realiseren in een hoog tempo.

Tegelijk moeten we rekening houden met verschillende onzekerheden. De stikstofproblematiek moet bijvoorbeeld goed gemonitord blijven worden. Door slimme allianties aan te gaan en in te zetten op innovatie zal de Alliantie er alles aan doen om haar doelen te verwezenlijken. De raad toetst en denkt mee over de manier waarop de Alliantie haar ambities optimaal kan realiseren.

De raad is inmiddels gestart met de werving van een statutair directeur financiën en bedrijfsvoering, en hoopt op korte termijn een nieuwe statutair directeur te verwelkomen.

8.8 Tot slot

De statutaire directie heeft de jaarrekening en het jaarverslag (inclusief het volkshuisvestingsverslag) over 2019 opgesteld. De accountant heeft de jaarrekening gecontroleerd en een goedkeurende controleverklaring afgegeven. De raad kan zich verenigen met de inhoud daarvan. In de vergadering van 22 april 2020 heeft de raad de jaarrekening vastgesteld en het bestuur décharge verleend voor het gevoerde beleid.

De middelen van de Alliantie werden uitsluitend besteed in het belang van de volkshuisvesting. Activiteiten vonden uitsluitend plaats voor de volkshuisvesting en de leefbaarheid, in overeenstemming met de Woningwet en de

statuten van de stichting. De woongelegenheden liggen binnen het statutaire werkgebied. Op het gebied van beleggen en verbintenissen aangaan werden geen risicovolle posities ingenomen.

De raad en zijn individuele leden verklaren integer en onafhankelijk te hebben gehandeld.

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 2019.

Hilversum, 22 april 2020

Namens de raad van commissarissen,

Peter van Lieshout
Voorzitter raad van commissarissen

9. Financiën

In dit hoofdstuk leest u achtereenvolgens hoe de Alliantie zorgdraagt voor financiële continuïteit (paragraaf 9.1), welke resultaten behaald zijn in 2019 (paragraaf 9.2), welke normen de Alliantie hanteert om haar vastgoed te waarderen (paragraaf 9.3), hoe het treasurybeleid van de Alliantie eruitziet (paragraaf 9.4), wat haar fiscale positie is (paragraaf 9.5), hoe de financiële vooruitzichten zijn (paragraaf 9.6) en hoe de verbindingen van de Alliantie zich verhouden tot de toegelaten instelling (paragraaf 9.7).

9.1 Financiële continuïteit

Als waarborg voor de financiële continuïteit beschikt de Alliantie over een samenhangend stelsel van (financiële) indicatoren. Dit stelsel wordt continu gemonitord, zodat de organisatie te allen tijde aan haar eigen financiële randvoorwaarden alsmede aan de eisen van de externe toezichthouders blijft voldoen. De indicatoren worden zowel gemeten op de cijfers van het verslagjaar of de verslagperiode als op de prognoses voor de komende tien jaren. Conform de wettelijke regels hierover leveren we elk jaar deze prospectieve informatie (dPi) aan de Autoriteit Woningcorporaties.

De interne financiële randvoorwaarden, waaronder de kasstroom en de financiële ratio's uit tabel 9.8, zijn voorzien van een bepaalde zekerheidsmarge. Zo hebben onverwachte tegenvallers niet direct tot gevolg dat de grenzen worden overschreden, die de toezichthouders stellen aan de financiële situatie van woningcorporaties.

De financiële continuïteit van de onderneming is echter geen doel op zich. Dit criterium maakt deel uit van een groter geheel, maar geldt daarbinnen wel als de belangrijkste randvoorwaarde. Het grotere geheel wordt zichtbaar in 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 echter 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 onze woningvoorraad uiterlijk in het jaar 2050 CO₂-neutraal is.
 - 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 kernopgaven die we daaruit hebben afgeleid, kunnen realiseren, is sterk afhankelijk van de financiële prestaties van de Alliantie.

Wettelijke kaders

De Alliantie is een '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 op 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 afgelopen jaren zijn de AW en het WSW intensiever gaan samenwerken, om effectiever en efficiënter te kunnen toezien op de corporatiesector. Een belangrijk onderdeel van het 'verticaal toezicht' dat deze beide toezichthouders houden, is het ontwikkelen van één gezamenlijk beoordelingskader. Dit kader is van kracht sinds 1 januari 2019. De drie onderwerpen waarop de toezichthouders de corporaties beoordelen, zijn:

1. De financiële continuïteit: is het voortbestaan van de corporatie gewaarborgd?
2. Het bedrijfsmodel: wat zijn de beleidsvoornemens en wat is het effect daarvan op de continuïteit?
Is het maatschappelijk vermogen voldoende beschermd?
3. De governance en de organisatie: is de financiële sturing, beheersing en verantwoording daarvan effectief?

Financiële positie

Zoals blijkt uit de financiële positie per balansdatum en uit de meerjarenplanning voor de jaren 2020-2029 kan de Alliantie gedurende deze periode in financieel opzicht voldoen aan de volkshuisvestelijke opgave (zie paragraaf 9.6) die aan haar is toevertrouwd. Het financiële meerjarenbeleid van de Alliantie is mede vormgegeven rond de kengetallen die de AW en het WSW als maatgevend zien voor de financiële gezondheid van een corporatie.

De beleidswaarde is de basis om de *loan-to-value* en de solvabiliteitsratio's te bepalen. De marktwaarde wordt gebruikt als onderpandwaarde om de dekkingsratio te bepalen bij (mogelijke) discontinuïteit.

Eigen vermogen

Het eigen vermogen van de Alliantie bedroeg aan het eind van het boekjaar 2019 € 8.722 miljoen (2018: € 7.795 miljoen). Daarbij is het vastgoed gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Als de maatschappelijke bestemming (€ 6.171 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 2019 € 2.550 miljoen (2018: 2.634 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 2019, waarbij het vastgoed is gewaardeerd tegen de beleidswaarde, bedraagt 47,3 procent (2018: 50,3 procent).

Liquiditeit

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

De 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 2019 bedraagt de ICR 1,8 (2018: 1,8) en voldoet daarmee aan de norm.

Loan-to-value-ratio (LTV)

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

Eind 2019 bedraagt de LTV 47,8 procent (2018: 44,8 procent) en voldoet daarmee aan de norm.

Dekkingsratio

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

Eind 2019 bedraagt de dekkingsratio 20,3 procent (2018: 20,4 procent) en voldoet daarmee aan de norm.

Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat, waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, de betaalbaarheid, de kwaliteit en het beheer aansluiting wordt 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 verhuurde staat uitgaat van uitgangspunten die de waarde van het vastgoed maximaliseren valt de beleidswaarde lager uit gegeven de sociale doelstellingen van de Alliantie. Het verschil tussen de beleidswaarde en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit ultimo 2019 bedraagt circa € 6,2 miljard. De afslagen van marktwaarde in verhuurde staat naar beleidswaarde zijn zichtbaar gemaakt in tabel 9.1.

Tabel 9.1 Marktwaarde versus beleidswaarde (bedragen x € 1.000)

| | 2019 |
|---------------------------------------|-------------------|
| Marktwaarde in verhuurde staat | 10.712.171 |
| Beschikbaarheid (doorexpluiten) | -124.762 |
| Betaalbaarheid (huren) | -4.747.399 |
| Kwaliteit (onderhoud) | -366.768 |
| Beheer (beheerkosten) | -932.542 |
| Subtotaal | -6.171.471 |
| Beleidswaarde | 4.540.700 |

De grootste afslag betreft betaalbaarheid. Vanuit het huurbeleid van de Alliantie wordt het vastgoed tegen een lagere huur verhuurd 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. De ontwikkeling van de marktwaarde verhuurde staat wordt in hoofdstuk 9.3 nader toegelicht.

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het verticaal toezichtsmodel van de AW en het WSW. Het jaar 2019 is een overgangsjaar naar een definitief normenkader. De uitkomsten van de beleidswaarde in het jaarverslag 2018 van alle corporaties hebben voor de AW en het WSW als input gediend om een definitieve sectornorm vast te stellen voor de LTV (loan-to-value-ratio) en de solvabiliteit. Het WSW en de AW hebben aangegeven dat gedurende 2019 de norm voor de LTV 75 procent blijft en voor de solvabiliteit 20 procent. Bovendien is er een overgangsregime van de AW en het WSW van toepassing voor het proces van borging, dat de borgingsruimte gedurende dit overgangsjaar bepaalt. De borgingsruimte wordt in deze overgangsfase bepaald op basis van een bredere analyse van de financiële positie van de individuele corporatie.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan 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 geen werkzaamheden verricht op het gebied van onderzoek en ontwikkeling.

9.2 Resultaten 2019

Resultaat boekjaar

Het resultaat over boekjaar 2019 bedraagt € 926,5 miljoen. Dit resultaat wordt evenals voorgaande jaren grotendeels behaald door de waardestijgingen van het vastgoed (88 procent).

Tabel 9.2 Verkorte winst-en-verliesrekening over 2019 (bedragen x € 1.000)

| | 2019 | 2018 |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille | 176.967 | 149.124 |
| Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling | 70 | 2.508 |
| Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille | 21.827 | 19.781 |
| Waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 817.908 | 852.331 |
| Netto resultaat overige activiteiten | 625 | 261 |
| Overige organisatiekosten | -8.309 | -7.112 |
| Kosten omtrent leefbaarheid | -2.160 | -1.950 |
| Saldo financiële baten en lasten | -84.203 | -70.184 |
| RESULTAAT VOOR BELASTINGEN | 922.725 | 944.759 |
| Belastingen | 3.795 | -7.863 |
| Resultaat deelnemingen | -16 | 231 |
| RESULTAAT NA BELASTINGEN | 926.504 | 937.127 |

Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Het resultaat uit de exploitatie van de vastgoedportefeuille is gestegen met € 27 miljoen: van € 149 miljoen in 2018 naar € 176 miljoen in 2019. Deze stijging wordt vooral veroorzaakt doordat de huuropbrengsten zijn toegenomen (met € 9 miljoen) en de onderhouds- en beheerlasten zijn afgenomen (met € 18 miljoen). De toename van de huuropbrengsten wordt veroorzaakt door een toename van de verhuureenheden (+ 855 stuks) en door de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli.

Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

Het resultaat op verkocht vastgoed in ontwikkeling is gedaald van € 2,5 miljoen naar € 0,1 miljoen. De Alliantie heeft in 2019 een beperkt aantal koopprojecten verkocht.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Het resultaat op verkoop van de vastgoedportefeuille is gestegen met € 2,1 miljoen: van € 19,7 miljoen in 2018 naar € 21,8 miljoen in 2019. De hogere opbrengsten van reguliere verkopen worden verklaard door hogere aantallen (204 in 2019 versus 184 in 2018) en een hogere gemiddelde verkoopprijs (€ 287.000 in 2019 versus € 275.000 in 2018).

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De waarde van de vastgoedportefeuille is gestegen met € 819 miljoen. Deze stijging is in lijn met de ontwikkelingen van de vastgoedmarkt in de verschillende werkgebieden van de Alliantie. Voor een nadere analyse van de waardeverandering vastgoedportefeuille zie paragraaf 9.3.

Financiële baten en lasten

De toename van de financiële baten en lasten wordt voornamelijk veroorzaakt door een ongerealiseerde waardeverandering van de derivatenportefeuille van € 18 miljoen (2018: € 0,3 miljoen). Deze toename is, ondanks een toename van de leningportefeuille, voor een deel gecompenseerd door een lagere rentelast als gevolg van een lagere markttrente op geherfinancierde leningen.

9.3 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 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 ook onderling vergelijkbaar. Door de verwijzing vanuit het waarderingshandboek naar het NRV (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs), zijn gegevens ook uitwisselbaar met alle andere vastgoedorganisaties, zoals institutionele beleggers en andere verhuurende organisaties.

De Alliantie maakt voor de waardering van het vastgoed gebruik van de zogenoemde full versie van het waarderingshandboek, 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 markthuurlaag, 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. Taxateurs van de betrokken corporaties hebben dit document bekeken en goed bevonden.

Het waarderingshandboek is per 31 oktober 2019 geactualiseerd. Omdat wij het vastgoed waarderen op basis van de full versie, hebben zijn niet alle aanpassingen impact op onze waardering. De belangrijkste wijzigingen in het waarderingshandboek zijn dat:

- de aannemelijkheidsverklaring bij de waardebepaling van het tweederdedeel van de portefeuille is vervallen. De waarde van het tweederdedeel kan nu bepaald worden met een updatetaxatie door de taxateur. Hiernaast biedt het handboek de mogelijkheid om de waarde van het tweederdedeel te bepalen op basis van een interne taxatie. De Alliantie heeft ervoor gekozen om de waarde van het tweederdedeel te bepalen met een interne taxatie;
- de methodische verwerking van onderhoud is aangepast. Zowel de parameters als de benadering van instandhoudingsonderhoud zijn aangepast in het exploitatiescenario.

Toelichting op de waardering van onze vastgoedportefeuille

De vastgoedportefeuille van de Alliantie bestaat uit verschillende segmenten.

U vindt een totaaloverzicht in tabel 9.3.

Tabel 9.3 Totaaloverzicht segmenten vastgoedportefeuille x € 1 miljoen

| Marktwaaarde in verhuurde staat per 31-12-2019 | Sociale huur | Vrijeseector-huur | Totaal | % van totaal |
|-------------------------------------------------------------|--------------|-------------------|---------------|--------------|
| Zelfstandige huurwoningen | 9.292 | 655 | 9.947 | 95,6% |
| Onzelfstandige huurwoningen | 77 | 6 | 83 | 0,8% |
| Intramurale zorg | 53 | 27 | 80 | 0,8% |
| Parkeervoorzieningen | 6 | 68 | 74 | 0,7% |
| Bedrijfsmatig onroerend goed | - | 172 | 172 | 1,7% |
| Maatschappelijk onroerend goed | 34 | - | 34 | 0,3% |
| Totaal vastgoed in exploitatie toegelaten instelling | 9.462 | 928 | 10.390 | 100% |
| vastgoed in exploitatie bij verbindingen | 34 | 288 | 322 | |
| Totaal vastgoed in exploitatie groep de Alliantie | 9.496 | 1.216 | 10.712 | |
| % van totaal | 88,6% | 11,4% | 100% | |

De woningportefeuille (zelfstandige en onzelfstandige huurwoningen) beslaat een relatief groot aandeel van de totale vastgoedportefeuille, namelijk 96,4 procent. Daarom gaan we in de analyse hierna alleen in op deze portefeuille, behalve als dat anders is aangegeven.

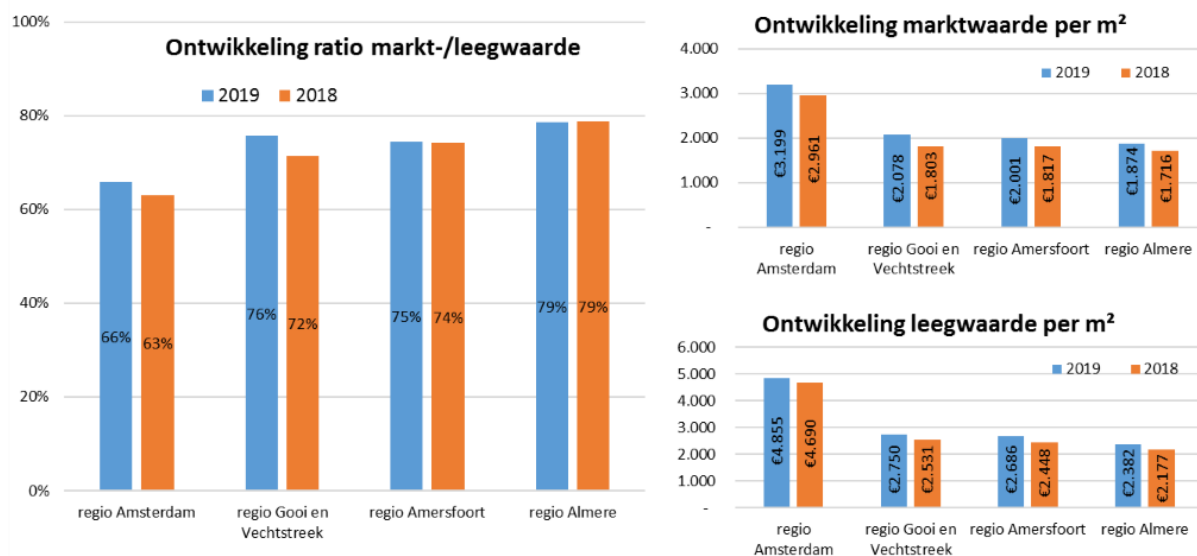
Een passende vastgoedportefeuille voor onze doelgroep

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.

Ontwikkeling waarde totale woningportefeuille

De waarde van de totale woningportefeuille is met 11,1 procent gestegen: van € 9 miljard naar € 10 miljard. Deze stijging is voor 9,9 procent het gevolg van de marktontwikkeling op basis van *standing investments*. Standing investemts betreft dat deel van de vastgoedportefeuille dat niet wordt geraakt door mutaties als gevolg van aankopen, verkopen en/of verbetering. Het restant is het gevolg van mutaties in de portefeuille door investeringen en desinvesteringen. Wel is er een onderscheid te zien tussen de verschillende regio's waar de Alliantie actief is.

Figuur 9.4 Ontwikkeling ratio markt- en leegwaarde voor totale vastgoedportefeuille, per regio



Tabel 9.5 Belangrijkste kengetallen en taxatieparameters voor de waardering van de woningportefeuille

| Taxatieparameters en kengetallen, woningportefeuille | 31-12-2019 | 31-12-2018 | Absoluut verschil | % verschil |
|------------------------------------------------------|------------|------------|-------------------|------------|
| Leegwaarde per m ² | € 3.389 | € 3.190 | € 199 | 6,2% |
| Disconteringsvoet | 5,9% | 6,4% | -0,5% | -7,8% |
| Mutatiegraad taxatie | 6,5% | 6,9% | -0,4% | -5,8% |
| Exit yield* uitponden na 15 jaar | 4,3% | 4,6% | -0,3% | -6,5% |
| Exit yield* doorexpluiten na 15 jaar | 5,7% | 7,1% | -1,4% | -19,7% |
| Ratio contractuur/markthuur | 60,0% | 61,0% | -1,0% | -1,6% |
| Huurkapitalisatiefactor | 27,0 | 25,6 | 1,4 | 5,4% |
| Contractuur per woning per maand | € 593 | € 577 | € 16 | 2,8% |
| Markthuur per woning per maand | € 986 | € 948 | € 38 | 4,0% |

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

Ten opzichte van een jaar eerder is de economie in het derde kwartaal van 2019 met 1,9 procent gegroeid (CBS, 2019). De vastgoedmarkt is in 2019 gestaag doorgegroeid. Anders dan tot en met medio 2018 is dat niet te danken aan het consumentenvertrouwen. Deze is na een periode van optimisme in de tweede helft van 2018 flink afgenomen (CBS, 2020b). In 2019 is het vertrouwen gezakt tot onder 0 (meer pessimisme dan optimisme), waarna het zich in de loop van 2019 op dat niveau gestabiliseerd heeft. De hypotheekrente is echter in 2019 zelfs nog wat verder gedaald (DNB, 2020), mede als gevolg van de extra verlaging van het rentetarief van de ECB in september 2019. Deze ontwikkeling op de kapitaalmarkt zien we ook terug in de lagere gemiddelde disconteringsvoet. Deze is ten opzichte van 2018 gedaald met 0,18 procent. Hiernaast wordt de disconteringsvoet positief beïnvloed door de verbeterde marktomstandigheden in onze regio. Hierdoor is het risico op de realisatie van kasstromen op sommige complexen verlaagd, zodat de gemiddelde disconteringsvoet eind 2019 uitkomt op 5,9 procent.

Ook het aantal te koop staande woningen is verder gedaald (NVM, 2019). Dit geldt ook voor het aantal nieuwbouwwoningen dat in de verkoop is gegaan. Mede door de stikstofproblematiek en de regels rondom PFAS-stoffen zijn veel projecten in 2019 uitgesteld. De NVM noemt het daarentegen opvallend dat het aantal te koop staande nieuwbouwwoningen wel is toegenomen. Vermoedelijk kan dit worden verklaard doordat de

betaalbaarheid van deze woningen steeds verder onder druk is komen te staan, wat volgens de NVM te wijten is aan de opeenstapeling van regels die gelden voor nieuwbouwwoningen.

Als we kijken naar de prijsontwikkeling per regio, dan valt op dat in tegenstelling tot eerdere jaren de sterkste ontwikkelingen plaatsvinden in de wat meer landelijke gebieden. In de duurste regio's, zoals het Gooi en Amsterdam, is de prijsstijging vrij gering gebleven. Daarmee volgt de prijsontwikkeling per regio de trend die in 2018 is ingezet. Wel treedt Amsterdam hier op als een drukkende factor: zonder de hoofdstad zou de gemiddelde ontwikkeling 5,3 procent zijn. Flevoland is, net als in 2018, een uitschieter met een ontwikkeling van ruim 9,6 procent. Wel liggen de markthuurgrijzen daar nog altijd onder het landelijke gemiddelde. In de marktwaardering van de Alliantie zijn de ontwikkelingen ook terug te zien. Gemiddeld is de leegwaarde – de waarde in niet-verhuurde staat – gestegen met 6,2 procent en zien we dat de markthuurgrijzen met 4,0 procent is gestegen ten opzichte van een jaar eerder.

Het uitgangspunt om de mutatiegraad vast te stellen, is de gemiddelde mutatiegraad van de afgelopen vijf jaren. Door de aanhoudende krapte op de woningmarkt en de stijgende koopprijzen is het percentage naar beneden bijgesteld, naar 6,5 procent.

9.4 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 rente- en valutarisico's, en overig risicomanagement op financieel gebied.

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

De Alliantie heeft haar treasurybeleid beschreven en afgebakend in een treasurystatuut. Dit treasurystatuut wordt jaarlijks beoordeeld door de auditcommissie van de RvC, en zo nodig geactualiseerd. We volgen hierbij altijd de vigerende 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, indien noodzakelijk, worden de uitgangspunten bijgesteld. Een niet-limitatief overzicht van deze risico's is nader uitgewerkt in paragraaf 7.2.

Leningen

Eind 2019 bedroeg de totale leningenportefeuille van de Alliantie € 2,34 miljard, en er is voor € 2,39 miljard geborgd. De borging is hoger dan de gestorte leningen, omdat er via leningen een buffer wordt aangehouden voor de derivatenportefeuille, bij een rentedaling van 2 procent. Door de borging van het WSW kunnen corporaties gunstigere voorwaarden bedingen, zoals een lagere rente. Het WSW stelt aan het eind van elk jaar op grond van de door de Alliantie verstrekte prospectieve informatie (dPi) een nieuw borgingsplafond vast voor het komende jaar; voor 2020 is het borgingsplafond vastgesteld op € 2,41 miljard.

Per saldo is het volume aan leningen in 2019 met € 183,7 miljoen toegenomen ten opzichte van 2018.

Derivaten

De Alliantie maakte voorheen gebruik van rentederivaten om het renterisico op financieringen te verminderen. Hoewel derivaten nog steeds – onder bepaalde voorwaarden – zijn toegestaan, maakt de Alliantie hier geen gebruik meer van. We bouwen de bestaande derivatenportefeuille gecontroleerd af.

Sinds 2017 krijgen woningcorporaties via de Autoriteit Woningcorporaties (AW) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) de mogelijkheden om hun derivatenportefeuille te herstructureren. Dit houdt in dat zij hun bestaande derivatencontracten kunnen afkopen en in plaats daarvan een lening kunnen aangaan waarmee het derivatencontract vervalt. Met deze mogelijkheden zijn corporaties minder kwetsbaar voor renteschommelingen en hoeven ze minder financiële buffers op te bouwen, zodat ze meer kunnen investeren.

De Alliantie past waar mogelijk kostprijshedge-accounting 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 2019 heeft de Alliantie twee breakclausules op derivaten afgekocht waardoor er eind 2019 nog negen derivaten resteren waarbij een breakclausule is opgenomen. De marktwaarde van deze derivaten op balansdatum is € 89,2 miljoen negatief. In 2020 zal een swap worden afgekocht. De Alliantie heeft een buffer opgebouwd om een rentedaling van 2 procent van de breaks op te vangen.

Liquiditeiten

Er dient altijd voldoende ruimte te zijn uit de rekening-courantfaciliteit en liquide middelen om minimaal twee keer de maandhuur beschikbaar te hebben.

Beleggingen

De Alliantie heeft in 2019 geen beleggingen in portefeuille gehad.

9.5 Fiscale positie

Horizontaal toezicht

De Alliantie heeft al in 2008 het convenant 'Horizontaal Toezicht' afgesloten met de Belastingdienst. Horizontaal toezicht is gebaseerd op transparantie, begrip en wederzijds vertrouwen. Uitgangspunt is dat er voldoende aandacht is voor de fiscale beheersing binnen de corporatie.

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 het 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, de fiscale risico's en kansen. Ook is een overzicht van de relevante beheersingsmaatregelen opgenomen. Vanwege de externe (wetgeving) en interne dynamiek (bedrijfsprocessen) passen we het TCF continu aan de actualiteit aan.

Binnen het TCF worden de fiscale risico's in kaart gebracht. 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 risico's 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.

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 dienen.

Fiscale positie

De aanslagen vennootschapsbelasting zijn tot en met boekjaar 2016 definitief vastgesteld. Voor boekjaar 2017 en 2018 zijn aangiften ingediend. De samenstelling van het belastbare bedrag over het boekjaar 2019 is nader verklaard in paragraaf 10.6.17.

9.6 Vooruitzichten

In de meerjarenbegroting die eind 2019 is 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 verantwoord. De hieruit voortvloeiende ratio's voldoen allen aan de normen van de AW en het WSW.

Door de herijking van de strategie en de hieruit voortvloeiende wijzigingen voor de portefeuillestrategie hebben we voor de komende jaren een grote ambitie op het gebied van beschikbaarheid. De productie van huurwoningen zal worden opgevoerd. Een kwantitatieve en kwalitatieve opgave, waarbij het van belang is om producten slim en kostenefficiënt te realiseren. De portefeuillestrategie is hierna nader toegelicht.

Portefeuillestrategie voor de komende jaren; meer inzet op het huisvesten van nieuwe huishoudens

- De komende 10 jaar bieden we ca. 10.500 nieuwe huurders een thuis in een nieuwbouw sociale huurwoning.
- De komende 10 jaar bieden we ca. 1.500 nieuwe huurders een thuis in een nieuwbouw middensegmenthuurwoning.
- De komende 10 jaar bieden we ca. 1.300 nieuwe huurders een thuis in een nieuwbouw vrijesectorhuurwoning (duurdere segment).
- In de nieuwbouw richten we ons op het toevoegen van kleinere woningen door groei (alleenstaande) ouderen en jongeren.
- De komende 10 jaar neemt door (de) liberalisering per saldo het aantal middensegmenthuurwoningen met ca. 875 toe.
- De komende 10 jaar bieden we door verkoop circa 5.200 middensegmenthuishoudens een nieuw thuis.
- De komende 10 jaar leveren we ca. 1.700 nieuwbouw koopwoningen op.

- We vergroten de grip op VvE's door zo weinig mogelijk verkoop van woningen bij 100% bezit maar juist zoveel mogelijk in een VvE met een minderheidsbelang. We behouden zoveel mogelijk een huidige meerderheid in VvE's.
- De komende 10 jaar daalt de gemiddelde energie-index van 1,4 (ultimo 2019) naar 1,27 (ultimo 2029) door investeren in aanpak Label A/B aanpak ca. 6.300 woningen, zonnepanelen op ca. 7.000 woningen, renovatie ca. 800 woningen en circa € 430 miljoen investeringen in de CO2-aanpak.
- Onze woningen zijn in 2050 CO2 neutraal, klimaat adaptief en circulair.
- Voor VvE's is het verduurzamen van de huurwoningen afhankelijk van de gekozen strategie per VvE.

Financieringen

In voorgaande jaren werd er uitsluitend op kasstroom gestuurd. Momenteel wordt er zowel op kasstroom als op rendement gestuurd: dit biedt ons de mogelijkheid om onze leningencapaciteit beter te benutten. De komende jaren zal onze leningenportefeuille dan ook behoorlijk groeien.

Binnen ons sturingsmodel blijven we te allen tijde voldoen aan de normen van onze toezichthouders (de AW en het WSW). Dat is essentieel voor het maatschappelijk vertrouwen. Onder deze grenzen lopen we bovendien het risico dat banken eisen gaan stellen en we met toezichthouders in discussie moeten over het maken van een herstelplan.

Ultimo 2019 heeft de Alliantie een leningportefeuille van € 2,2 miljard. De komende vijf jaar zal de Alliantie hiervan € 680 miljoen gaan aflossen met een gemiddelde rente 4,41% (vastrentende leningen). In de jaren 2020 tot en met 2024 zullen er voor € 1,6 miljard aan leningen worden aangetrokken. De huidige rente inclusief opslag bedraagt 0,9% (30-jaarslening). De rente is gebaseerd op de huidige leningportefeuille en voor nieuwe leningen op basis van de kaders die voorgeschreven door WSW en AW.

Kasstromen en ratio's

Alle beleidsvoornemens van de Alliantie zijn voor de gehele planningsperiode doorgerekend. De geprognosticeerde kasstromen voor de komende vijf jaren zijn hieronder weergegeven; de belangrijkste ratio's zijn opgenomen in tabel 9.8.

Tabel 9.7 Gepronosticeerde geconsolideerde kasstromen 2020-2024

| | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | Totaal |
|-------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-------------------|
| Kasstroom uit operationele activiteiten: | | | | | | |
| Ontvangsten: | | | | | | |
| Huren | 413.690 | 429.763 | 443.565 | 459.970 | 476.534 | 2.223.522 |
| Vergoedingen | 18.151 | 18.419 | 18.557 | 18.738 | 18.932 | 92.797 |
| Overige ontvangsten | 8.972 | 9.272 | 9.486 | 9.745 | 9.984 | 47.459 |
| Renteontvangsten | 1.300 | 1.300 | 1.300 | 1.302 | 1.310 | 6.512 |
| | 442.113 | 458.754 | 472.908 | 489.755 | 506.760 | 2.370.290 |
| Uitgaven: | | | | | | |
| Onderhoud en overige directe lasten | 93.002 | 98.175 | 95.900 | 100.034 | 105.702 | 492.813 |
| Personeelskosten | 50.533 | 50.647 | 50.223 | 50.350 | 50.485 | 252.237 |
| Overige bedrijfslasten | 151.036 | 157.355 | 156.263 | 155.722 | 158.841 | 779.217 |
| Rente-uitgaven | 65.581 | 64.287 | 62.414 | 62.218 | 65.928 | 320.428 |
| Vennootschapsbelasting | 23.844 | 23.440 | 25.680 | 29.328 | 25.185 | 127.477 |
| | 383.995 | 393.904 | 390.479 | 397.652 | 406.142 | 1.972.172 |
| Kasstroom uit operationele activiteiten | 58.118 | 64.850 | 82.429 | 92.103 | 100.618 | 398.118 |
| Kasstroom uit investeringsactiviteiten: | | | | | | |
| Ontvangsten verkoop verhuureenheden | 155.534 | 161.052 | 180.561 | 202.473 | 200.759 | 900.379 |
| Ontvangsten verkoop grond | 40.594 | 23.229 | 6.647 | 4.285 | 0 | 74.756 |
| Ontvangsten SVN-leningen | 3.000 | 3.000 | 3.000 | 500 | 500 | 10.000 |
| Investeringen nieuwbouw | -249.836 | -234.905 | -260.693 | -292.616 | -286.199 | -1.324.249 |
| Investeringen woningverbetering | -217.580 | -127.523 | -129.381 | -146.163 | -145.103 | -765.750 |
| Investeringen overige | -53.981 | -23.856 | -31.536 | -32.728 | -25.165 | -167.267 |
| Investering afkoop derivaten | -5.391 | -26.638 | -4.155 | -24.771 | 0 | -60.955 |
| Kasstroom uit investeringsactiviteiten | -327.661 | -225.641 | -235.557 | -289.019 | -255.209 | -1.333.087 |
| Kasstroom uit financieringsactiviteiten: | | | | | | |
| Nieuwe leningen | 428.958 | 291.417 | 277.796 | 326.371 | 204.341 | 1.528.882 |
| Aflossingen leningen | -177.371 | -180.556 | -155.511 | -126.161 | -42.852 | -682.451 |
| Kasstroom uit financieringsactiviteiten | 251.587 | 110.861 | 122.285 | 200.210 | 161.489 | 846.432 |
| TOTALE KASSTROOM | -17.955 | -49.930 | -30.844 | 3.293 | 6.899 | -88.537 |

Bron: de Prospectieve informatie 2019

Tabel 9.8 Gerealiseerde ratio's 2019 en prognose kengetallen, 2020-2024

| | Norm AW / WSW | Realisatie 2019 | Begroting 2020 | Begroting 2021 | Begroting 2022 | Begroting 2023 | Begroting 2024 |
|---------------------------------------------------------------|------------------|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Interest coverage ratio (ICR) | | | | | | | |
| - Geconsolideerd | min. 1,4 | 1,81 | 1,87 | 1,99 | 2,33 | 2,46 | 2,51 |
| - Enkelvoudig | min. 1,4 | 2,02 | 2,00 | 2,12 | 2,45 | 2,65 | 2,70 |
| - DAEB | min. 1,4 | 1,50 | 1,67 | 1,74 | 2,06 | 2,24 | 2,28 |
| - Niet-DAEB | min. 1,8 | 4,32 | 3,77 | 4,44 | 4,73 | 5,68 | 5,78 |
| Loan-to-value (LTV) op basis van beleidswaarde | | | | | | | |
| - Geconsolideerd | max. 75% | 47,8% | 55,6% | 56,2% | 56,5% | 58,3% | 59,2% |
| - Enkelvoudig | max. 75% | 51,7% | 56,5% | 57,4% | 58,7% | 60,2% | 61,0% |
| - DAEB | max. 75% | 54,9% | 63,9% | 67,5% | 69,2% | 71,8% | 73,1% |
| - Niet-DAEB | max. 75% | 41,8% | 29,7% | 25,2% | 19,7% | 14,8% | 12,2% |
| Solvabiliteit op basis van beleidswaarde | | | | | | | |
| - Geconsolideerd | min. 20% | 47,30% | 46,59% | 46,33% | 46,36% | 45,04% | 46,78% |
| - Enkelvoudig | min. 20% | 48,59% | 47,44% | 47,23% | 47,41% | 46,20% | 47,98% |
| - DAEB | min. 20% | 53,74% | 51,66% | 51,19% | 51,75% | 50,97% | 52,57% |
| - Niet-DAEB | min. 40% | 62,62% | 65,44% | 69,12% | 74,81% | 74,76% | 78,09% |
| Dekkingsratio op basis van marktwaarde verhuurde staat | | | | | | | |
| - Geconsolideerd | max. 70% | 20,27% | 25,27% | 25,63% | 25,94% | 26,86% | 27,40% |
| - Enkelvoudig | max. 70% | 21,62% | 25,09% | 25,54% | 26,28% | 27,04% | 27,52% |
| - DAEB | max. 70% | 20,44% | 24,53% | 26,01% | 26,93% | 28,10% | 28,77% |
| - Niet-DAEB | max. 70% | 28,50% | 22,83% | 19,58% | 15,23% | 11,53% | 9,46% |

Bron: jaar 2019: de jaarrekening 2019; jaar 2020 tot en met 2014: de Prospectieve informatie 2019

De hierboven opgenomen ratio's voldoen aan de norm van de AW en het WSW.

Impact Covid-19 (coronavirus)

Momenteel bevinden we ons midden in de crisis veroorzaakt door het Coronavirus. Dit heeft de nodige impact op onze organisatie en op de samenleving als geheel. Wij hebben onze bedrijfsprocessen aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en opgelegde maatregelen. Nieuwe richtlijnen en ontwikkelingen monitoren we continue en volgen we op. Onze maatregelen zijn erop gericht om de gezondheid van onze medewerkers, huurders en samenwerkingspartners te beschermen en de dienstverlening aan onze huurders te continueren.

De Alliantie heeft in een vroegtijdig stadium een Crisisteam heeft samengesteld onder leiding van de voorzitter van het bestuur. We waren daarmee voorbereid toen de maatregelen door de Nederlandse regering werden afgekondigd. Er kon daarom meteen worden overgeschakeld op thuiswerken. De overgang is vrijwel geruisloos gegaan.

Hoewel de invloed op de dagelijkse bedrijfsvoering groot is, heeft dit niet heeft geleid tot een onderbreking daarvan, eerder een verandering van werkwijze en samenwerking. Zo blijven we staan voor onze huurders, onze partners en houden oog voor elkaar.

De Alliantie monitort de mogelijke effecten en stelt scenario analyses op, om voorbereid te zijn, mochten de ontwikkelingen in de praktijk gaan afwijken van hetgeen we op dit moment inschatten en koppelen daar ook te nemen maatregelen aan. Ook organiseren we "verhoogde dijkbewaking" als het gaat op het monitoren van ontwikkelingen bij onze huurders en onze samenwerkingspartners in het onderhoud, renovatie en nieuwbouw.

Wij signaleren geen belangrijke terugval in de huurinkomsten.

Wij verwachten dat op de impact van de Coronacrisis op onze kasstromen gering zal zijn. De Alliantie heeft voorts een sterke liquiditeitspositie.

Indicatieve bestedingsruimte

De minister van Binnenlandse Zaken geeft elk jaar een indicatie van de middelen die een corporatie beschikbaar heeft voor haar volkshuisvestelijke taak. Deze indicatie laat zien hoeveel middelen extra besteed kunnen worden voor investeringen in nieuwbouw, verbetering of huurmatiging, zodanig dat de hierboven genoemde ratio's de kritische normwaarden niet overschrijden. De indicatieve bestedingsruimte heeft alleen betrekking op de DAEB-tak van de toegelaten instelling en is gebaseerd op de meest recente prognoses die eind 2019 zijn opgeleverd. Wat de tabel feitelijk laat zien is dat de Alliantie in haar meerjarenplanning de grenzen heeft opgezocht, rekening houdend met de normwaarden van de AW/WSW en een bepaalde zekerheidsmarge.

Tabel 9.9 *Indicatieve bestedingsruimte (bedragen x € 1.000)*

| Indicatieve bestedingsruimte | Nieuwbouw | Verbetering | Huurmatiging | TOTAAL |
|------------------------------|-----------|-------------|--------------|--------|
| DAEB-tak | 65.500 | 20.601 | 324 | 86.425 |

9.7 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 wordt de verbindingsstructuur genoemd.

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.

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

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

- een uniform afwegingskader bieden om verbindingen in te richten;
- een toetsingskader bieden voor de vereiste voorafgaande goedkeuring om een verbinding aan te gaan, door de Autoriteit Woningcorporaties;
- 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.

Tabel 9.10 Toelichting op de activiteiten in verbindingen

| De Alliantie neemt deel in de volgende entiteiten die vastgoed exploiteren: | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>de Alliantie Woonzorg B.V. en de Alliantie Woonfonds B.V.</i> | Via deze entiteiten exploiteert de Alliantie niet-DAEB-vastgoed. |
| De Alliantie heeft een aandeel in de volgende rechtspersonen die zich bezighouden met projectontwikkelingsactiviteiten. Deze activiteiten voeren we uit in samenwerkingsverbanden door middel van commanditaire vennootschappen met derden: | |
| <i>Waterstad II Beheer B.V. Waterstad II C.V. Waterstad III Beheer B.V. Waterstad III C.V.</i> | Deze deelnemingen ontwikkelen, realiseren en verkopen woningen, bedrijfsruimten en parkeerplaatsen in het gebied IJburg in Amsterdam. |
| <i>Vathorst Beheer B.V. Vathorst C.V. OBV Beheer B.V. OBV C.V. Ontwikkelingsmaatschappij Eem & Vallei B.V.</i> | Deze deelnemingen verwerven gronden en opstellen en ontwikkelen projecten in het plangebied Vathorst in Amersfoort. |
| <i>De Alliantie Gebiedsontwikkeling Zeewolde B.V. Gebiedsontwikkeling Zeewolde Beheer B.V. Gebiedsontwikkeling Zeewolde C.V.</i> | 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. |
| <i>Villa Industria Hilversum B.V. en Villa Industria V.o.f.</i> | Deze vennootschappen ontwikkelen, realiseren en verkopen het project Villa Industria. De volledige productie is 2017 opgeleverd. |
| <i>Stichting IJburg PWV</i> | Stichting IJburg PWV treedt op als commanditaire vennoot in de vennootschappen die betrokken zijn bij de ontwikkeling van IJburg te Amsterdam. |
| Entiteiten die zich bezighouden met overige activiteiten: | |
| <i>De Alliantie Deelnemingen B.V.</i> | De activiteiten van De Alliantie Deelnemingen B.V. bestaan uitsluitend uit holdingactiviteiten van entiteiten gericht op zowel projectontwikkelings- als niet-projectontwikkelingsactiviteiten. |
| <i>De Alliantie Ontwikkeling B.V.</i> | De Alliantie Ontwikkeling B.V. voert voornamelijk ontwikkelactiviteiten uit op het gebied van woningbouw. De entiteit fungeert als gedelegeerd projectontwikkelaar voor Stichting de Alliantie. |
| <i>De Alliantie VvE-Diensten B.V.</i> | 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 717 VvE's in het werkgebied van Stichting de Alliantie. |

10. Geconsolideerde jaarrekening

10.1 Geconsolideerde balans per 31 december 2019

(na voorgestelde resultaatbestemming, bedragen x € 1.000)

| | Ref. | 31 december 2019 | 31 december 2018 *) |
|---------------------------------------------------------|---------|-------------------|---------------------|
| Vaste activa | | | |
| <i>Immateriële vaste activa</i> | 10.5.1 | 2.425 | 0 |
| <i>Vastgoedbeleggingen</i> | | | |
| DAEB vastgoed in exploitatie | 10.5.2 | 8.851.142 | 7.878.714 |
| Niet-DAEB vastgoed in exploitatie | 10.5.2 | 1.861.029 | 1.768.923 |
| Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 10.5.3 | 207.567 | 206.102 |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | 10.5.4 | 214.578 | 183.779 |
| | | 11.134.316 | 10.037.518 |
| <i>Materiële vaste activa</i> | | | |
| (On-)roerende zaken ten dienste van de exploitatie | 10.5.5 | 25.207 | 28.856 |
| <i>Financiële vaste activa</i> | | | |
| Andere deelnemingen | 10.5.6 | 3.912 | 3.928 |
| Latente belastingvorderingen | 10.5.7 | 20.407 | 7.278 |
| Overige vorderingen | 10.5.8 | 11.370 | 14.657 |
| | | 35.689 | 25.863 |
| Som der vaste activa | | 11.197.637 | 10.092.237 |
| Vlottende activa | | | |
| <i>Voorraden</i> | | | |
| Vastgoed bestemd voor de verkoop | 10.5.9 | 5.756 | 4.148 |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop | 10.5.10 | 33.670 | 36.690 |
| Overige voorraden | 10.5.11 | 38.363 | 47.444 |
| | | 77.789 | 88.282 |
| <i>Onderhanden projecten</i> | 10.5.12 | 22.896 | 5.492 |
| <i>Vorderingen</i> | | | |
| Huurdebiteuren | 10.5.13 | 1.989 | 2.168 |
| Overheid | 10.5.14 | 48.523 | 20.467 |
| Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen | 10.5.15 | 1.481 | 840 |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen | 10.5.16 | 12.341 | 1.420 |
| Overige vorderingen | 10.5.17 | 6.197 | 5.374 |
| Overlopende activa | 10.5.18 | 3.208 | 2.713 |
| | | 73.739 | 32.982 |
| <i>Liquide middelen</i> | 10.5.19 | 191.216 | 175.598 |
| Som der vlottende activa | | 365.640 | 302.354 |
| TOTAAL ACTIVA | | 11.563.277 | 10.394.591 |

* Cijfers aangepast voor vergelijkingsdoeleinden, zie de toelichting 'Stelselwijziging' en de toelichting 'Algemeen'.

| | Ref. | 31 december 2019 | 31 december 2018 *) |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------------------|---------------------|
| Groepsvermogen | 10.5.20 | 8.721.838 | 7.795.334 |
| Vorzieningen | | | |
| Vorzieningen onrendabele investeringen en herstructurerings | 10.5.21 | 116.859 | 65.722 |
| Overige voorzieningen | 10.5.22 | 1.245 | 0 |
| Totaal van voorzieningen | | 118.104 | 65.722 |
| Langlopende schulden | | | |
| Schulden/leningen overheid | 10.5.23 | 4.000 | 4.766 |
| Schulden aan kredietinstellingen | 10.5.23 | 2.162.627 | 1.999.229 |
| Schulden aan rechtspersonen en vennootschappen die een deelneming hebben in de rechtspersoon of waarin de rechtspersoon een deelneming heeft | 10.5.24 | 23.989 | 23.030 |
| Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 10.5.25 | 197.055 | 198.737 |
| Overige schulden | 10.5.26 | 72.870 | 55.941 |
| Totaal van langlopende schulden | | 2.460.541 | 2.281.703 |
| Kortlopende schulden | | | |
| Schulden aan overheid | | 1.528 | 1.729 |
| Schulden aan kredietinstellingen | 10.5.27 | 177.369 | 156.307 |
| Schulden aan leveranciers en handelskredieten | | 12.857 | 15.797 |
| Schulden aan rechtspersonen en vennootschappen die een deelneming hebben in de rechtspersoon of waarin de rechtspersoon een deelneming heeft | 10.5.28 | 1.448 | 1.448 |
| Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen en pensioenen | 10.5.29 | 20.028 | 23.985 |
| Overige schulden | 10.5.30 | 5.027 | 5.507 |
| Overlopende passiva | 10.5.31 | 44.537 | 47.059 |
| Totaal van kortlopende schulden | | 262.794 | 251.832 |
| TOTAAL PASSIVA | | 11.563.277 | 10.394.591 |

* Cijfers aangepast voor vergelijkingsdoeleinden, zie de toelichting 'Stelselwijziging' en de toelichting 'Algemeen'.

10.2 Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2019

(bedragen x € 1.000)

| | | 2019 | 2018 *) |
|----------------------------------------------------------------------------------------|---------|----------------|----------------|
| Huuropbrengsten | 10.6.1 | 397.566 | 388.687 |
| Opbrengsten servicecontracten | 10.6.2 | 15.755 | 14.211 |
| Lasten servicecontracten | | -14.828 | -14.608 |
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten | 10.6.3 | -31.731 | -31.642 |
| Lasten onderhoudsactiviteiten | 10.6.4 | -108.503 | -128.169 |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit | 10.6.5 | -81.292 | -79.355 |
| Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille | | 176.967 | 149.124 |
| Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling | | 24.344 | 8.740 |
| Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling | | -22.386 | -5.677 |
| Toegerekende organisatiekosten | | -1.888 | -555 |
| Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling | | 70 | 2.508 |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille | | 71.483 | 75.492 |
| Toegerekende organisatiekosten | | -1.991 | -1.868 |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille | | -47.665 | -53.843 |
| Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille | 10.6.6 | 21.827 | 19.781 |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 10.6.7 | -131.078 | -73.179 |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 10.6.8 | 945.839 | 922.736 |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden | 10.6.9 | 3.147 | 2.774 |
| Waardeveranderingen vastgoedportefeuille | | 817.908 | 852.331 |
| Opbrengst overige activiteiten | | 4.117 | 4.031 |
| Kosten overige activiteiten | | -3.492 | -3.770 |
| Netto resultaat overige activiteiten | 10.6.10 | 625 | 261 |
| Overige organisatiekosten | 10.6.11 | -8.309 | -7.112 |
| Kosten omtrent leefbaarheid | | -2.160 | -1.950 |
| Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten | 10.6.14 | -18.312 | -339 |
| Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten | 10.6.15 | 2.782 | 2.067 |
| Rentelasten en soortgelijke kosten | 10.6.16 | -68.673 | -71.912 |
| Saldo financiële baten en lasten | | -84.203 | -70.184 |
| RESULTAAT VOOR BELASTINGEN | | 922.725 | 944.759 |
| Belastingen | 10.6.17 | 3.795 | -7.863 |
| Resultaat uit deelnemingen | 10.5.6 | -16 | 231 |
| RESULTAAT NA BELASTINGEN | | 926.504 | 937.127 |

* Cijfers aangepast voor vergelijkingsdoeleinden, zie de toelichting 'Stelselwijziging'.

10.3 Geconsolideerde kasstroomoverzicht 2019

(directe methode, bedragen x € 1.000)

| | Ref. | 2019 | 2018 |
|---------------------------------------------------------|---------|---------------|---------------|
| Kasstroom uit operationele activiteiten: | | | |
| <i>Ontvangsten:</i> | | | |
| Huurontvangsten | 10.6.1 | 399.029 | 389.935 |
| Vergoedingen | 10.6.2 | 15.549 | 14.477 |
| Overheidsontvangsten | | 0 | 0 |
| Overige bedrijfsontvangsten | | 6.359 | 6.369 |
| Ontvangen interest | | 1.425 | 652 |
| <i>Saldo ingaande kasstromen</i> | | 422.362 | 411.433 |
| <i>Uitgaven:</i> | | | |
| Erfpacht | 10.6.5 | -905 | -968 |
| Betalingen aan werknemers | | -44.428 | -42.476 |
| Onderhoudsuitgaven | 10.6.4 | -93.885 | -108.891 |
| Overige bedrijfsuitgaven | | -81.282 | -74.209 |
| Betaalde interest | 10.6.16 | -68.399 | -73.373 |
| Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat | 10.6.5 | -508 | -5.117 |
| Verhuurderheffing | 10.6.5 | -55.237 | -50.030 |
| Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden | | -1.182 | -961 |
| Vennootschapsbelasting | 10.5.16 | -22.743 | 367 |
| <i>Saldo uitgaande kasstromen</i> | | -368.569 | -355.658 |
| Kasstroom uit operationele activiteiten | | 53.793 | 55.775 |
| Kasstroom uit (des) investeringsactiviteiten | | | |
| <i>MVA ingaande kasstroom:</i> | | | |
| Verkoopontvangsten bestaande huur | 10.6.6 | 70.523 | 78.624 |
| Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) | | 1.447 | 1.008 |
| Verkoopontvangsten nieuwbouw | | 26.808 | 7.954 |
| Verkoopontvangsten grond | | 9.467 | 15.152 |
| (Des) investeringsontvangsten overig | | 0 | 0 |
| <i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i> | | 108.245 | 102.738 |
| <i>MVA uitgaande kasstroom:</i> | | | |
| Nieuwbouw huur | 10.6.18 | -193.639 | -160.096 |
| Verbeteruitgaven | 10.6.18 | -96.775 | -79.856 |
| Aankoop | 10.5.2 | -5.651 | -6.731 |
| Nieuwbouw verkoop | | -21.206 | -9.767 |
| Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop | | -11.835 | -12.321 |
| Investerings overig | 10.5.5 | -3.592 | -771 |
| <i>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</i> | | -332.698 | -269.542 |
| <i>Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA</i> | | -224.453 | -166.804 |

| Vervolg | Ref. | 2019 | 2018 |
|-----------------------------------------------------|---------|-----------------|----------------|
| <i>FVA</i> | | | |
| Ontvangsten verbindingen | | 0 | 67.715 |
| Ontvangsten overig | 10.5.8 | 3.227 | 4.898 |
| Uitgaven verbindingen | | -641 | -2.917 |
| Uitgaven overig | | 0 | -80 |
| Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA | | 2.586 | 69.616 |
| Kasstroom uit (des) investeringsactiviteiten | | -221.867 | -97.188 |
| Kasstroom uit financieringsactiviteiten | | | |
| <i>Ingaand:</i> | | | |
| Nieuwe te borgen leningen | 10.5.23 | 340.000 | 232.000 |
| Nieuwe ongeborgde leningen | | 0 | 0 |
| <i>Uitgaand:</i> | | | |
| Aflossing geborgde leningen | 10.5.23 | -139.969 | -169.749 |
| Aflossing ongeborgde leningen | | 0 | -3.871 |
| Kasstroom uit financieringsactiviteiten | | 200.031 | 58.380 |
| Mutatie in geldmiddelen | | 31.957 | 16.967 |
| Liquide middelen per 1 januari | | 175.598 | 142.292 |
| Wijziging kortgeld | 10.5.26 | -16.339 | 16.339 |
| Mutatie liquide middelen | 10.5.19 | 31.957 | 16.967 |
| Liquide middelen per 31 december | | 191.216 | 175.598 |

10.4 Toelichting behorende tot de geconsolideerde jaarrekening 2019

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. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector. 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 activiteiten van de Alliantie en van de groep vinden plaats in het binnenland.

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 2019, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2019.

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 (aangepast 2019) 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 van de Woningwet aangeduide uitzonderingen.

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

Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

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

Algemeen

De cijfers over 2018 zijn geherrubriceerd teneinde vergelijkbaarheid met 2019 mogelijk te maken. Het betreft de volgende herrubricering:

De grond- en ontwikkellocaties zijn met ingang van 2019 geherrubriceerd naar de post 'Overige voorraden', in de jaarrekening 2018 zijn de grond- en ontwikkellocaties verantwoord onder de post 'Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie'. Het bedrag in 2018 bedroeg € 47,2 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 ertoe leidt dat 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 vereisen schattingen en veronderstellingen:

- DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie: voor wat betreft de uitgangspunten en 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.
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie: 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 daadwerkelijke verkoopprijzen.
- 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.
- Voor de bepaling van de beleidswaarde wordt gebruik gemaakt van prospectieve aannames ten aanzien van de streefhuur en de onderhouds- en beheerlasten.

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 toegelaten instelling 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:

| Volledig geconsolideerd | | |
|--------------------------------------------------|------------------|---------|
| 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:

| Joint ventures | | |
|------------------------------------------|------------------|---------|
| Deelneming | Statutaire zetel | Aandeel |
| Waterstad II Beheer B.V. | Amsterdam | 50,0% |
| Villa Industria V.O.F | Huizen | 50,0% |
| Beleggingsfonds Route 26 Beheer B.V. | Amsterdam | 50,0% |
| Waterstad II C.V. | Amsterdam | 50,0% |
| Gebiedsontwikkeling Zeewolde C.V. | Huizen | 33,3% |
| Gebiedsontwikkeling Zeewolde Beheer B.V. | Huizen | 33,3% |
| Waterstad III Beheer B.V. | Amsterdam | 20,0% |
| Waterstad III C.V. | Amsterdam | 20,0% |
| Vathorst Beheer B.V. | Amersfoort | 16,7% |
| Vathorst C.V. | Amersfoort | 16,7% |
| OBV Beheer B.V. | Amersfoort | 8,3% |
| OBV C.V. | Amersfoort | 8,3% |

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

- Woningnet N.V., Utrecht (6,0%);
- Stadsherstel Amsterdam N.V., Amsterdam (< 1,0%);
- N.V. Bergkwartier, Deventer (participatie, deelname < 1,0%);
- Stichting de Glazen Lift, 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. Bij een transactie waarbij de rechtspersoon een niet-100%-belang heeft in de verkopende groepsmaatschappij, wordt de eliminatie uit het groepsresultaat pro rata toegerekend aan het minderheidsbelang op basis van het aandeel van de minderheid in de verkopende groepsmaatschappij.

De groepsmaatschappijen zijn integraal geconsolideerd.

Stelselwijziging

Aanpassing definitie onderhoud/verbetering

Op 30 september 2019 zijn in artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (Rtiv) definities opgenomen voor onderhoud en verbetering en voor de verwerking daarvan. Uitgaven die voldoen aan de definitie van onderhoud moeten volgens de Rtiv worden verwerkt als onderhoudslasten in de winst-en-verliesrekening, uitgaven die voldoen aan de definitie van verbetering moeten volgens de Rtiv worden verwerkt als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed in exploitatie. In het RTIV is bepaald dat deze definities van toepassing zijn op verslagjaren vanaf 2020. In RJ 645.504 is bepaald dat eerdere toepassing is toegestaan. De Alliantie maakt gebruik van deze overgangsbepaling en past de definities inzake onderhoud/verbetering van artikel 14a Rtiv toe vanaf verslagjaar 2019. De gewijzigde verwerking van onderhoud en verbetering op grond van de Rtiv heeft geen invloed op de omvang van het vermogen en resultaat en op de kasstromen, maar wel op de samenstelling daarvan.

Op grond van RJ 645.504 kwalificeert deze overgang als een stelselwijziging waarbij in afwijking van RJ 140 Stelselwijzigingen is toegestaan de stelselwijziging prospectief te verwerken. De Alliantie maakt gebruik van de mogelijkheid om deze aanpassing prospectief te verwerken. Bij prospectieve verwerking van de stelselwijziging is het toegestaan, in afwijking van alinea 214 van hoofdstuk 140 'Stelselwijziging', de betekenis van de stelselwijziging voor de individuele posten kwalitatief toe te lichten. Dit houdt in dat vanwege de vergelijkbaarheid moet worden vermeld welke posten van de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht door de stelselwijziging zijn beïnvloed. In het volgende overzicht zijn de posten opgenomen welke zijn beïnvloed door de stelselwijziging.

| Aanpassing definitie onderhoud/verbetering | 2019 |
|-------------------------------------------------------------|---------|
| Balans: | |
| Vastgoed in exploitatie | 0 |
| Winst-en-verliesrekening: | |
| Lasten onderhoudsactiviteiten | -11.370 |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 11.370 |
| Kasstroomoverzicht: | |
| Onderhoudsuitgaven | -11.370 |
| Verbeteruitgaven | 11.370 |

Aanpassing consolidatiecriteria

Met ingang van verslagjaar 2019 worden joint ventures niet meer opgenomen in de consolidatiekring en is de consolidatiemethode van joint ventures gewijzigd ten opzichte van voorgaand jaar. Joint ventures worden vanaf verslagjaar 2019 verwerkt als deelnemingen met invloed van betekenis en gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode op basis van de nettovermogenswaarde. Met deze veranderde consolidatiekring en consolidatiemethode is het inzicht in de jaarrekening verbeterd en is aangesloten bij de binnen bedrijfstak gebruikelijke methode.

Op basis van de stelselwijziging is het eigen vermogen per 1 januari 2019 herrekend. De invloed van deze wijziging op het eigen vermogen en het resultaat na belastingen is nihil.

| Aanpassingen in de balans | 2018 | 2018 | verschil |
|---------------------------|------------------|------------------|----------|
| | nieuwe stelsel | oude stelsel | |
| Vaste activa | 10.092.237 | 10.088.887 | 3.350 |
| Vlottende activa | 302.354 | 308.246 | -5.892 |
| Langlopende schulden | -2.281.703 | -2.281.946 | 243 |
| Kortlopende schulden | -251.832 | -254.131 | 2.299 |
| Totaal | 7.861.056 | 7.861.056 | 0 |

| Aanpassingen in de resultatenrekening | 2018 | 2018 | verschil |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------|
| | nieuwe stelsel | oude stelsel | |
| Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille | 19.781 | 19.837 | -56 |
| Waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 852.331 | 852.163 | 168 |
| Netto resultaat overige activiteiten | 261 | 507 | -246 |
| Overige organisatiekosten | -7.112 | -7.218 | 106 |
| Saldo financiële baten en lasten | -70.184 | -70.446 | 262 |
| Belastingen | -7.863 | -7.879 | 16 |
| Resultaat uit deelnemingen | 231 | 481 | -250 |
| Belastingen | 787.445 | 787.445 | 0 |

Saldering van latente belastingvorderingen en -verplichtingen

De RJ heeft de voorwaarden voor saldering van latente belastingvorderingen en -verplichtingen in Richtlijn 272.607 vereenvoudigd. Voor het salderen van deze belastinglatenties is een stellig voornemen tot simultane afwikkeling geen voorwaarde meer. Saldering van belastinglatenties is alleen nog afhankelijk van de volgende criteria:

- de rechtspersoon beschikt over een deugdelijk juridisch instrument om niet-latente belastingvorderingen met niet-latente belastingschulden te verrekenen voor zover ze betrekking hebben op hetzelfde boekjaar; en
- de belastinglatenties worden door dezelfde belastingautoriteit op dezelfde belastbare rechtspersoon of fiscale eenheid geheven.

De Richtlijn is van toepassing op verslagjaren vanaf 2020, eerdere toepassing is mogelijk. De Alliantie past deze Richtlijn toe vanaf verslagjaar 2019.

De stelselwijziging leidt tot een andere presentatie in de balans. In het volgende overzicht zijn de posten opgenomen welke zijn beïnvloed door de stelselwijziging.

| Saldering van latente belastingvorderingen en -verplichtingen | 2018 |
|---------------------------------------------------------------|---------|
| Balans: | |
| Latente belastingvorderingen | -12.674 |
| Latente belastingverplichtingen | 12.674 |

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.

Verstrekke leningen en overige vorderingen

Verstrekke leningen en overige vorderingen worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieverentemethode, verminderd met bijzondere waardevermindervers verliezen. De effectieve rente en eventuele bijzondere waardevermindervers verliezen worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Aan- en verkopen van financiële activa die tot de categorie verstrekke 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 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, gediscoteerd 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 uitgaven na eerste verwerking van een gekocht of zelf vervaardigd immaterieel vast actief worden toegevoegd aan de verkrijgings- of vervaardigingsprijs als het waarschijnlijk is dat de uitgaven zullen leiden tot een toename van de verwachte toekomstige economische voordelen en de uitgaven en de toerekening aan het actief op betrouwbare wijze kan worden vastgesteld. Als niet wordt voldaan aan de voorwaarden voor activering worden de uitgaven verantwoord als kosten in de winst-en-verliesrekening. 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 nieuwe projecten of producten. Het geactiveerde bedrag aan gekochte software wordt volgende lineaire methode afgeschreven in 3 jaar.

De vervaardigingskosten van het ontwikkelen van software voor nieuwe projecten of producten omvat voornamelijk externe kosten (en/of salariskosten van het betrokken personeel. De geactiveerde kosten worden na beëindiging van de ontwikkelingsfase (actief gereed voor ingebruikname) en na ingebruikname volgens de lineaire methode afgeschreven over de verwachte gebruiksduur, die 3 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

Het vastgoed in exploitatie is onderverdeeld naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie.

Op 1 januari 2017 vond de classificatie van het vastgoed in exploitatie naar DAEB- en niet-DAEB plaats op basis van het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde scheidingsvoorstel. DAEB- en niet-DAEB classificatie van mutaties nadien vindt op de volgende wijze plaats:

DAEB-vastgoed in exploitatie betreffen woningen met een gereguleerd huurcontract, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. 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.

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.

Marktwaaarde (vervolgwaardering)

Vervolgwaardering van vastgoed in exploitatie vindt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet plaats tegen de actuele waarde waaronder in dit verband dient te worden verstaan de marktwaaarde, overeenkomstig het marktwaaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaaarde verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaaarde'). De Alliantie past voor het volledige bezit de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaaarde toe.

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

Waarderingscomplex

Overeenkomstig het 'Handboek modelmatig waarden marktwaaarde' vindt waardering op marktwaaarde in verhuurde staat plaats op een specifieke complexindeling (het waarderingscomplex) plaats. 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 geactiveerd, indien er 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.

Bij uitgaven na eerste verwerking wordt beoordeeld of en in hoeverre sprake is van een bijzonder waardeverminderverslies op het waarderingscomplex waarop de uitgaven na eerste verwerking betrekking hebben. Het zogeheten onrendabele deel wordt ten laste van de winst-en-verliesrekening verantwoord onder de post 'Overige waardeveranderingen vastgoed'. Onderhoudsuitgaven worden rechtstreeks ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Waardemutaties

De waardemutaties in 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 waardemutatie zich voortdoet.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Classificatie

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden die niet kwalificeren als een verkoop, maar als een financieringstransactie, worden afzonderlijk opgenomen onder de materiële vaste activa, als onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

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 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.

Waardemutaties

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

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie en/of onroerende zaken verkocht onder voorwaarden geschiedt slechts indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid, gestaafd door:

- daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van onroerende zaken die niet meer in exploitatie zijn;
- verkoop onder voorwaarden van onroerende zaken in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie;
- terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken die als financieringstransactie zijn aangemerkt ten behoeve van de eigen exploitatie of verkoop.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Classificatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft projectmatige investeringen in bestaande complexen en investeringen in nieuwe verhuureenheden. Op het moment dat grond- en ontwikkelposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen voor vastgoed bestemd voor eigen exploitatie vindt overheveling plaats van voorraad grond- en ontwikkelposities naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

Waardering

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering en inclusief transactiekosten (zoals overdrachtsbelasting, notariskosten en andere transactiekosten) of lagere marktwaarde.

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed in ontwikkeling hoger is dan de geschatte

marktwaarde, wordt het verschil (onrendabele deel) eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen.

Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door de Alliantie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw-, woningverbeterings- of herstructureringsprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het definitief-ontwerpfase besluit in het besluitvormingsproces van de Alliantie. De geschatte marktwaarde wordt op eenzelfde wijze bepaald als het vastgoed in exploitatie (marktwaarde in verhuurde staat), rekening houdend met de beoogde aanvangshuren.

Waardemutaties

De afwaardering van de bestede kosten alsmede de terugname van in het verleden verwerkte afwaarderingen worden verantwoord als waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Dotaties en onttrekkingen aan de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen worden verantwoord als waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Herclassificatie vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling vindt uitsluitend plaats bij aanvang van de activiteiten ten behoeve van sloop/nieuwbouw. Dit is gedefinieerd als het moment dat meer dan 50% van het complex tijdelijk wordt verhuurd en/of de zittende huurders (tijdelijk) elders zijn gehuisvest. De verkrijgingsprijs van de onroerende zaken in de opvolgende waardering in het vastgoed in ontwikkeling geschiedt tegen de marktwaarde in exploitatie op het moment van de herclassificatie.

Herclassificatie vastgoed in ontwikkeling naar vastgoed in exploitatie

Herclassificatie van vastgoed in ontwikkeling naar vastgoed in exploitatie vindt plaats bij aanvang van de exploitatie activiteiten. Dit is gedefinieerd als het moment dat het vastgoed opgeleverd en beschikbaar voor verhuur is. De verkrijgingsprijs van de onroerende zaken in de opvolgende waardering in het vastgoed in exploitatie geschiedt tegen de kostprijs van het vastgoed in ontwikkeling op het moment van de herclassificatie onder eventuele aftrek van een 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 prestatie-eenheden 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 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 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 | 2 |
| Machines en installaties | 10 - 20 |
| Andere vaste bedrijfsmiddelen | 20 - 33 |

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.

De materiële vaste activa waarvan de Alliantie en haar groepsmaatschappijen op grond van een financiële-leaseovereenkomst de 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 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 waarderinggrondslagen 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 netto-omzet en het opnemen van een overlopende post.

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 eventuele 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 gebruik makend van activa waarover de deelnemers gezamenlijk zeggenschap hebben, verwerkt de Alliantie de gemeenschappelijke activa, verplichtingen, kosten en opbrengsten proportioneel.

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

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

Overige financiële vaste activa

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

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

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

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

Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa

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

Wanneer de boekwaarde van een actief (of een kasstroomgenererende eenheid) hoger is dan de realiseerbare waarde, wordt een bijzonder waardevermindervingsverlies verantwoord voor het verschil tussen de boekwaarde en de realiseerbare waarde. Indien sprake is van een bijzonder waardevermindervingsverlies van een kasstroomgenererende eenheid, wordt het verlies allereerst toegerekend aan goodwill die 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.

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. Wanneer eenheden verkocht zijn wordt dat deel van de investering 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 voorraden materialen worden 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 verkrijgingsprijs 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 onroerende zaken in exploitatie naar voorraden

Een wijziging van de classificatie van onroerende zaken in exploitatie naar voorraden, gestaafd door de aanvang van activiteiten ten behoeve van latere verkoop van de onroerende zaken, classificeert als herclassificatie. De verkrijgingsprijs van de onroerende zaken in de opvolgende waardering in de voorraden geschiedt tegen de marktwaarde in verhuurde staat van het onroerend goed in exploitatie op het moment van de herclassificatie.

Onderhanden projecten

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

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 en afschrijving van installaties en uitrusting die bij de uitvoering van het project worden gebruikt), 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 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.

Uitgaven die verband houden met projectkosten die na de balansdatum tot te verrichten prestaties leiden, worden als onderdeel van de voorraden (onderhanden werk of vooruitbetalingen)/ overlopende activa 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.

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 nominale waarde van de beste schatting van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen en verliezen af te wikkelen, tenzij anders vermeld.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Zie de grondslag Vastgoed in ontwikkeling voor de verwerking van de voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen.

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. De voorziening is gewaardeerd tegen de contante waarde.

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 worden lineair in de winst-en-verliesrekening opgenomen op basis van de duur van de huurovereenkomst. Vergoedingen ter stimulering van het sluiten van huurovereenkomsten worden als integraal deel van de totale huuropbrengsten verwerkt.

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 als die waarin 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 van het jaar gebracht ten laste waarvan de gesubsidieerde bestedingen komen of waarin de opbrengsten zijn gederfd 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.

Indien een premie ingevolge een investeringsregeling/ eenmalige investeringsaftrek wordt beschouwd als een belastingfaciliteit, dan wordt het recht daarop in het jaar waarin daaraan voor het eerst een waarde kan worden toegekend ineens ten gunste van de post belastingen in de winst-en-verliesrekening gebracht.

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 organisatiekosten 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 saldo 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 dient per verkoopdatum te worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

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

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

Toegerekende organisatiekosten

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 afdeling/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 binnen</u> de organisatie | Gehele organisatie |
| Indirecte kosten van een bedrijfsonderdeel toerekenen aan de overige afdelingen van dat bedrijfsonderdeel naar rato van het relatieve belang in het geheel | Indirecte kostenplaats die werkzaam is ten behoeve van de eigen afdeling/kostenplaats. | Eigen afdeling of kostenplaats |
| 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. Zie hiervoor de grondslag onder het hoofd Voorzieningen.

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 juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering. 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.

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 personeel verantwoord die zich specifiek met leefbaarheid bezighouden.

Financiële baten en lasten

Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten

Zie de grondslag Financiële instrumenten voor de verwerking van de waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten.

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.

Rente op schulden behorende bij een actief waarvoor noodzakelijkerwijs een aanmerkelijke hoeveelheid tijd benodigd is om het gebruiksklaar of verkoopklaar te maken (kwalificerende activa) wordt in de vervaardigingsprijs van een actief opgenomen, indien de aan die actiefpost verbonden toekomstige voordelen naar verwachting voldoende groot zullen zijn om de boekwaarde van die post inclusief de toegerekende rente te dekken en deze economische voordelen voldoende betrouwbaar kunnen worden vastgesteld.

De rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over de specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen, onder aftrek van eventueel verkregen beleggings-opbrengsten met betrekking tot tijdelijke belegging van de opgenomen leningen. Voor zover de vervaardiging wordt gefinancierd door leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van bepaalde activa kunnen worden toegerekend, wordt de te activeren rentepost berekend door de gewogen rentevoet van die leningen te vermenigvuldigen met de uitgaven voor vervaardiging, rekening houdend met de periode van de vervaardiging. Onder het bedrag van de uitgaven voor vervaardiging wordt verstaan de voor de vervaardiging toegerekende bedragen, onder aftrek van ontvangen termijn-bedragen van afnemers en uit hoofde ontvangen overheidssubsidies en vergelijkbare faciliteiten inzake de investering in de betreffende actiefpost. Het bedrag van de berekende te activeren rente is niet hoger dan de werkelijk over die periode verschuldigde rentekosten.

Indien het bedrag van de verwachte uiteindelijk te activeren kosten van het kwalificerende actief uitstijgt boven de realiseerbare waarde, wordt een bijzonder waardeverminderverslies verwerkt.

Belastingen

Belastingen omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare winst-belastingen 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).

De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappij is opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. De in de verworven groepsmaatschappij aanwezige geldmiddelen zijn van de aankoopprijs in aftrek gebracht.

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 kostprijshedges 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.

Verbonden partijen

Transacties met verbonden partijen (zie paragraaf 10.6.19 en 10.5.6 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

(Bedragen x € 1.000, tenzij anders vermeld)

10.5.1 Immateriële vaste activa

| | Overige immateriële vaste activa |
|----------------------------------------------------|----------------------------------|
| Stand per 1 januari 2019 | |
| Aanschafprijs | 0 |
| Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen | 0 |
| Boekwaarde | 0 |
| Mutaties: | |
| Investeringen | 2.910 |
| Afschrijvingen | -485 |
| Overige mutaties | 0 |
| Totaal mutaties | 2.425 |
| Stand per 31 december 2019 | |
| Aanschafprijs | 2.910 |
| Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen | -485 |
| Boekwaarde | 2.425 |

De overige immateriële vaste activa heeft betrekking op geactiveerde ontwikkelingskosten inzake software en heeft een resterende economische levensduur van 3 jaar.

10.5.2 DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

| | DAEB vastgoed in exploitatie | Niet-DAEB vastgoed in exploitatie |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------|
| Stand per 1 januari 2019 | | |
| Aanschafprijs | 3.438.299 | 986.746 |
| Cumulatieve waardeveranderingen | 4.440.415 | 782.177 |
| Marktwaaarde | 7.878.714 | 1.768.923 |
| <i>Mutaties verslagjaar:</i> | | |
| Investeringen: | | |
| - initiële verkrijgingen | 4.403 | 1.248 |
| - uitgaven na eerste waardering | -1.857 | 2.098 |
| - overboekingen van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | 150.793 | 820 |
| Buitengebruikstellingen en afstotingen: | | |
| - als gevolg van verkopen | -34.250 | -4.767 |
| Winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaaarde | 844.584 | 101.255 |
| Overige mutaties: | | |
| - herclassificatie van DAEB naar niet-DAEB | -613 | 613 |
| - herclassificatie van niet-DAEB naar DAEB | 9.161 | -9.161 |
| - overige | 207 | 0 |
| Totaal mutaties | 972.428 | 92.106 |
| Stand per 31 december 2019 | | |
| Aanschafprijs | 3.613.384 | 986.313 |
| Cumulatieve waardeveranderingen | 5.237.758 | 874.716 |
| Marktwaaarde | 8.851.142 | 1.861.029 |

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 marktwaarde'). Hierbij heeft de Alliantie de fullversie gehanteerd. In het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' is opgenomen dat de fullversie de mogelijkheid biedt om op complexniveau, met ondersteuning van een externe taxateur tot een aannemelijke marktwaarde te komen.

Het waarderingscomplex is bepaald aan de hand van vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie.

De externe taxateurs zijn ingeschakeld bij de waardering van het vastgoed in exploitatie.

Hierbij is de volgende taxatiecyclus gehanteerd:

In jaar 2019 heeft een full-waardering van éénderde (steeds wisselend deel) van het vastgoed plaatsgevonden. Het overige tweederde deel heeft onder voorwaarden door middel van een interne waardering of een taxatie-update plaatsgevonden. De (deel)portefeuille is door de Alliantie in drie vergelijkbare delen verdeeld, waarbij representativiteit vereist is.

Het gehanteerde rekenmodel betreft Reaturn TM 4.16 en is voorzien van een goedkeurend Assurancerapport gedateerd 7 januari 2020.

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 waarden 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.

Veronderstellingen naar categorie

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:

- Woongelegenheden 5,97%
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed 7,45%
- Parkeergelegenheden 6,90%
- Zorgvastgoed 6,36%

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

Woongelegenheden:

| Parameters woongelegenheden: | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 e.v. |
|-------------------------------------------------------------------------|------|------|------|-----------|
| Prijsinflatie | 1,3% | 1,5% | 1,8% | 2,0% |
| Looninflatie | 2,5% | 2,5% | 2,5% | 2,5% |
| Bouwkostenstijging | 3,5% | 2,5% | 2,5% | 2,5% |
| Leegwaardestijging | 4-6% | 2,0% | 2,0% | 2,0% |
| Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden | 1,0% | 1,2% | 1,3% | 0,5% |

| | 2019 | 2018 |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Beheerkosten per EGW | € 447 | € 436 |
| Beheerkosten per MGW | € 439 | € 428 |
| Beheerkosten per Studenteneenheid | € 413 | € 403 |
| Beheerkosten per Zorgeenheid (extr.muraal) | € 405 | € 395 |
| | 2019 | 2018 |
| Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) | 0,04-0,14% | 0,04-0,15% |
| Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de | 0,1% | 0,1% |
| Verhuurderheffing (% van de WOZ) | 0,6% | 0,6% |
| Huurderving (% van de huursom) | 1,0% | 1,0% |
| Mutatiekans bij doorexpluiten | 0-15% (gem. 6,8%) | 5-15% (gem. 7,0%) |
| Mutatiekans bij uitpanden | 0-15% (gem. 6,8%) | 5-15% (gem. 7,0%) |
| Mutatieleegstand DAEB | 0 maanden | 0 maanden |
| Mutatieleegstand niet-DAEB | 3 maanden | 3 maanden |
| Verkoopkosten bij uitpanden (% van de leegwaarde) | 1,4% | 1,5% |

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 531 (2018: € 518) per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Bedrijfsmatig en maatschappelijke onroerend goed:

| Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed | 2019 | 2018 |
|-----------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo | € 5,60 | € 5,40 |
| Mutatieonderhoud per m2 bvo - BOG | € 9,40 | € 9,00 |
| Mutatieonderhoud per m2 bvo - MOG | € 11,40 | € 10,80 |
| Beheerkosten % van de markthuur - MOG | 2,00% | 2,00% |
| Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) | 0,13-0,35% | 0,13-0,36% |
| Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ) | 0,13% | 0,13% |

Parkeergelegenheden:

| Parameters parkeerplaatsen | 2019 | 2018 |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Instandhoudingsonderhoud per parkeerplaats / box | € 52 / € 173 | € 50 / € 166 |
| Beheerskosten per parkeerplaats / box | € 27 / € 38 | € 26 / € 37 |
| Leegstandsperiode in maanden | 6 | 6 |
| Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ) | 0,24% | 0,24% |

Zorgvastgoed:

| Parameters intramuraal zorgvastgoed | 2019 | 2018 |
|-----------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo | € 9,00 | € 8,60 |
| Mutatieonderhoud per m2 bvo | € 11,40 | € 10,80 |
| Beheerkosten | 2,50% | 2,50% |
| Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) | 0,13-0,35% | 0,13-0,35% |
| Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ) | 0,36% | 0,36% |

De Alliantie heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2019 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.

| Impact hantering vrijheidsgraden | Parameter handboek | Bandbreedte Eigen parameter |
|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Markthuur | De markthuur voor woningen is bepaald aan de hand van een modelmatige schatting. Gebaseerd op Leegwaarde, Bouwjaar, Woningtype, Oppervlakte en COROP-gebied. | 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. |
| Markthuurstijging | Volgt leegwaarde ontwikkeling | Volgt leegwaarde ontwikkeling |
| Leegwaarde | De leegwaarde wordt ontleend aan de WOZ-waarde. | De leegwaarde is op eenheidsniveau afgeleid uit recente markttransacties van soortgelijke eenheden. |
| Leegwaardestijging | Per regio is een verwachte leegwaarde stijging voorgeschreven. | In overleg met relevante andere corporaties en onze taxateurs wordt per wijk of stadsdeel bepaald wat de |

| Impact hantering vrijheidsgraden | Parameter handboek | Bandbreedte Eigen parameter |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | leegwaardestijging is voor de komende jaren. |
| Disconteringsvoet: Risicovrije rentevoet Vastgoed sectorspecifieke opslag markt- en objectrisico | Voorgeschreven opslagen gebaseerd op het Bouwjaar, Type en Regio van het vastgoed. | De marktconforme disconteringsvoet wordt modelmatig bepaald op basis van kenmerken van het bezit en overige inputparameters. Voor het 1/3 deel wordt de disconteringsvoet in samenspraak met de externe taxateur vastgesteld. Als daartoe reden is, kan ook een verschil worden gemaakt in de hoogte van de disconteringsvoet bij uitponden ten opzichte van doorexpluiten. |
| Mutatie- en verkoopkans | <p>Doorexploteerscenario: de gemiddelde mutatiekans van de betreffende verhuureenheden over de afgelopen vijf jaar (2015 – 2019).</p> <p>Uitponden: Basis is kans bij doorexpluiten met op/afslagen afhankelijk van aantal reeds verkochten eenheden in het complex.</p> <p>Bij complexen met woningen met minder dan 145 punten (90%) is de mutatiegraad de eerste 7 jaren nihil.</p> | <p>Doorexploteerscenario: Als basis wordt het de gemiddelde mutatiekans van de betreffende verhuureenheden over de afgelopen vijf jaar (2015 – 2019) gehanteerd. Deze kan aangepast worden gegeven kenmerken van de huidige huurderpopulatie en de verwachting van de toekomstige mutaties.</p> <p>Uitponden: Als uitgangspunt wordt gehanteerd dat in jaar 1 tot en met 5 de mutatie gelijk is aan het doorexploteerscenario. Na jaar 6 zal de mutatie afnemen. In jaar 6 tot en met 15 wordt gerekend met een lager vast percentage van de mutatiegraad doorexpluiten. Hierbij wordt rekening gehouden met verkooprestricties op het vastgoed.</p> <p>Bij complexen met woningen met minder dan 145 punten (90%) is de mutatiegraad de eerste 7 jaren nihil.</p> |
| Instandhoudings-onderhoud doorexploteerscenario | Norm bedrag per verhuureenheid verdeeld naar bouwjaar onderverdeeld in zes klassen en type verhuureenheid onderverdeeld naar zes typen. | 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 is hiervoor de Vastgoed Taxatiewijzer voor meer dan 25 jaar, waarbij complexspecifieke op en afslagen kunnen worden gehanteerd. |
| Instandhoudings-onderhoud Uitpondscenario | Norm bedrag per verhuureenheid verdeeld naar bouwjaar onderverdeeld in zes klassen en type verhuureenheid onderverdeeld naar zes typen. | 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 |

| Impact hantering vrijheidsgraden | Parameter handboek | Bandbreedte Eigen parameter |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | basis is hiervoor 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 zijn kosten die het gevolg zijn van onvoldoende onderhoud of van externe omstandigheden (dalende grondwaterstand, aardbevingen) die een direct gevaar vormen voor de elementaire gebouwprestaties en voor het op lange termijn doorexpluiten van de huurwoning. Dit kan onder meer betrekking hebben op funderingsproblemen en asbest dat moet worden verwijderd. | Achterstallig onderhoud of onderhoudsgebreken worden op basis van de contante waarde van de verwachte uitgaven in mindering gebracht op de waarde van de verhuureenheid. Achterstallig onderhoud betreffen kosten die het gevolg zijn van: (1) onvoldoende onderhoud (herstel van technische gebreken aan gebouwdelen die een hogere conditiescore hebben dan 4 conform NEN 2767 of vergelijkbaar). (2) van externe omstandigheden (zoals dalende grondwaterstand of aardbevingen) (3) van publiek-rechtelijke beperkingen (zoals de vervanging van asbest) of herstel van funderingsproblemen die een direct gevaar vormen voor de elementaire gebouw-prestaties en voor het op lange termijn doorexpluiten van de verhuurbare eenheid, danwel het complex. |
| Technische splitsingskosten | In de modelmatige bepaling van de marktwaarde worden geen technische splitsingskosten opgenomen. | Indien van toepassing wordt dit ingerekend met tussenkomst van de externe taxateur. |
| Erfpacht | Jaarlijks canon wordt ingerekend. Indien het contract niet nog minimaal 15 jaar doorloopt wordt een inschatting gemaakt van het nieuwe contract. Indien afkoop plaatsvindt wordt dit ook geschat. | Doorexploratie waardering: Inrekening van de jaarlijkse canon Op het moment dat de afgekochte periode afloopt, wordt de canon opnieuw afgekocht voor een periode van 75 jaar. Op het moment dat de canon wordt herzien, wordt de canon afgekocht voor een periode van 75 jaar. Uitpondwaardering: • Op het moment dat de woning wordt uitgepond wordt de canon van de woning voor 50 jaar afgekocht • Wanneer de afgekochte periode van de canon voor het moment van uitponden valt, wordt vanaf deze periode, tot het uitponden, een herziene canon (grondwaarde * canon percentage) berekend. |

| Impact hantering vrijheidsgraden | Parameter handboek | Bandbreedte Eigen parameter |
|-------------------------------------|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bijzondere omstandigheden | Nvt | De convenanten/prestatieafspraken gemaakt met Gemeentes zijn niet ingerekend als beklemmingen op het vastgoed aangezien deze niet overgedragen worden bij uitponden. Wel is rekening gehouden met de beklemmingen wanneer deze blijken uit privaatrechtelijke overeenkomst zoals aankoopovereenkomsten en akten. Voor de Alliantie betreft dit de beklemmingen/overeenkomsten op vastgoed in de marktgebieden Zeeburg/IJburg en Almere. |

De invulling van deze vrijheidsgraden is door de externe taxateurs beoordeeld op aannemelijkheid bij de taxatie van het éénderde deel.

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. Dit ligt in lijn met het splitsingsplan. Deze woningen zijn bij mutatie verhuurd onder de liberalisatiegrens.

Woningen bestemd voor de verkoop

De Alliantie heeft een verkoopplan opgesteld waarin circa 13.000 onroerende zaken voor verkoop zijn geoormerkt, dit betreft 20% van de totale portefeuille. Naar verwachting zullen 378 woningen binnen een jaar worden verkocht. De verwachte opbrengstwaarde van deze onroerende zaken bedraagt € 99,1 miljoen.

Hypothecaire zekerheden

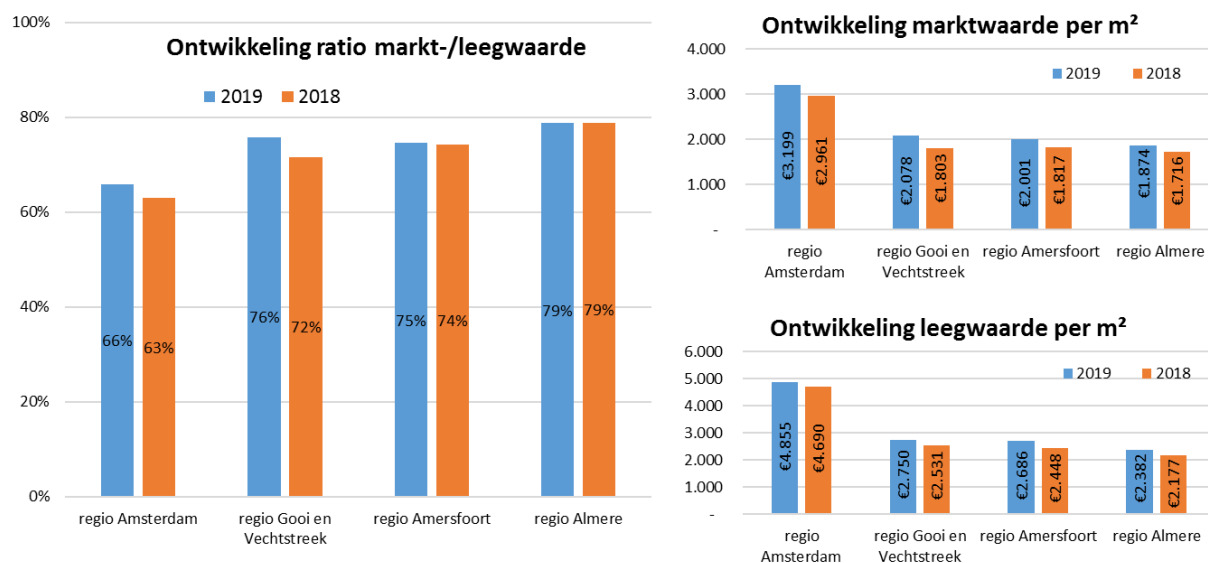
Het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn (nagenoeg) geheel gefinancierd met leningen onder borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft hierbij het recht van eerste hypotheek.

Ook wordt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw een obligo per lening gevraagd. Alle corporaties die deelnemen aan het WSW staan onderling garant voor elkaar via de zogeheten 'obligoverplichting'. De ultimo boekjaar bestaande obligoverplichting is onder de "Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen" opgenomen.

Verzekeringen en zekerheden

De vastgoedbeleggingen en materiële vaste activa van de Alliantie zijn verzekerd tegen aanschaf- c.q. voortbrengingskosten. De Alliantie heeft met de verzekeraars afgesproken dat al het bezit en alle complexen waarbij de Alliantie enig belang heeft, gedekt zijn onder de polis. Periodiek worden de polisvoorwaarden en -kosten opnieuw vastgesteld.

Waardeveranderingen – marktwaarde in verhuurde staat



De marktwaarde verhuurde staat heeft zich in 2019 positief ontwikkeld. Zoals uit bovenstaande grafieken blijkt stijgt de exploitatie waarde sterker dan de ontwikkeling van de leegwaarde voor de regio's Amsterdam en Gooi en Vechtstreek. Dit als gevolg van de modelwijzingen in 2019 vanuit het handboekmarktwaardering en de dalende rendementseisen in de markt. Voor de regio's Amersfoort en Almere stijgt de marktwaarde verhuurde staat nog gelijk met de ontwikkeling van de leegwaarde.

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.

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

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. 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 corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke belemmeringen en prestatieafspraken met gemeenten.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt en zoals deze met ingang van het verslagjaar

2020 worden verwerkt onder het hoofd 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de resultatenrekening. Met ingang van het verslagjaar 2019 zijn de definities inzake onderhoud zoals opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14a lid 1 RTIV van toepassing op de beleidswaarde.

4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze met ingang van het verslagjaar 2020 worden verwerkt onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Met ingang van het verslagjaar 2019 voor de definities inzake beheer zoals opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14a lid 1 RTIV van toepassing op de beleidswaarde.

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

De Alliantie heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

| | 2019 | 2018 |
|---------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Gemiddelde streefhuur als percentage van de maximaal redelijke huur | 85% | 82% |
| Onderhoudsnorm | € 1.621 | € 1.571 |
| Beheerlasten | € 1.297 | € 1.353 |
| Disconteringsvoet | Gelijk aan marktwaarde | Gelijk aan marktwaarde |

Omvang van de vier afslagen van marktwaarde naar beleidswaarde:

| Marktwaarde verhuurde staat | 2019 | 2018 |
|---------------------------------|-------------------|------------------|
| | x € 1.000,- | x € 1.000,- |
| Marktwaarde verhuurde staat | 10.712.171 | 9.647.637 |
| Beschikbaarheid (doorexpluiten) | -124.762 | -1.167.786 |
| Betaalbaarheid (huren) | -4.747.399 | -2.871.887 |
| Kwaliteit (onderhoud) | -366.768 | -336.730 |
| Beheer (beheerkosten) | -932.542 | -784.491 |
| Subtotaal | -6.171.471 | -5.160.894 |
| Beleidswaarde | 4.540.700 | 4.486.743 |

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:

| | | 2019 | 2018 |
|----------------------------|------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Effect op de beleidswaarde | Mutatie* t.o.v. uitgangspunt | Effect op de beleidswaarde | Effect op de beleidswaarde |
| Streefhuur per maand | € 25 lager | € 307 miljoen lager | € 410 miljoen lager |
| Streefhuur per maand | € 50 lager | € 620 miljoen lager | € 694 miljoen lager |
| Lasten onderhoud per jaar | € 100 hoger | € 179 miljoen lager | € 99 miljoen lager |
| Beheerslasten per jaar | € 100 hoger | € 178 miljoen lager | € 166 miljoen lager |

*Per vhe

10.5.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

| | |
|---------------------------------------------------|----------------|
| Stand per 1 januari 2019 | |
| Contractprijs (verkochte woningen) | 173.509 |
| Cumulatieve waardeveranderingen | 32.593 |
| Boekwaarde | 206.102 |
| Mutaties verslagjaar: | |
| Terugkopen | 17.758 |
| Desinvesteringen | -15.307 |
| Overboeking van vastgoed bestemd voor de verkoop | 1.510 |
| Waardeveranderingen | 15.262 |
| Overboeking naar vastgoed bestemd voor de verkoop | -17.758 |
| Totaal mutaties | 1.465 |
| Stand per 31 december 2019 | |
| Contractprijs (verkochte woningen) | 161.728 |
| Cumulatieve waardeveranderingen | 45.839 |
| Boekwaarde | 207.567 |

Onder de post onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn per balansdatum 1.195 woningen (2018: 1.287) verkocht onder voorwaarden. Dit is gebaseerd op het "Koopgarant" principe waarbij geldt dat er sprake is van verleende kortingen. De gemiddelde verleende korting bedraagt 22,3%.

10.5.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

| | |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Stand per 1 januari 2019 | |
| Aanschafprijs | 243.885 |
| Cumulatieve waardeverminderingen | -125.828 |
| Boekwaarde | 118.057 |
| Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen | 65.722 |
| Boekwaarde onder aftrek van voorziening | 183.779 |
| Mutaties verslagjaar: | |
| Investeringen | 266.852 |
| Desinvesteringen | 0 |
| Overboeking naar DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie | -151.613 |
| Waardeveranderingen | -119.820 |
| Overige overboekingen | -15.757 |
| Totaal mutaties | -20.338 |
| Stand per 31 december 2019 | |
| Aanschafprijs | 283.565 |
| Cumulatieve waardeverminderingen | -185.846 |
| Boekwaarde | 97.719 |
| Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen | 116.859 |
| Boekwaarde onder aftrek van voorziening | 214.578 |

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

| | |
|-------------------------------------------|----------------|
| Stand per 1 januari 2019 | |
| | 65.722 |
| Mutaties verslagjaar: | |
| Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling | 51.137 |
| Stand per 31 december 2019 | 116.859 |

De voorziening heeft betrekking op de in ontwikkeling genomen projecten.

Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting binnen 1 jaar wordt afgewikkeld bedraagt € 62 miljoen. Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting na meer dan 5 jaar wordt afgewikkeld bedraagt € 0.

10.5.5 (On-)roerende zaken ten dienste van de exploitatie

| | Bedrijfs- gebouwen en terreinen | Overige roerende zaken | Totaal |
|----------------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------|---------------|
| Stand per 1 januari 2019 | | | |
| Aanschafprijs | 28.494 | 30.033 | 58.527 |
| Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen | -7.005 | -22.666 | -29.671 |
| Boekwaarde | 21.489 | 7.367 | 28.856 |
| Mutaties: | | | |
| Investeringen | 26 | 656 | 682 |
| Afschrijvingen | -829 | -3.795 | -4.624 |
| Overige mutaties | 293 | 0 | 293 |
| Totaal mutaties | -510 | -3.139 | -3.649 |
| Stand per 31 december 2019 | | | |
| Aanschafprijs | 28.381 | 31.077 | 59.458 |
| Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen | -7.402 | -26.849 | -34.251 |
| Boekwaarde | 20.979 | 4.228 | 25.207 |

De historische aanschafprijs van de volledig afgeschreven onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie bedraagt € 17,1 miljoen per 31 december 2019 (2018: € 12,7 miljoen).

10.5.6 Andere deelnemingen

De groep heeft de volgende kapitaalbelangen:

| Naam | Vestigingsplaats | Aandeel | Boekwaarde 1 januari 2019 | Resultaat | Boekwaarde 31 december 2019 |
|------------------------------------------|------------------|---------|------------------------------|------------|--------------------------------|
| Joint ventures | | | | | |
| Waterstad II Beheer B.V. | Amsterdam | 50,0% | 51 | 1 | 52 |
| Villa Industria V.O.F | Huizen | 50,0% | 21 | -2 | 19 |
| Beleggingsmaatschappij Route 26 B.V. | Huizen | 50,0% | 8 | 0 | 8 |
| Waterstad II C.V. | Amsterdam | 50,0% | 0 | 72 | 72 |
| Gebiedsontwikkeling Zeewolde C.V. | Huizen | 33,3% | 713 | -68 | 645 |
| Gebiedsontwikkeling Zeewolde Beheer B.V. | Huizen | 33,3% | 0 | 0 | 0 |
| Waterstad III Beheer B.V. | Amsterdam | 20,0% | 29 | 0 | 29 |
| Waterstad III C.V. | Amsterdam | 20,0% | 293 | -36 | 257 |
| Vathorst Beheer B.V. | Amersfoort | 16,7% | 0 | 0 | 0 |
| Vathorst C.V. | Amersfoort | 16,7% | 2.098 | -138 | 1.960 |
| OBV C.V. | Amersfoort | 8,3% | 516 | 155 | 671 |
| Overige | | | | | |
| Woningnet N.V. | Utrecht | 6,0% | 193 | 0 | 193 |
| Stichting de Glazen Lift | Hilversum | <1,0% | 0 | 0 | 0 |
| Stadsherstel Amsterdam N.V. | Amsterdam | <1,0% | 6 | 0 | 6 |
| Samenwerkingsverband Wonen Eemvallei | Amersfoort | <1,0% | 0 | 0 | 0 |
| | | | 3.928 | -16 | 3.912 |

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 2018 en derhalve van toepassing op het jaar 2019.

De post latente belastingvorderingen betreft de tot waardering gebrachte beschikbare voorwaartse verliescompensatie en verrekenbare tijdelijke verschillen. De belastingvordering is gewaardeerd op contante waarde die is gebaseerd op een disconteringsvoet na belasting (die de rente van de leningenportefeuille vertegenwoordigt) van 2,00% (2018 2,33%). De gehanteerde vpb-tarieven zijn voor realisatie in 2020 25% en voor 2021 en verder 21,7%.

Het verloop van de post latente belastingvordering is als volgt:

| Stand per 1 januari 2019 | 7.278 |
|--------------------------------------|---------------|
| Mutaties: | |
| Dotatie ten gunste van het resultaat | 13.129 |
| Vrijval ten gunste van het resultaat | 0 |
| Totaal mutaties | 13.129 |
| Stand per 31 december 2019 | 20.407 |

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:

| | 31-12-2019 | 31-12-2018 | Mutatie 2019 |
|---------------------------------------------------------|---------------|--------------|---------------|
| Compensabele verliezen | 0 | 1.406 | -1.406 |
| Vastgoedbeleggingen in exploitatie | 14.957 | 555 | 14.402 |
| Immateriele vaste activa | 41 | 0 | 41 |
| (On-)roerende zaken ten dienste van de exploitatie | 1.053 | 850 | 203 |
| Schulden aan kredietinstellingen | 1.138 | 1.237 | -99 |
| Verplichtingen uit hoofde van derivatencontracten | 3.218 | 3.230 | -12 |
| | 20.407 | 7.278 | 13.129 |
| <i>Waarvan:</i> | | | |
| Kortlopend (realisatie te verwachten binnen 12 maanden) | 2.623 | 2.928 | -305 |
| Langlopend (realisatie te verwachten na 12 maanden) | 17.784 | 4.350 | 13.434 |
| | 20.407 | 7.278 | 13.129 |

De latenties zijn gebaseerd op de volgende nominale waarderingsverschillen ultimo 2019:

| | Vershil | Nominale waarde | Contant waarde |
|----------------------------------------------------|-------------------|-----------------|----------------|
| Compensabele verliezen | 0 | 0 | 0 |
| Renteaftrekbeperking | 35.655 | 7.737 | 0 |
| Vastgoedbeleggingen in exploitatie | -2.395.566 | -519.612 | 14.957 |
| Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling | 266.432 | 57.816 | 0 |
| Vastgoed verkocht onder voorwaarden | 1.336 | 334 | 0 |
| Overige voorraden | -4.706 | -1.021 | 0 |
| (On-)roerende zaken ten dienste van de exploitatie | 5.596 | 1.241 | 1.053 |
| Immateriële vaste activa | 195 | 44 | 41 |
| Schulden aan kredietinstellingen | 5.894 | 1.309 | 1.138 |
| Verplichtingen uit hoofde van derivatencontracten | 18.452 | 4.073 | 3.218 |
| | -2.066.712 | -448.079 | 20.407 |

De verrekenbare tijdelijke verschillen die niet tot waardering zijn gebracht bedragen nominaal € 37,0 miljoen (2018: € 14,4 miljoen). Datzelfde geldt ultimo 2019 voor belastbare tijdelijke verschillen ten bedrage van € 0 miljoen (ultimo 2018: € 57,5 miljoen).

Compensabele verliezen

Ultimo 2019 heeft de Alliantie geen compensabele verliezen.

Vastgoedbeleggingen in exploitatie

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 vastgoed portefeuille.

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. Het negatief tijdelijk verschil bedraagt € 2.272,9 miljoen en de nominale waarde bedraagt € 493,2 miljoen en is gewaardeerd tegen de contante waarde van nihil.

Het tijdelijke verschil inzake het vastgoed in exploitatie waarvan wordt verwacht dat zij worden verkocht vanuit de balansposten DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie betreffen woningen in de verkoopvijver met een lagere fiscale waarde (ad € 745,9 miljoen) dan de commerciële waarde (ad € 953,4 miljoen). Het negatief tijdelijke verschil bedraagt € 207,5 miljoen en de nominale waarde bedraagt € 45,0 miljoen en is gewaardeerd tegen de contante waarde van nihil. De Alliantie heeft de intentie om gebruik te maken van de fiscale faciliteit van de herinvesteringsreserve en leidt een verkoop niet tot directe afwikkeling. Dit betekent dat het einde van de levensduur 'doorrolt' en bij waardering tegen contante waarde sprake is van een 'nihil' waardering.

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. Het positief tijdelijk verschil bedraagt € 84,8 miljoen en de nominale waarde bedraagt € 18,6 miljoen en is gewaardeerd tegen de contante waarde van € 15,0 miljoen. De gemiddelde looptijd is 20 jaar.

Vastgoed verkocht onder voorwaarden

Het tijdelijke verschil inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden bedraagt € 1,3 miljoen. De fiscale waarde is hoger 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 is daar uit volgend niet in de balans gewaardeerd.

Onroerende en 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 25 jaar.

Leningen o/g, u/g en 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. De gemiddelde looptijd is 19 jaar.

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 zelfstandige 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.

10.5.8 Overige vorderingen

Het verloop van de overige vorderingen is als volgt:

| | Verstrekte startersleningen | Diverse | Totaal |
|-----------------------------------|------------------------------------|----------------|---------------|
| Stand per 1 januari 2019 | 14.606 | 51 | 14.657 |
| Mutaties boekjaar: | | | |
| Aflossingen | -3.287 | 0 | -3.287 |
| Totaal mutaties | -3.287 | 0 | -3.287 |
| Stand per 31 december 2019 | 11.319 | 51 | 11.370 |

Startersleningen

Per 31 december 2019 heeft de Alliantie 405 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 € 8,9 miljoen (2018: € 8,2 miljoen) aan startersleningen is de annuïteit al gaan lopen.

Naar verwachting wordt ongeveer € 3,0 miljoen (2018: € 2,5 miljoen) binnen 1 jaar ontvangen.

10.5.9 Vastgoed bestemd voor de verkoop

| | 31-12-2019 | 31-12-2018 |
|-----------------------------------------|--------------|--------------|
| Kosten vastgoed bestemd voor de verkoop | 5.756 | 4.148 |
| Bijzondere waardevermindering | 0 | 0 |
| | 5.756 | 4.148 |

Het in deze post opgenomen totaal aantal woningen bestemd voor verkoop bedraagt 31 (2018: 24). De Alliantie verwacht 31 aantal woningen binnen één jaar te verkopen, de bijhorende verwachte opbrengstwaarde bedraagt € 6,8 miljoen en de boekwaarde bedraagt € 5,8 miljoen.

10.5.10 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

| | 31-12-2019 | 31-12-2018 |
|------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Kosten vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop | 33.670 | 36.690 |
| Bijzondere waardevermindering | 0 | 0 |
| | 33.670 | 36.690 |

In de kostprijs van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop is ultimo 2019 voor een bedrag van € 1,8 miljoen (2018: € 1,8 miljoen) aan rente geactiveerd met een rentevoet van 3,5%.

10.5.11 Overige voorraden

| | 31-12-2019 | 31-12-2018 |
|-----------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Kosten grond- en ontwikkellocaties | 66.696 | 76.541 |
| Bijzondere waardevermindering grond- en ontwikkellocaties | -28.741 | -29.379 |
| Onderhoudsmaterialen | 408 | 282 |
| | 38.363 | 47.444 |

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.).

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

| | Kosten grond- en ontwikkellocaties | Bijzondere waardevermindering grond- en ontwikkellocaties | Boekwaarde |
|----------------------|------------------------------------|-----------------------------------------------------------|---------------|
| Vathorst-Noord | 23.992 | -3 | 23.989 |
| Eemnes Zuidpolder | 12.586 | -8.646 | 3.940 |
| Zeewolde Spiegelhout | 19.456 | -13.597 | 5.859 |
| Nijkerkerveen | 2.077 | -1.840 | 237 |
| Achternveld | 4.241 | -1.186 | 3.055 |
| Karperweg | 4.344 | -3.469 | 875 |
| | 66.696 | -28.741 | 37.955 |

10.5.12 Onderhanden projecten

| | 31-12-2019 | 31-12-2018 |
|----------------------------------------------------|---------------|--------------|
| Gerealiseerde kosten | 28.899 | 27.803 |
| Toegerekende winsten | 2.782 | 299 |
| Af: gedeclareerde termijnen kopers | -9.581 | -23.904 |
| Af: voorziening te verwachten verliezen | 0 | 0 |
| | 22.100 | 4.198 |
| Waarde van verricht werk < gefactureerde termijnen | -796 | -1.294 |
| Waarde van verricht werk > gefactureerde termijnen | 22.896 | 5.492 |
| | 22.100 | 4.198 |

Van de op balansdatum openstaande onderhanden projecten bedraagt het cumulatief totaal van tot dan toe verantwoorde omzet € 31,7 miljoen (2018: € 28,1 miljoen). Het totaal van de ontvangen voorschotten bedraagt € 9,6 (2018: € 23,9 miljoen). Er is geen sprake van ingehouden bedragen op betalingen van termijnfacturen.

10.5.13 Huurdebiteuren

| | 31-12-2019 | 31-12-2018 |
|---------------------------------|--------------|--------------|
| Huurdebiteuren | 3.444 | 3.782 |
| Voorziening wegens oninbaarheid | -1.455 | -1.614 |
| | 1.989 | 2.168 |

In de vorderingen huurdebiteuren is een bedrag begrepen ad € 0,3 miljoen (2018: € 0,3 miljoen) met een resterende looptijd langer dan 1 jaar. Dit betreft bijzondere betalingsafspraken met huurders.

10.5.14 Overheid

| | 31-12-2019 | 31-12-2018 |
|----------------------------------------|---------------|---------------|
| Nog te ontvangen investeringssubsidies | 48.416 | 18.630 |
| Overige vorderingen op gemeenten | 107 | 1.837 |
| | 48.523 | 20.467 |

De toename van de post 'Nog te ontvangen investeringssubsidies' wordt voornamelijk veroorzaakt door de Regeling Vermindering Verhuurderheffing. De Alliantie kan de vermindering toepassen op de verhuurderheffing.

In de vorderingen overheid is een bedrag begrepen ad € 6,5 miljoen (2018: € 7,5 miljoen) met een resterende looptijd langer dan 1 jaar.

10.5.15 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

| | 31-12-2019 | 31-12-2018 |
|-----------------------------------|--------------|------------|
| Vathorst C.V. | 1.309 | 672 |
| Gebiedsontwikkeling Zeewolde C.V. | 172 | 168 |
| | 1.481 | 840 |

10.5.16 Belastingen en premies sociale verzekeringen

| | 31-12-2019 | 31-12-2018 |
|------------------------|---------------|--------------|
| Omzetbelasting | 139 | 186 |
| Vennootschapsbelasting | 12.202 | 1.234 |
| | 12.341 | 1.420 |

10.5.17 Overige vorderingen

| | 31-12-2019 | 31-12-2018 |
|---------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Nog te ontvangen omzet van verkocht vastgoed | 1.596 | 636 |
| Debiteuren | 2.361 | 2.870 |
| Rekening-courant Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting | 951 | 862 |
| Nog te ontvangen creditfacturen van leveranciers | 648 | 304 |
| Diverse vorderingen | 641 | 702 |
| | 6.197 | 5.374 |

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 € 4,6 miljoen (2018: € 4,1 miljoen).

10.5.18 Overlopende activa

| | 31-12-2019 | 31-12-2018 |
|------------------------------------|--------------|--------------|
| Vooruitbetaalde verkoopkosten | 0 | 73 |
| Vooruitbetaalde erfpacht | 286 | 338 |
| Vooruitbetaalde kantoorkosten | 2.395 | 1.472 |
| Vooruitbetaalde huisvestingskosten | 338 | 292 |
| Overige vooruitbetaalde bedragen | 189 | 538 |
| | 3.208 | 2.713 |

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

10.5.19 Liquide middelen

| | 31-12-2019 | 31-12-2018 |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Rekening -courant banken | 191.162 | 175.520 |
| Geld onderweg | 54 | 78 |
| | 191.216 | 175.598 |

De liquide middelen staan ter vrije beschikking. Het kasstroomoverzicht dat is opgenomen onder paragraaf 10.3 geeft de verklaring voor de toename van de liquide middelen van € 15,6 miljoen.

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 rechtspersoon als onderdeel van het groepsvermogen:

| | 2019 | 2018 |
|---------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Stand per 1 januari | 7.795.334 | 6.858.207 |
| Geconsolideerde netto-resultaat na belastingen | 926.504 | 937.127 |
| Totaal van rechtstreekse mutaties in het groepsvermogen | 0 | 0 |
| Totaalresultaat van de rechtspersoon | 926.504 | 937.127 |
| Stand per 31 december | 8.721.838 | 7.795.334 |

10.5.21 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Voor een nadere toelichting op het verloop en de samenstelling van de jaarrekeningpost voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen wordt verwezen naar de toelichting Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

10.5.22 Overige voorzieningen

Jubileumvoorziening

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:

- Disconteringsvoeten: 2,085% gebaseerd op de gemiddelde rente van de leningportefeuille.
- Overlevingskansen: CBS met correctie voor langlevens op basis van inkomensklasse.

| | jubileum-voorziening |
|------------------------------------------|----------------------|
| Stand per 1 januari 2019 | 0 |
| Mutaties boekjaar: | |
| - toevoeging ten laste van het resultaat | 1.326 |
| - onttrekkingen | -81 |
| - vrijval ten gunste van het resultaat | 0 |
| Totaal mutaties | 1.245 |
| Stand per 31 december 2019 | 1.245 |

Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting binnen 1 jaar wordt afgewikkeld bedraagt € 0,06 miljoen Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting na meer dan 5 jaar wordt afgewikkeld bedraagt € 0,9 miljoen.

10.5.23 Schulden/leningen overheid en Schulden aan kredietinstellingen

| | Schulden/ leningen overheid | Schulden aan krediet- instellingen | Totaal |
|---------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------|------------------|
| Stand per 1 januari 2019 | | | |
| Leningen overheid/kredietinstellingen | 4.766 | 1.999.229 | 2.003.995 |
| Kortlopende deel | 24 | 139.946 | 139.970 |
| | 4.790 | 2.139.175 | 2.143.965 |
| Mutaties boekjaar: | | | |
| Nieuw opgenomen leningen | 0 | 340.000 | 340.000 |
| Aflossingen | -24 | -139.945 | -139.969 |
| Totaal mutaties | -24 | 200.055 | 200.031 |
| Stand per 31 december 2019 | | | |
| Leningen overheid/kredietinstellingen | 4.766 | 2.339.230 | 2.343.996 |
| Aflossingsverplichting komend jaar | -766 | -176.603 | -177.369 |
| | 4.000 | 2.162.627 | 2.166.627 |

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 leningportefeuille | Vast- rentende leningen | Leningen met variabele rente | Basisrente leningen | Totaal |
|------------------------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------------------|------------------------|------------------|
| Looptijd korter dan 1 jaar | 77.370 | 100.000 | 0 | 177.370 |
| Looptijd langer dan 1 jaar en korter dan 5 jaar | 67.330 | 438.400 | 0 | 505.730 |
| Looptijd langer dan 5 jaar | 1.325.146 | 131.250 | 204.500 | 1.660.896 |
| Stand per 31 december 2019 | 1.469.846 | 669.650 | 204.500 | 2.343.996 |

De leningen overheid en kredietinstellingen hebben de volgende kenmerken:

| | 31-12-2019 | 31-12-2018 |
|----------------------------------------|------------|------------|
| Vastrentende leningen | | |
| Restschuld inclusief kortlopend deel | 1.469.846 | 1.249.815 |
| Gemiddelde rente | 2,1% | 2,7% |
| Gemiddelde looptijd | 20,8 | 18,2 |
| Reële waarde | 1.912.659 | 1.516.066 |
| Leningen met variabele rente | | |
| Restschuld inclusief kortlopend deel | 669.650 | 689.650 |
| Gemiddelde rente (exclusief derivaten) | -0,1% | 0,0% |
| Gemiddelde rente (inclusief derivaten) | 2,7% | 3,1% |
| Gemiddelde looptijd | 5,8 | 6,6 |
| Reële waarde | 669.829 | 690.069 |
| Basisrenteleningen | | |
| Restschuld inclusief kortlopend deel | 204.500 | 204.500 |
| Gemiddelde rente | 3,7% | 3,7% |
| Gemiddelde looptijd | 38,1 | 39,1 |
| Reële waarde | 389.999 | 307.812 |

De reële waarde van de leningen is berekend aan de hand van de marktrente op basis van de yield curve per ultimo december 2019, exclusief opslagen. De Alliantie heeft ultimo 2019 geen (2018: geen) extendibles/tijdvakleningen.

Van de leningen overheid en kredietinstellingen is een totaalbedrag van € 2.339,2 miljoen (2018: € 2.139,2 miljoen) opgenomen waarvoor WSW borging is verkregen. Het WSW staat borg voor € 2.390,2 miljoen. Het verschil komt door het niet opgenomen deel van de variabele hoofdsom leningen ten behoeve van een buffer voor de breaks voor derivaten.

Het gemiddelde rentepercentage van de leningen- en derivatenportefeuille bedroeg voor boekjaar 2019 2,66% (2018: 3,10%).

De gewogen gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2019 18 jaar (2018: 17 jaar).

De variabel rentende leningen (zogenoemde roll-overleningen) dragen een variabel rentepercentage op de 3-maands Euribor-notering en 6-maands Euribor-notering met een gewogen gemiddelde opslag van respectievelijk 0,071% en 0,377%.

Basisrenteleningen

Onder de leningen zijn voor een bedrag van € 204,5 miljoen aan zogenaamde basisrenteleningen opgenomen. Op deze leningen wordt een vaste basisrente betaald van gemiddeld 3,68%. De credit spread die op deze leningen wordt betaald wordt periodiek herzien. Voor de huidige leningen is de gemiddelde credit spread 0,152% met een gemiddelde looptijd van 38 jaar.

Als op het moment van credit spread herziening geen akkoord met de kredietinstelling wordt bereikt over de hoogte ervan is de lening opeisbaar en dient er een break cost 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.

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 2019 | 23.030 |
| Mutaties boekjaar: | |
| Oprenting | 1.006 |
| Overige mutaties | -47 |
| Totaal mutaties | 959 |
| Stand per 31 december 2019 | 23.989 |

Dit betreft een schuld aan de gelieerde maatschappij Vathorst C.V. uit hoofde van de financiering van grondposities 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. De rente wordt per kwartaal 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 grondposities in het gebied Vathorst te Amersfoort.

De reële waarde van deze langlopende schuld bedraagt € 20,3 miljoen (2018: € 20,3 miljoen). De reële waarde van de leningen is berekend aan de hand van de marktrente op basis van de yieldcurve per ultimo december 2019, exclusief opslagen. De looptijd van de lening is langer dan 5 jaar.

10.5.25 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

De verplichting betreft de terugkoopverplichting van onroerende zaken die onder een regeling Verkoop onder Voorwaarden zijn overgedragen aan derden. Bij de jaarlijkse waardering van de terugkoopverplichting wordt rekening gehouden met de waardeontwikkelingen van onroerende zaken en specifieke contractvoorwaarden met derden.

De samenstelling en het verloop is als volgt:

| | |
|--------------------------------------------------------------------|----------------|
| Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht | 173.509 |
| Vermeerderingen/verminderingen | 25.228 |
| Stand per 1 januari 2019 | 198.737 |
| Mutaties boekjaar: | |
| Terugkoopverplichtingen a.g.v. overdrachten gedurende het boekjaar | 0 |
| Verminderingen als gevolg van terugkoop | 1.510 |
| Waardemutatie terugkoopverplichting | -15.307 |
| Totaal mutaties | -1.682 |
| Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht | 161.728 |
| Vermeerderingen/verminderingen | 35.327 |
| Stand per 31 december 2019 | 197.055 |

Onder de post onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn per balansdatum 1.195 woningen (2018: 1.287) verkocht onder voorwaarden. Dit is gebaseerd op het "Koopgarant" principe waarbij geldt dat er sprake is van verleende kortingen.

10.5.26 Overige schulden

| | Verplichtingen uit hoofde van derivatencontracten | Waarborgsommen | Aangegane verplichtingen VvE's | Te betalen uitplaatsingskosten aan bewoners | Totaal |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------|----------------|--------------------------------|---------------------------------------------|---------------|
| Stand per 1 januari 2019 | 44.724 | 3.175 | 4.461 | 3.581 | 55.941 |
| Mutaties boekjaar: | | | | | |
| Ontvangsten | 0 | 352 | 0 | 0 | 352 |
| Terugbetalingen | 0 | -330 | -643 | -262 | -1.235 |
| Dotatie | 19.535 | 0 | 0 | 12 | 19.547 |
| Vrijval | -1.223 | 0 | -227 | -292 | -1.742 |
| Oprenting | 0 | 7 | 0 | 0 | 7 |
| Overige mutaties | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Totaal mutaties | 18.312 | 29 | -870 | -542 | 16.929 |
| Stand per 31 december 2019 | 63.036 | 3.204 | 3.591 | 3.039 | 72.870 |
| <i>Looptijd van:</i> | | | | | |
| Tussen 1 en 5 jaar | 5.010 | 3.204 | 1.846 | 3.039 | 13.099 |
| Langer dan 5 jaar | 58.026 | 0 | 1.745 | 0 | 59.771 |

Verplichtingen uit hoofde van derivatencontracten

De Alliantie neemt een verplichting op voor € 63,0 miljoen (2018: € 44,7 miljoen) voor derivaten waarvoor geen kostprijshedgeaccounting is toegepast én ineffektieve delen of derivaten die een negatieve startwaarde hadden op het moment van het aanvangen van een kostprijshedgeaccounting relatie. Van de verplichting heeft € 45,8 miljoen (2018: € 18,3 miljoen) betrekking op derivaten die voortvloeien uit swaptions welke op inceptie een niet marktconforme rente kennen (en dus een negatieve startwaarde hadden).

Het overige deel heeft betrekking op derivaten waarvoor geen kostprijshedgeaccounting wordt toegepast, deze zijn gewaardeerd tegen kostprijs of lagere marktwaarde.

In de verplichting zijn 3 soorten instrumenten te onderkennen:

1. swaptions,
2. gestructureerde swaps die gekoppeld zijn aan swaptions,
3. swaps waarbij de looptijd van de swap niet helemaal overeenkomt met de looptijd van de lening en
4. swaps waarbij geen variabele lening is gekoppeld.

Het feit dat het niet zeker is dat een swaption een swap wordt betekent dat de afgesproken rente van de swaption niet het renterisico dekt van de liquiditeitsbehoefte op het afgesproken (call) moment. Vanwege deze onzekerheid past de Alliantie voor deze swaptions geen hedgeaccounting toe. Als de gestructureerde swaps gekoppeld zijn aan swaptions is er voor de hele structuur geen sprake van een hedge. Hierdoor neemt de Alliantie ook de marktwaarde van de structuur op in de verplichtingen. Tot slot neemt de Alliantie de proportionele waarde van de restant looptijd van een gewone swap (plain vanilla) op in de verplichting als de hedge niet effectief is en voor swaps waarbij geen variabele lening is gekoppeld.

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 € 2,6 miljoen (2018: € 2,6 miljoen).

10.5.27 Schulden aan kredietinstellingen

| | 31-12-2019 | 31-12-2018 |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Kortlopend deel van de langlopende leningen | 177.369 | 139.970 |
| Kredietfaciliteit BNG | 0 | 16.337 |
| | 177.369 | 156.307 |

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 (2018: € 110,0 miljoen). Op balansdatum is er € 0,0 miljoen van deze faciliteiten getrokken (2018: € 16,3 miljoen).

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.

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

| | 31-12-2019 | 31-12-2018 |
|--------------------------------------|--------------|--------------|
| OBV C.V. | 1.440 | 1.440 |
| Beleggingsmaatschappij Route 26 B.V. | 8 | 8 |
| | 1.448 | 1.448 |

10.5.29 Schulden ter zake belastingen en premies sociale verzekeringen en pensioenen

| | 31-12-2019 | 31-12-2018 |
|------------------------|---------------|---------------|
| Omzetbelasting | 18.285 | 19.721 |
| Loonbelasting | 1.456 | 1.536 |
| Vennootschapsbelasting | 287 | 2.728 |
| | 20.028 | 23.985 |

10.5.30 Overige schulden

| | 31-12-2019 | 31-12-2018 |
|---------------------------------------------|--------------|--------------|
| Onderhanden projecten | 796 | 1.294 |
| Aangegane verplichtingen VvE's | 1.683 | 1.626 |
| Te betalen uitplaatsingskosten aan bewoners | 2.548 | 2.573 |
| Diverse schulden | 0 | 14 |
| | 5.027 | 5.507 |

10.5.31 Overlopende passiva

| | 31-12-2019 | 31-12-2018 |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Nog te betalen rente | 29.489 | 30.221 |
| Vooruit ontvangen huren | 7.730 | 6.955 |
| Servicekosten | 1.911 | 2.117 |
| Personeelskosten | 1.415 | 1.336 |
| Te betalen pensioenpremies | 696 | 656 |
| Nog te betalen projectkosten | 680 | 2.228 |
| Diversen | 2.616 | 3.546 |
| | 44.537 | 47.059 |

Alle overlopende passiva hebben een looptijd van korter dan een jaar.

10.5.32 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, waaronder interest rate swaps, 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 dat de Alliantie loopt bedraagt € 211,1 miljoen, bestaande uit, positieve marktwaarde op financiële instrumenten, overige vorderingen (SVn-leningen), liquide middelen en huurdebiteuren.

De vorderingen van de Alliantie uit hoofde van (huur)debiteuren ad € 4,3 miljoen zijn gespreid over een groot aantal huurders/debiteuren en is voor € 6,1 miljoen voorzien. De overige vorderingen bedragen € 19,9 miljoen. In de overige vorderingen is een vordering op SVn opgenomen, voor deze post is Nationaal Hypotheek Garantie afgegeven. De liquide middelen ad € 191,2 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 en het treasury jaarplan is het beleid omtrent de liquide middelen opgesteld.

Renterisico en kasstroomrisico

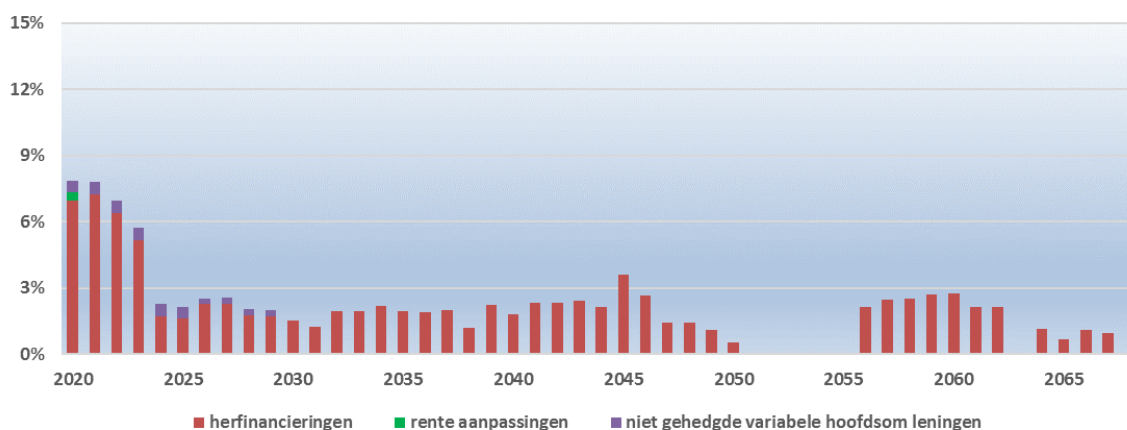
De Alliantie loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en schulden en herfinanciering van bestaande schulden. Voor schulden met variabele renteaftspraken loopt de Alliantie risico ten aanzien van de toekomstige kasstromen. Dit risico wordt toegelicht onder een afzonderlijke paragraaf. Met betrekking tot bepaalde variabel rentende schulden heeft de Alliantie rentederivaten afgesloten, waarbij de variabele rente wordt omgezet naar een vaste rente. Het renterisico van de variabel rente leningen is voor € 656,9 miljoen afgedekt door derivaten. Een bedrag van € 12,8 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 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, én
- de restanthoofdsom van rentetypisch kortlopende financiering (zijnde variabelrentende leningen zonder cap) die in een jaar minimaal één renteaanpassing krijgt, verminderd met
- de som van de schuldrestanten van de leningen waarvan de renterisico's afgedekt zijn met derivaten.

Op basis van de leningenportefeuille ziet het renterisico er als volgt uit:

Spreiding renterisico vanaf 2020



Financieringsbeleid

Het beleid van de Alliantie is om haar financieringen voor 100% aan te trekken met vastrentende leningen.

Afgeleide instrumenten

De derivatenportefeuille per 31 december 2019 is in het volgende overzicht gespecificeerd.

| Soort | Aantal | Rente swap | Gemiddelde looptijd in jaren | Notional x € 1.000 |
|----------------------------|-----------|---------------|------------------------------|--------------------|
| Plain vanilla swaps | 44 | 3,360% | 8 | 666.900 |
| Receiver swaps | 1 | 0,306% | 12 | 10.000 |
| Gestructureerde swaps | 2 | 3,938% | 2 | 20.000 |
| Swaptions | 2 | 3,365% | 30 | 27.800 |
| totaal portefeuille | 49 | 3,316% | 9 | 724.700 |

In het volgende overzicht is de marktwaarde (MTM) opgenomen en de marktwaarde opgenomen indien de rente met 200 basispunten (-200 bp) zou dalen.

| Soort | 31-12-2019 | | | 31-12-2018 | | |
|----------------------------|------------|-----------------|-----------------|------------|-----------------|-----------------|
| | aantal | MTM | MTM - 200 bp | aantal | MTM | MTM - 200 bp |
| Plain vanilla swaps | 44 | -142.762 | -261.276 | 44 | -115.483 | -212.637 |
| Receiver swaps | 1 | 4.204 | 7.020 | 1 | 3.506 | 6.371 |
| Gestructureerde swaps | 2 | -997 | -1.258 | 2 | -1.651 | -2.389 |
| Swaptions | 2 | -22.928 | -47.990 | 3 | -25.060 | -63.881 |
| totaal portefeuille | 49 | -162.483 | -303.504 | 50 | -138.688 | -272.536 |

De marktwaarde is afgeleid van een opgave door de bank, welke wordt gecontroleerd aan de hand van de marktwaarde volgens Bloomberg op basis van de Eonia curve van 31 december 2019. Met het eigen kredietrisico (DVA) is geen rekening gehouden.

In 2019 is het volgende gemuteerd:

- Er is één gehedgde lening afgelost en de bijbehorende swap is geëxpireerd met een notional van € 20,0 miljoen;

- Er is één swaption omgezet in een plain vanilla swap met een nominale waarde van € 20,0 miljoen;
- Er zijn geen nieuwe derivaten aangetrokken in 2019.

Plain vanilla swaps

De Alliantie heeft in totaal voor een nominale waarde van € 666,9 miljoen aan plain vanilla swaps, daarnaast heeft de Alliantie een receiver swap van € 10,0 miljoen. De receiver swap is met een payer swap tegengesloten met een gewenste looptijd. De marktwaarde van de plain vanilla swaps bedraagt € 142,8 miljoen negatief met een gemiddelde rente van 3,36% en een gemiddelde looptijd van 8 jaar. Ultimo 2019 is één plain vanilla swap niet in de hedgerelatie opgenomen er derhalve gewaardeerd tegen de negatieve marktwaarde ad € 21,7 miljoen.

Gestructureerde swaps

De Alliantie heeft twee gestructureerde swaps van elk € 10,0 miljoen in portefeuille. Eén gestructureerde swap is binnen een bandbreedte variabel. De variabele rente is gebaseerd op het verschil tussen de 10- en 2-jaars rente, de bandbreedte ligt bij de één tussen de 3,25% (floor) en 5,5% (cap). De andere gestructureerde swap is afhankelijk van de 10-jaars rente. Als de rente lager is dan 5% betaalt de Alliantie 3,9% en als de rente hoger is dan 5% betaalt de Alliantie maximaal 5%. Deze gestructureerde swaps zijn gekoppeld aan leningen en alleen de eerste swap is in het verleden afgesloten in combinatie met een swaption. De marktwaarde van de gestructureerde swaps bedraagt € 1,0 miljoen negatief met een gemiddelde rente van 3,938% en een gemiddelde restant looptijd van 2 jaar.

| Swap nummer | Swap rente | Start-datum | Einde looptijd | Koppeling lening | Nominaal bedrag |
|-------------|---------------|-------------|----------------|------------------|-----------------|
| 3 | 3,975% | 2-10-2006 | 1-10-2021 | Ja, 522 | 10.000 |
| 16 | 3,900% | 1-3-2009 | 2-3-2020 | Ja, 540 | 10.000 |
| | 3,938% | | | | 20.000 |

Swaptions

Bij swaptions is er een optie op een swap, waarbij de bank het recht heeft om de optie uit te oefenen. In 2019 is één swaption omgezet in een plain vanilla swap. De Alliantie heeft per 31 december 2019 twee swaptions in portefeuille. Het risico van de swaption is dat de bank het recht heeft om er een swap van te maken. Op basis van de gemiddelde rente van de swaptions van 3,37% is dat een beheersbaar risico. De bank zal naar verwachting gebruik maken van zijn uitoefeningsrecht (2 weken voor de startdatum) als de marktrente lager is dan de afgesproken rente. De marktwaarde bedraagt € 22,9 miljoen negatief met een gemiddelde rente van 3,37% en een gemiddelde looptijd van 30 jaar.

| Swap nummer | Swap rente | Start-datum | Einde looptijd | Nominaal bedrag |
|-------------|---------------|-------------|----------------|-----------------|
| 4 | 3,250% | 1-10-2021 | 1-10-2036 | 10.000 |
| 62 | 3,480% | 1-4-2021 | 1-4-2061 | 17.800 |
| | 3,365% | | | 27.800 |

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. Treasury 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 renteswaps, aangezien de Alliantie geen marktwaarde-verrekeningscontracten heeft met tegenpartijen (Clause Settlement Agreement ofwel CSA). Renteswaps 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.

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 2019 derivatencontracten met een notional bedrag van € 126,3 miljoen met een negatieve marktwaarde ultimo 2019 van € 89,2 miljoen waarbij sprake is van breakclausules. De eerste breakclausule is op 1 april 2021.

De Alliantie heeft de breakclausules zo veel mogelijk gespreid in de tijd, zodat het risico in enig jaar beperkt blijft. Ultimo 2019 heeft de Alliantie 2 breakclausules op derivaten van Rabobank afgekocht.

Hieronder een overzicht van de breakclausules per swap:

| Swap-nummer | Break-jaar | Marktwaarde per 31-12-2019 | Nominaal bedrag |
|----------------|------------|----------------------------|-----------------|
| 4 | 2021 | -4.095 | 10.000 |
| 48 | 2021 | -6.595 | 20.000 |
| 52 | 2021 | 4.204 | 10.000 |
| 62 | 2021 | -18.833 | 17.800 |
| 64 | 2023 | -14.124 | 15.000 |
| 66 | 2023 | -11.984 | 15.000 |
| 14 | 2026 | -9.483 | 10.000 |
| 41 | 2029 | -21.656 | 20.000 |
| 23 | 2030 | -6.658 | 8.500 |
| Totalen | | -89.224 | 126.300 |

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.

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.

De Alliantie beschikt per 31 december 2019 over een faciliteit van € 51 miljoen uit hoofde van variabele hoofdsomleningen. Daarnaast beschikt de Alliantie over een kredietfaciliteit van € 110,0 miljoen. Deze faciliteiten zijn voldoende om per balansdatum de rentedaling met 200 basispunten voor alle breakclausules op te vangen in het 2021. De negatieve marktwaarde bij een rentedaling van 200 basispunten van de swaps met breakclausules, in het jaar 2021, bedraagt € 52,8 miljoen.

De Alliantie heeft geen verplichtingen uit hoofde van margin calls.

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 | 31-12-2019 | 31-12-2018 |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|
| N.V. Bank Nederlandse Gemeenten | 1.106.896 | 976.129 |
| de Nederlandse Waterschapsbank N.V. | 833.433 | 834.195 |
| Financiële instellingen (niet zijnde banken) | 232.017 | 154.042 |
| Overige bankinstellingen (alleen Nederlands) | 0 | 8.949 |
| Overige | 171.650 | 170.650 |
| | 2.343.996 | 2.143.965 |

Uit bovenstaande opstelling blijkt dat het liquiditeitsrisico is geconcentreerd bij de 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. 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 2019 uit een rekening-courant ad € 65 miljoen (2018: idem). De rente hierop is gebaseerd op 1 maands Euribor met een opslag. Hiervan is per 31 december 2019 geen bedrag opgenomen. De looptijd van het krediet is voor onbepaalde tijd.
- De kredietfaciliteit bij ING. Deze bestaat per 31 december 2019 is uit rekening-courant ad € 45 miljoen (2018: idem). De rente hierop is gebaseerd op 1maands Euribor met een opslag. Hiervan is per 31 december 2019 geen bedrag opgenomen. De looptijd wordt jaarlijks stilzwijgend verlengd.

Reële waarde

De reële waarde van de leningen wordt gedefinieerd als de contante waarde van de kasstromen in de leningportefeuille waarbij een disconteringsvoet, gebaseerd op actuele marktrente, voor soortgelijke leningen wordt gehanteerd.

De reële waarde van de leningportefeuille bedraagt € 2.973 miljoen (2018: € 2.514 miljoen).

De reële waarde van de derivatenportefeuille bedraagt € 162,5 miljoen negatief (2018: € 138,7 miljoen negatief). Onder de langlopende schulden is een verplichting uit hoofde van derivaten-contracten opgenomen van € 63,0 miljoen die betrekking heeft op derivaten waarvoor geen kostprijs-hedgeaccounting is toegepast of derivaten die een negatieve startwaarde hadden op het moment van aanvangen van een kostprijs-hedgeaccounting relatie. Van de verplichting heeft € 17,3 miljoen (2018: € 18,3 miljoen) betrekking op derivaten die voortvloeien uit swaptions welke op inceptie een niet marktconforme rente kennen (en dus een negatieve startwaarde hebben).

De wijzigingen in reële waarde van rente- en valutaderivaten waarop kostprijs-hedgeaccounting wordt toegepast en de dientengevolge in de winst-en-verliesrekening verwerkte ineffectiviteit, is ultimo boekjaar als volgt:

Kostprijs hedge/(in)effectiviteit

| | 31-12-2019 | 31-12-2018 |
|---------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Cumulatief waardeveranderingen effectief deel hedge relatie | -99.447 | -93.964 |
| Cumulatief waardeveranderingen ineffectief deel hedge relatie | -41.380 | -44.724 |
| Cumulatief waardeveranderingen niet gehedgde deel | -21.656 | 0 |
| Waarvan in de winst-en-verliesrekening (in verslagjaar) | -18.312 | -339 |

10.5.33 Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen

Huurverplichtingen

Het jaarlijks bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen van onroerend goed bedraagt in totaal € 8,6 miljoen. € 7,4 miljoen heeft een looptijd van meer dan een jaar, waarvan € 2,8 miljoen een looptijd van meer dan 5 jaar heeft. De huurverplichtingen lopen van 1 tot 8 jaar.

Operationele leases

Ultimo 2019 bedraagt de totale leaseverplichting € 0,3 miljoen (2018: € 0,1 miljoen). € 0,2 miljoen heeft een looptijd van minder dan een jaar.

Investerings- en onderhoudsverplichtingen

Per 31 december 2019 zijn verplichtingen aangegaan ten behoeve van onroerende en roerende zaken voor een bedrag ter grootte van € 304 miljoen (2018: € 194,0 miljoen). Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode van 1 tot 3 jaar na balansdatum.

Erfpachtverplichtingen

Een deel van de onroerende goederen is gebouwd op grond met erfpachtverplichtingen. Het jaarlijkse bedrag aan canonverplichtingen bedraagt € 18,7 miljoen. De canonverplichtingen lopen van het jaar 2020 tot het jaar 2063.

| | |
|------------------------|-----------------|
| Niet langer dan 1 jaar | € 825 |
| Tussen 1 en 5 jaar | € 2.169 |
| Langer dan 5 jaar | <u>€ 15.763</u> |
| | <u>€ 18.757</u> |

Verplichting persoonsgebonden loopbaanbudget

In de CAO van 2019 is een persoonsgebonden loopbaanbudget afgesproken. Elke medewerker krijgt afhankelijk van indiensttreding een budget toegekend dat jaarlijks verhoogd zal worden. Het maximale budget per medewerker bij een deeltijdpercentage van 100% bedraagt € 4.500. Besteding dient in ieder geval plaats te vinden betreffende opleidingen die niet functiegebonden zijn. Een budget dat niet is besteed vervalt bij uitdiensttreding van de medewerker. Het totaal budget voor alle medewerkers bedraagt € 1,7 miljoen eind 2019.

Borgstelling

De per 31 december 2019 verstrekte borgstellingen bedragen in totaal € 0,3 miljoen (2018: € 0,3 miljoen).

Bijdrageheffing kosten Autoriteit Woningcorporaties

In artikel 61c van de Woningwet is bepaald dat toegelaten instellingen moeten bijdragen voor de kosten van de Autoriteit Woningcorporaties. Hiertoe moet de Autoriteit Woningcorporaties 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 is een jaarlijks terugkerende heffing. De begroting van de Autoriteit Woningcorporaties voor het jaar 2019 is door de minister vastgesteld op € 13.986.705. Dit betekent voor de toegelaten instellingen een tarief van circa € 2,94 per woongelegenheden en circa € 0,019 per € 1.000 WOZ-waarde van de woongelegenheden in eigendom van de Alliantie en haar dochtermaatschappijen.

De meerjarenbegroting van de Autoriteit Woningcorporaties (voor de jaren 2020 en verder) is nog niet vastgesteld. In de bijlage bij de brief Bijdrageheffing Aw 2019 heeft de minister aangegeven dat de jaarlijkse kosten van de Autoriteit Woningcorporaties (voor de komende jaren) circa € 15 miljoen zullen bedragen en dit betekent voor de toegelaten instellingen een tarief van circa € 3,15 per woongelegenheden en circa € 0,025 per € 1.000 WOZ-waarde van de woongelegenheden in eigendom van de Alliantie en haar dochtermaatschappijen.

Verhuurderheffing

Over 2019 is de verhuurderheffing wettelijke vastgesteld op 0,561% van de WOZ-waarde van de woningen en loopt op tot 0,563% in 2022 en is vanaf 2023 0,537%. Het tarief 2019 van 0,561% is indicatief. Het voor 2019 geldende tarief is gelijk aan het tarief genoemd in artikel 1.7 van de Wet maatregelen woningmarkt 2014II. Over het voor 2019 geldende tarief is nog parlementaire behandeling gaande.

De heffing wordt berekend over de totale WOZ-waarde van de huurwoningen (tot € 720,42 per maand) (artikel 1.2 lid 1 onderdeel e en artikel 1.11 lid f van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II), verminderd met 50x de gemiddelde WOZ waarde van de woningen (artikel 1.6 lid 1 van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II).

Rijksmonumenten worden vrijgesteld van deze berekening (artikel 1.2 lid 1 onderdeel e van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II). Voor de WOZ-waarde per object wordt maximaal € 270.000 ingerekend (zoals bepaald in Staatcourant nr. 69088 van 14 december 2018). Deze grens wordt jaarlijks geïndexeerd.

Heffing voor saneringssteun

De Autoriteit Woningcorporaties heeft middels een besluit conform artikel 115 Btiv aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd. De heffing voor 2019 voor de gehele sector is op € 0 gesteld, Overeenkomstig de berekeningswijze in artikel 116 Btiv wordt deze heffing verdeeld over alle toegelaten instellingen.

Aangegeven is dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2020-2024 van een bedrag gebaseerd op 1% van de totale jaarhuur van de woonegelegenheden in het betreffende jaar. Dit geldt voor de jaarhuur binnen zowel de DAEB- als de niet-DAEB tak binnen de Alliantie.

WSW Obligo

Het obligo uit hoofde van geborgde leningen door de borgsteller bedraagt ultimo 2019 € 90 miljoen (2018: € 82,3 miljoen). De hoogte van het obligotarief is vastgesteld op 3,85% (2018: 3,85%) over het schuldrestant van de geborgde lening, met uitzondering van het leningtype variabele hoofdsom. Dit bedraagt 3,85% van 75% over de maximale hoofdsom. Dit obligo is opeisbaar indien blijkt dat het totale garantievermogen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw niet voldoende is om de afspraken op het Waarborgfonds Sociale Woningbouw te dekken. De Alliantie verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen door het nog niet benutte deel van het bestaande financieringskrediet aan te spreken.

Grondposities

De Alliantie heeft nog een nabetalingsverplichting van 1/3 deel tegen € 9,08/m² (prijspeil cpi 1995=100) uit hoofde van de aankoop van 40 ha. grond in Zeewolde indien voor 1 maart 2025 onherroepelijke, niet voor bezwaar, beroep of schorsing vatbare bestemmingsplanwijziging heeft plaatsgevonden voor woningbouw en/of bedrijventerrein. Van de ingenomen grondposities is een deel van het economische risico contractueel overgedragen aan derden.

Aansprakelijkheid

De Alliantie draagt hoofdelijk aansprakelijkheid voor samenwerkingsverbanden zonder specifieke rechtspersoonlijkheid en in de vorm van vennootschappen onder firma. 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.

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 – aangenomen dat deze geen materiële invloed van betekenis zal hebben op de geconsolideerde financiële positie van de Alliantie.

Convenant splitsen en verkoop sociale huurwoningen

Met de gemeente Amsterdam is het convenant "Convenant splitsen en verkoop sociale huurwoningen 2011 tot en met 2020" afgesloten. In dit convenant zijn onder andere nadere eisen gesteld aan de kwaliteit van woningen bij verkoop in Amsterdam. Deze kwaliteitseisen gaan in op:

- Asbesthoudende materialen
- Elektriciteitsvoorziening
- Gasvoorziening
- Fundering
- Loden waterleidingen
- Bescherming tegen muizen en ratten
- Sterkte bij brand

Als gevolg van deze kwaliteitseisen zijn er hogere kosten bij de verkoop van woningen in Amsterdam dan in de andere regio's waar de Alliantie actief is. Waar bekend is dat het kwaliteitsniveau niet voldoet is een afslag toegepast op de marktwaarde verhuurde staat.

10.6 Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening

(Bedragen x € 1.000, tenzij anders vermeld)

10.6.1 Huuropbrengsten

Huren betreft aan huurders in rekening gebrachte bruto huren onder aftrek van huurderwing wegens leegstand en oninbaarheid.

De samenstelling van de netto huuropbrengsten is als volgt:

| | 2019 | 2018 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Netto huren | 401.688 | 393.386 |
| huurderwing wegens leegstand | -3.682 | -4.066 |
| huurderwing wegens oninbaarheid | -440 | -633 |
| | 397.566 | 388.687 |

Alle huuropbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland. De nettohuur voor DAEB zelfstandige huurwoningen is per 1 juli 2019 verhoogd met gemiddeld 1,58% (1 juli 2018: 1,41%).

Vanaf 2017 geldt de nieuwe methode voor de huursombenadering. Vanaf 1 januari 2017 mag de gemiddelde huursom voor zelfstandige woningen in het kalenderjaar met maximaal inflatie + 1 procentpunt stijgen. Het gaat dan om de jaarlijkse huurverhoging en de huurverhoging bij huurdersmutatie (huurharmonisatie)

Het inflatiepercentage voor de bepaling van de maximale huursomstijging 2019 is 1,6% (2018: 1,4%). Het maximale huursomstijgingspercentage voor woningcorporaties bedraagt over 2019 dus 2,6% (2018: 2,4%).

10.6.2 Opbrengsten servicecontracten

| | 2019 | 2018 |
|------------------------------------------|---------------|---------------|
| Opbrengsten servicecontracten | 16.133 | 14.484 |
| Derving wegens leegstand en oninbaarheid | -378 | -273 |
| | 15.755 | 14.211 |

10.6.3 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

| | 2019 | 2018 |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Directe kosten verhuur- en beheer | 2.190 | 2.217 |
| Toegerekende organisatiekosten | 29.541 | 29.425 |
| | 31.731 | 31.642 |

10.6.4 Lasten onderhoudsactiviteiten

| | 2019 | 2018 |
|------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Planmatig onderhoud | 27.694 | 51.142 |
| Contractonderhoud | 10.809 | 10.666 |
| Bijdragen onderhoud verenigingen van eigenaren | 11.867 | 10.525 |
| totaal planmatig onderhoud | 50.370 | 72.333 |
| Mutatie-onderhoud | 20.538 | 15.825 |
| Reparatie- / klachtenonderhoud | 19.717 | 20.777 |
| totaal niet-planmatig onderhoud | 40.255 | 36.602 |
| Toegerekende organisatiekosten (direct) | 1.191 | 1.397 |
| Toegerekende organisatiekosten (indirect) | 16.687 | 17.837 |
| totaal toegerekende organisatiekosten | 17.878 | 19.234 |
| | 108.503 | 128.169 |

Het planmatig onderhoud bedraagt in 2019 € 50,4 miljoen en is € 22,0 miljoen minder dan in 2018 is gerealiseerd. De daling wordt voornamelijk door een afwijkende verwerkingswijze in 2019 ten opzichte van 2018 als gevolg van de nieuwe definities voor onderhoud en verbetering en betreft een verschuiving van onderhoud naar investeren. Ook het verschil van € 4,7 miljoen bij het mutatie-onderhoud is voornamelijk het gevolg van deze gewijzigde verwerkingswijze. Zie voor nadere toelichting de toelichting 'Stelselwijziging' Hier is in tegenstelling tot het planmatig onderhoud, echter sprake van een toename als gevolg van de nieuwe definities.

10.6.5 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

| | 2019 | 2018 |
|----------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Verhuurderheffing | 55.237 | 50.030 |
| Saneringsbijdrage | 0 | 4.576 |
| Verhuurderbijdrage | 113 | 108 |
| Aw heffing | 395 | 432 |
| Zakelijke lasten (ozb, waterschapsbelasting, rioolheffing etc) | 18.399 | 17.788 |
| Verzekeringen | 1.754 | 1.602 |
| Erfpacht | 957 | 1.140 |
| Algemene beheerskosten VvE's | 4.470 | 3.819 |
| Toegerekende exploitatie opbrengsten en lasten | -33 | -140 |
| | 81.292 | 79.355 |

10.6.6 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

| | 2019 | 2018 |
|-------------------------------------------|---------------|---------------|
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille | 73.762 | 78.138 |
| Externe verkoopkosten | -2.279 | -2.646 |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille | -47.665 | -53.843 |
| | 23.818 | 21.649 |
| Toegerekende organisatiekosten | -1.991 | -1.868 |
| | 21.827 | 19.781 |

Onder de post 'Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille' is een boekwaarde opgenomen van € 39,1 miljoen wat betrekking heeft op de verkoop van DAEB vastgoed in exploitatie (ad € 34,3 miljoen) en niet-DAEB vastgoed (ad € 4,8 miljoen). Het overige deel heeft betrekking op de verkoop van woningen die in het verleden zijn verkocht onder voorwaarden. Deze woningen zijn in 2019 zonder voorwaarden verkocht.

10.6.7 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

| | 2019 | 2018 |
|---------------------------------------------------------|-----------------|----------------|
| Waardeveranderingen van verhuureenheden in ontwikkeling | -119.820 | -63.748 |
| Waardeveranderingen grond- en ontwikkellocaties | -224 | 684 |
| Uitplaatsingskosten | -957 | -3.316 |
| | -121.001 | -66.380 |
| Dekking geactiveerde productie | 13.113 | 11.698 |
| Toegerekende organisatiekosten | -23.190 | -18.497 |
| Totaal toegerekende organisatiekosten | -10.077 | -6.799 |
| | -131.078 | -73.179 |

10.6.8 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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.

| | 2019 | 2018 |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| DAEB vastgoed in exploitatie | 844.584 | 793.748 |
| Niet-DAEB vastgoed in exploitatie | 101.255 | 128.988 |
| | 945.839 | 922.736 |

10.6.9 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

| | 2019 | 2018 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Waardeverandering onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 15.262 | 14.582 |
| Waardeveranderingen verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | -12.115 | -11.808 |
| | 3.147 | 2.774 |

10.6.10 Netto resultaat overige activiteiten

Dit betreft de opbrengsten en kosten van de niet-primaire activiteiten van de Alliantie. Onder niet-primaire activiteiten wordt verstaan: activiteiten die niet gerelateerd zijn het exploiteren, het ontwikkelen of het verkopen van vastgoed. Hieronder zijn bijvoorbeeld verantwoord: het beheer van VvE's voor derden en de kosten en opbrengsten van overige dienstverlening.

10.6.11 Overige organisatiekosten

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 en governance.

10.6.12 Lonen en salarissen

| | 2019 | 2018 |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Lonen en salarissen | 33.493 | 32.103 |
| Inhuurkosten | 9.938 | 9.951 |
| Dotatie jubileavoorziening | 1.326 | 0 |
| Sociale lasten | 5.486 | 5.159 |
| Pensioenlasten | 5.407 | 5.090 |
| Overige personeelskosten | 3.477 | 3.548 |
| | 59.127 | 55.851 |

Ultimo 2019 had de Alliantie 635 (2018: 629) werknemers in dienst, waarvan 561 (2018: 551) werknemers in dienst van Stichting de Alliantie. De overige 74 (2018: 78) werknemers zijn in dienst van de 100%-dochtervennootschappen. Geen van de werknemers zijn in het buitenland werkzaam (2018: geen). Het gemiddelde aantal werknemers in 2019 bedraagt 632 (2018: 633).

Het aantal fulltime equivalenten van de Alliantie per ultimo 2019 bedraagt 586 (2018: 577). De onderverdeling naar functionele gebieden is volgt:

| | 2019 | 2018 |
|-------------------------------------|--------------|--------------|
| Wonen, zakelijke verhuur en verkoop | 212,4 | 210,5 |
| Vastgoedonderhoud | 110,2 | 114,9 |
| Directie, staf en ondersteuning | 58,3 | 52,4 |
| Projectontwikkeling | 68,2 | 64,7 |
| Finance en SSC | 92,7 | 90,5 |
| Overige | 44,4 | 43,8 |
| | 586,2 | 576,8 |

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- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is 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 evenwel 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 is 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 2019 bedraagt de (maand)dekkingsgraad van SPW 113,2%. (eind december 2018: 110,3%). 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 2019 110,7% (2018: 115,9%).

Omdat de beleidsdekkingsgraad ultimo 2019 (evenals ultimo 2018) lager was dan de vereiste dekkingsgraad van 126,6% is er wel sprake van een reservetekort. Als de beleidsdekkingsgraad van een fonds te laag is, moeten pensioenfondsen maatregelen treffen. Ultimo 2019 heeft het fonds een reservetekort (idem ultimo 2018). Het fonds heeft voor 1 april 2019 een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond hoe het pensioenfonds verwacht dat binnen tien jaar tijd de dekkingsgraad herstelt tot het niveau van de vereiste dekkingsgraad.

10.6.13 Afschrijvingen

| | 2019 | 2018 |
|----------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Immateriële vaste activa | 485 | 0 |
| (On-)roerende zaken ten dienste van de exploitatie | 4.624 | 5.067 |
| | 5.109 | 5.067 |

10.6.14 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten

| | 2019 | 2018 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------|
| Mutatie reële waarde wegens ineffectiviteit derivaten waarbij kostprijs hedge accounting is toegepast | -7.955 | -339 |
| Mutatie reële waarde voor derivaten gewaardeerd tegen reële waarde | -10.357 | 0 |
| | -18.312 | -339 |

10.6.15 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

| | 2019 | 2018 |
|------------------------------|--------------|--------------|
| Geactiveerde rente voorraden | 1.357 | 1.586 |
| Rentebaten uit vorderingen | 1.425 | 481 |
| | 2.782 | 2.067 |

10.6.16 Rentelasten en soortgelijke kosten

| | 2019 | 2018 |
|------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <i>Rente langlopende schulden</i> | | |
| Rente op leningen overheid/kredietinstellingen | -65.159 | -68.731 |
| Rente op overige langlopende schulden | -1.008 | -972 |
| Rente op waarborgsommen | -7 | -7 |
| <i>Rente kortlopende schulden</i> | | |
| Rente en kosten op kredietinstellingen | -2.499 | -2.202 |
| | -68.673 | -71.912 |

10.6.17 Belastingen

De Alliantie vormt samen met de Alliantie Deelnemingen B.V., de Alliantie Woonfonds 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.

| | 2019 | 2018 |
|----------------------------------|--------------|---------------|
| Acute belastingen boekjaar | -11.101 | -1.050 |
| Acute belastingen voorgaand jaar | 1.767 | 315 |
| Mutatie latente belastingen | 13.129 | -7.128 |
| | 3.795 | -7.863 |

Het gewogen gemiddelde toepasselijke belastingtarief bedraagt 25% (2018: 25%). De belastinglast in de winst-en-verliesrekening over 2019 bedraagt € 10,8 miljoen, ofwel 1,2% van het resultaat vóór belastingen (2018: 0%). De volgende cijfermatige aansluiting tussen het toepasselijke en het effectieve tarief kan worden gegeven:

| | 2019 | |
|------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------------|
| Resultaat voor belasting volgens geconsolideerde winst-en-verliesrekening | | 922.725 |
| <i>(Tijdelijke) waarderingsverschillen:</i> | | |
| - Terugname fiscale afwaardering | 12.568 | |
| - Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 120.044 | |
| - Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille | -945.840 | |
| - Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden | -3.147 | |
| - Afschrijvingen | -9.418 | |
| - Verkoop onroerende zaken | -22.945 | |
| - Fiscaal lagere projectresultaten | 0 | |
| - Extra onderhoudslasten | -30.979 | |
| - Financiële baten en lasten | -3.751 | |
| - Renteaftrekbeperking | 33.011 | |
| - Deelnemingsvrijstelling | 55 | |
| | | -850.402 |
| Saldo fiscale winstberekening | | 72.323 |
| <i>Overige correcties:</i> | | |
| Bij: niet-aftrekbaar deel gemengde kosten | 164 | |
| Bij: Regeling vermindering verhuurderheffing | 4.750 | |
| | | 4.914 |
| Belastbare winst | | 77.237 |
| Af: verliesverrekening | | -32.787 |
| Belastbaar bedrag | | 44.450 |

De acute belastinglast in 2019 bedraagt € 11,1 miljoen.

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

10.6.18 Kasstroomoverzicht

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht wijken af van de liquide middelen in de balans. In de onderstaande specificatie is de aansluiting tussen beide begrippen opgenomen.

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. Het betreft de volgende belangrijke afwijkingen (en hun oorzaken):

- Geactiveerde productie;
- Geactiveerde rente;
- Nog te betalen leveranciers.

Hieronder worden de posten weergegeven met de grootste afwijkingen:

Nieuwbouw huur en verbeteruitgaven:

| | 2019 | |
|---------------------------------------------------------|---------|--------------|
| <i>Volgens kasstroomoverzicht:</i> | | |
| Nieuwbouw huur | 193.639 | |
| Verbeteruitgaven | 96.775 | |
| | | 290.414 |
| <i>Mutaties in de balans:</i> | | |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | 266.852 | |
| DAEB vastgoed in exploitatie | -1.857 | |
| Niet-DAEB vastgoed in exploitatie | 2.098 | |
| Overheid | 28.056 | |
| | | 295.149 |
| Afwijking | | 4.735 |

De afwijking wordt voornamelijk verklaard door de geactiveerde productie en de nog te betalen leveranciers.

10.6.19 Transacties met verbonden partijen

Als verbonden partij worden aangemerkt alle rechtspersonen waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook de statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management van de Alliantie en nauwe verwanten zijn verbonden partijen.

Met de meeste van de verbindingen heeft de Alliantie naast een aandelenbelang ook een zakelijke relatie, waarbij producten (veelal onroerende zaken bestemd voor de verhuur) en/of diensten van de betreffende deelnemingen worden afgenomen. Deze transacties zijn steeds gebaseerd op gebruikelijke contractuele afspraken waarbij marktconforme condities zijn overeengekomen.

10.6.20 Toegerekende organisatiekosten

| | 2019 | 2018 |
|--------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten | 31.731 | 31.642 |
| Lasten onderhoudsactiviteiten | 17.878 | 19.234 |
| Verkoop nieuwbouw | 1.888 | 555 |
| Verkoop bestaand bezit | 1.991 | 1.868 |
| Overige waardeveranderingen (investeringsactiviteiten) | 23.190 | 18.497 |
| Kosten overige activiteiten | 3.492 | 3.770 |
| Kosten omtrent leefbaarheid | 978 | 991 |
| Overige organisatiekosten | 8.309 | 7.112 |
| | 89.457 | 83.669 |

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.

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 dotatie aan de overige voorziening is verwerkt in de overige organisatiekosten.

De organisatiekosten zijn als volgt opgebouwd:

| | 2019 | 2018 |
|------------------------|---------------|---------------|
| Lonen en salarissen | 59.127 | 55.851 |
| Afschrijvingen | 5.109 | 5.067 |
| Overige bedrijfskosten | 25.221 | 22.751 |
| | 89.457 | 83.669 |

10.6.21 Accountants honoraria

In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountants honoraria van KPMG ten laste van het resultaat gebracht:

| | 2019 | 2018 |
|------------------------------|------------|------------|
| Controle van de jaarrekening | 374 | 448 |
| Andere controlewerkzaamheden | 25 | 35 |
| Fiscale advisering | 0 | 0 |
| Andere niet-controlediensten | 7 | 0 |
| | 406 | 483 |

Bovenstaande honoraria betreffen uitsluitend de werkzaamheden die bij de Alliantie en de in de consolidatie betrokken maatschappijen zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe onafhankelijke accountants zoals bedoeld in artikel 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties).

Opgegeven worden de lasten ten aanzien van het boekjaar waarop de (controle-) werkzaamheden betrekking hebben ('toegerekend aan het boekjaar'). Deze methode houdt in dat de lasten worden toegerekend aan het boekjaar waarop deze betrekking hebben. Indien een deel van de (controle-) werkzaamheden wordt verricht na het boekjaareinde (in het volgende boekjaar) zal daarvoor derhalve een voorziening of overlopende post worden gevormd (toerekening).

10.6.22 Gebeurtenissen na balansdatum

In het eerste kwartaal van 2020 is ook de wereld buiten China geconfronteerd met een grootschalige verspreiding van het Corona-virus (COVID-19). De uitbraak van het virus in Nederland met de daaropvolgende maatregelen vanuit de Nederlandse regering heeft een grote impact op de Nederlandse bevolking, op de ondernemingen en derhalve op de Nederlandse economie. Wij hebben nagegaan of de impact van het Coronavirus gevolgen heeft voor de gehanteerde continuïteitsveronderstelling bij het opstellen van de jaarrekening. Wij zien daarbij het volgende:

- Wij hebben onze bedrijfsprocessen aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en opgelegde maatregelen. Nieuwe richtlijnen en ontwikkelingen monitoren we continue en volgen we op. Onze maatregelen zijn erop gericht om de gezondheid van onze medewerkers, huurders en samenwerkingspartners te beschermen en de dienstverlening aan onze huurders te continueren. Dit betekent dat de bedrijfsvoering geborgd is.
- De huurinkomsten vertonen op dit moment geen belangrijke terugval.
- De Coronacrisis heeft impact op de uitvoering van het onderhoud. Omdat bezoeken aan verhuurde woningen slechts onder voorwaarden zijn toegestaan en ook onze onderhoudspartners zich houden aan de voorschriften, is er op veel plaatsen sprake van uitstel van werkzaamheden. Uitstel betekent echter geen afstel, de werkzaamheden zullen op een later tijdstip alsnog worden uitgevoerd.
- De Coronacrisis heeft ook effect op de nieuwbouw- en renovatieactiviteiten. Onze productievolumes zijn afhankelijk van het operationeel blijven van de partners, de continuïteit in toelevering van materialen en beschikbaarheid van bouwlieden. Op dit moment is de impact nog moeilijk te kwantificeren, we zien dat de bouwactiviteiten op de meeste plaatsen nog steeds doorgang vinden. Wel verwachten we vertragingen.

Wij verwachten dat op korte termijn de negatieve impact op onze kasstromen gering zal zijn. De Alliantie heeft voorts een sterke liquiditeitspositie. Derhalve verwachten wij, gebaseerd op onze huidige kennis en beschikbare informatie dat de COVID-19 gebeurtenissen geen bedreiging voor de continuïteit van onze organisatie vormen.

10.6.23 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 WNT dient de volgende informatie wel te worden vermeld onder bezoldiging bestuurders en commissarissen:

In 2019 is door de Alliantie € 0 (2018: € 0) aan leningen, voorschotten en garanties verstrekt ten behoeve van bestuurders en commissarissen.

10.6.24 WNT-verantwoording 2019 Stichting de Alliantie

De WNT is van toepassing op Stichting de Alliantie. Het voor Stichting de Alliantie toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2019 € 194.000. Het WNT-maximum voor woningcorporaties, klasse H.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

1a. *Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling alsmede degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt*

| bedragen x € 1 | Dhr. R.C. Haans | Mevr. M.G.W. Hoezen | Mw. J.A.B.M. van der Burgt | Dhr. E.G.A. Rats | Mevr. A. Oosterbaan | Dhr. J. Koolstra |
|-------------------------------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------|
| Functiegegevens | voorzitter statutaire directie | statutair directeur financiën en bedrijfsvoering | directeur regiobedrijf Amersfoort | directeur regiobedrijf Amsterdam-Almere | directeur regiobedrijf Gooi en Vechtstreek | directeur regiobedrijf Amersfoort |
| Aanvang en einde functievervulling in 2019 | 01/01 - 31/12 | 01/01 - 31/12 | 01/01 - 31/12 | 01/01 - 31/12 | 01/01 - 31/12 | 01/01 - 31/01 |
| Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte) | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 |
| Dienstbetrekking? | ja | ja | ja | ja | ja | ja |
| Bezoldiging | | | | | | |
| Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen | 204.621 | 170.172 | 158.460 | 159.693 | 105.804 | 13.099 |
| Beloningen betaalbaar op termijn | 25.796 | 23.792 | 23.060 | 23.281 | 19.892 | 1.941 |
| Bezoldiging | 230.417 | 193.964 | 181.520 | 182.974 | 125.696 | 15.040 |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum | 194.000 | 194.000 | 194.000 | 194.000 | 194.000 | 16.477 |
| 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. |
| Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan | 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 2018: | | | | | | |
| bedragen x € 1 | Dhr. R.C. Haans | Mevr. M.G.W. Hoezen | Mw. J.A.B.M. van der Burgt | Dhr. E.G.A. Rats | | Dhr. J. Koolstra |
| Functiegegevens | voorzitter statutaire directie | statutair directeur financiën en bedrijfsvoering | directeur regiobedrijf Gooi en Vechtstreek | directeur regiobedrijf Amsterdam-Almere | | directeur regiobedrijf Amersfoort |
| Aanvang en einde functievervulling in 2018 | 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) | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | | 1,0 |
| Dienstbetrekking? | ja | ja | ja | ja | | ja |
| Bezoldiging | | | | | | |
| Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen | 205.049 | 165.919 | 150.749 | 153.874 | | 158.585 |
| Beloningen betaalbaar op termijn | 25.368 | 23.072 | 22.251 | 22.474 | | 22.798 |
| Bezoldiging | 230.417 | 188.991 | 173.000 | 176.348 | | 181.383 |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum | 189.000 | 189.000 | 189.000 | 189.000 | | 189.000 |

1b. Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking in de periode kalendermaand 1 t/m 12

| Bedragen x € 1 | Dhr. J.M. de Boer |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Functiegegevens | directeur financiën en bedrijfsvoering a.i. |
| Kalenderjaar | 2019 |
| Periode functievervulling in het kalenderjaar (aanvang – einde) | 28/03 - 31/12 |
| Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar | 10 |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum | |
| Maximum uurtarief in het kalenderjaar | € 187 |
| Maxima op basis van de normbedragen per maand | € 233.800 |
| Individueel toepasselijke maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12 | € 198.220 |
| Bezoldiging (alle bedragen exclusief btw) | |
| Werkelijk uurtarief lager dan het maximum uurtarief? | Ja |
| Bezoldiging in de betreffende periode | € 157.981 |
| Bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12 | € 157.981 |
| Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag | n.v.t. |
| Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan | n.v.t. |
| Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling | n.v.t. |

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

| bedragen x € 1 | Dhr. P.A.H. van Lieshout | Dhr. AC de Jong | Dhr. P. Rutte | Mw. A.H.J.M.F. Kierkels | Mw. M. Seighali | Mw. I.M. de Bonth-Weekhout |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|---------------|-------------------------|-----------------|------------------------------|
| Functiegegevens | Voorzitter | Lid | Lid | Lid | Lid | Lid |
| Aanvang en einde functievervulling in 2019 | 01/01 - 31/12 | 01/01 - 31/12 | 01/01 - 31/12 | 01/01 - 31/12 | 01/01 - 31/12 | 17/04 - 31/12 |
| Bezoldiging | | | | | | |
| Bezoldiging | € 22.500 | € 15.000 | € 15.000 | € 15.000 | € 15.000 | € 10.625 |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum | € 29.100 | € 19.400 | € 19.400 | € 19.400 | € 19.400 | € 13.766 |
| 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. |
| Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. |
| Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. |
| Gegevens 2018 | | | | | | |
| bedragen x € 1 | Dhr. P.A.H. van Lieshout | Dhr. AC de Jong | Dhr. P. Rutte | Mw. A.H.J.M.F. Kierkels | | Mw. C.W.M. de Andrade-de Wit |
| Functiegegevens | Voorzitter | Lid | Lid | Lid | | Lid |
| Aanvang en einde functievervulling in 2018 | 01/01 - 31/12 | 01/03 - 31/12 | 16/03 - 31/12 | 01/01 - 31/12 | | 01/01 - 31/12 |
| Bezoldiging | | | | | | |
| Bezoldiging | € 22.500 | € 12.500 | € 11.959 | € 15.000 | | € 15.000 |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum | € 28.350 | € 15.845 | € 15.068 | € 18.900 | | € 18.900 |

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2019 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

11. Enkelvoudige jaarrekening

11.1 Enkelvoudige balans per 31 december 2019

(na voorgestelde resultaatbestemming, bedragen x € 1.000)

| | Ref. | 31 december 2019 | 31 december 2018 *) |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------------------|---------------------|
| Vaste activa | | | |
| <i>Immateriële vaste activa</i> | | 2.425 | 0 |
| <i>Vastgoedbeleggingen</i> | | | |
| DAEB vastgoed in exploitatie | | 8.851.142 | 7.878.714 |
| Niet-DAEB vastgoed in exploitatie | | 1.538.517 | 1.463.420 |
| Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | | 207.567 | 206.102 |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | | 207.058 | 178.211 |
| | | 10.804.284 | 9.726.447 |
| <i>Materiële vaste activa</i> | | | |
| (On-)roerende zaken ten dienste van de exploitatie | | 25.207 | 28.856 |
| <i>Financiële vaste activa</i> | | | |
| Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen | 11.4.1 | 322.546 | 301.704 |
| Andere deelnemingen | 11.4.1 | 199 | 199 |
| Vorderingen op groepsmaatschappijen | 11.4.1 | 159.700 | 159.700 |
| Latente belastingvorderingen | | 20.126 | 6.884 |
| Overige vorderingen | | 11.370 | 14.657 |
| | | 513.941 | 483.144 |
| Som der vaste activa | | 11.345.857 | 10.238.447 |
| Vlottende activa | | | |
| <i>Voorraden</i> | | | |
| Vastgoed bestemd voor de verkoop | | 5.756 | 4.148 |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop | | 30.772 | 33.436 |
| Overige voorraden | | 38.363 | 47.444 |
| | | 74.891 | 85.028 |
| <i>Onderhanden projecten</i> | | 20.512 | 5.241 |
| <i>Vorderingen</i> | | | |
| Huurdebiteuren | | 1.863 | 2.111 |
| Overheid | | 48.512 | 20.411 |
| Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen | 11.4.2 | 13 | 2.099 |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen | | 10.978 | 0 |
| Overige vorderingen | | 5.150 | 4.252 |
| Overlopende activa | | 3.204 | 2.707 |
| | | 69.720 | 31.580 |
| Liquide middelen | | 39.184 | 14.753 |
| Som der vlottende activa | | 204.307 | 136.602 |
| TOTAAL ACTIVA | | 11.550.164 | 10.375.049 |

* Cijfers aangepast voor vergelijkingsdoeleinden, zie de toelichting 'Stelselwijziging' en de toelichting 'Algemeen'.

| | Ref. | 31 december 2019 | 31 december 2018 *) |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------------------|---------------------|
| Eigen Vermogen | 11.4.3 | | |
| Herwaarderingsreserve | | 6.152.599 | 5.353.165 |
| Wettelijke en statutaire reserves | | 86.549 | 68.778 |
| Overige reserves | | 2.482.690 | 2.373.391 |
| | | 8.721.838 | 7.795.334 |
| Voorzieningen | | | |
| Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen | | 116.859 | 65.593 |
| Latente belastingverplichtingen | | 0 | 0 |
| Overige voorzieningen | | 1.245 | 0 |
| Totaal van voorzieningen | | 118.104 | 65.593 |
| Langlopende schulden | | | |
| Schulden/leningen overheid | | 4.000 | 4.766 |
| Schulden aan kredietinstellingen | | 2.162.627 | 1.999.229 |
| Schulden aan rechtspersonen en vennootschappen die een deelneming hebben in de rechtspersoon of waarin de rechtspersoon een deelneming heeft | | 23.989 | 23.030 |
| Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | | 197.055 | 198.737 |
| Overige schulden | | 72.511 | 55.549 |
| Totaal van langlopende schulden | | 2.460.182 | 2.281.311 |
| Kortlopende schulden | | | |
| Schulden aan overheid | | 1.502 | 1.042 |
| Schulden aan kredietinstellingen | | 177.369 | 156.309 |
| Schulden aan leveranciers en handelskredieten | | 7.880 | 10.027 |
| Schulden aan rechtspersonen en vennootschappen die een deelneming hebben in de rechtspersoon of waarin de rechtspersoon een deelneming heeft | | 2.925 | 0 |
| Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen en pensioenen | | 12.812 | 15.317 |
| Overige schulden | | 4.231 | 4.252 |
| Overlopende passiva | | 43.321 | 45.864 |
| Totaal van kortlopende schulden | | 250.040 | 232.811 |
| TOTAAL PASSIVA | | 11.550.164 | 10.375.049 |

* Cijfers aangepast voor vergelijkingsdoeleinden, zie de toelichting 'Stelselwijziging' en de toelichting 'Algemeen'.

11.2 Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2019

(bedragen x € 1.000)

| | 2019 | 2018 *) |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Huuropbrengsten | 385.200 | 374.708 |
| Opbrengsten servicecontracten | 15.328 | 13.637 |
| Lasten servicecontracten | -14.460 | -14.005 |
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten | -30.646 | -29.619 |
| Lasten onderhoudsactiviteiten | -106.588 | -125.880 |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit | -80.417 | -78.486 |
| Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille | 168.417 | 140.355 |
| Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling | 15.808 | 8.247 |
| Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling | -13.556 | -5.677 |
| Toegerekende organisatiekosten | -1.888 | 821 |
| Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling | 364 | 3.391 |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille | 71.204 | 65.882 |
| Toegerekende organisatiekosten | -1.991 | -1.958 |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille | -47.399 | -44.008 |
| Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille | 21.814 | 19.916 |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille | -131.283 | -76.452 |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 928.626 | 891.403 |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden | 3.147 | 2.774 |
| Waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 800.490 | 817.725 |
| Opbrengst overige activiteiten | 3.128 | 3.833 |
| Kosten overige activiteiten | -2.977 | -3.686 |
| Netto resultaat overige activiteiten | 151 | 147 |
| Overige organisatiekosten | -8.309 | -7.218 |
| Kosten omtrent leefbaarheid | -2.167 | -1.952 |
| Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten | -18.312 | -339 |
| Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten | 6.384 | 5.878 |
| Rentelasten en soortgelijke kosten | -67.856 | -71.097 |
| Saldo financiële baten en lasten | -79.784 | -65.558 |
| RESULTAAT VOOR BELASTINGEN | 900.976 | 906.806 |
| Belastingen | 4.686 | -11.293 |
| Resultaat uit deelnemingen | 20.842 | 41.614 |
| RESULTAAT NA BELASTINGEN | 926.504 | 937.127 |

* Cijfers aangepast voor vergelijkingsdoeleinden, zie de toelichting 'Stelselwijziging'.

11.3 Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening

(bedragen x € 1.000)

11.3.1 Algemeen

De enkelvoudige jaarrekening maakt deel uit van de jaarrekening 2019 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.

De posten in de enkelvoudige winst-en-verliesrekening wijken niet substantieel af van de geconsolideerde jaarrekening, hiervoor wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening. De cijfers voor 2018 zijn geherrubriceerd om vergelijkbaarheid met 2019 mogelijk te maken. Het betreft de volgende herrubricering:

De grond- en ontwikkellocaties zijn met ingang van 2019 geherrubriceerd naar de post 'Overige voorraden', in de jaarrekening 2018 zijn de grond- en ontwikkellocaties verantwoord onder de post 'Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie'. Het bedrag in 2018 bedroeg € 47,2 miljoen.

11.3.2 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

11.3.3 Naar DAEB en Niet-DAEB activiteiten gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht

Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 moeten toegelaten instellingen voor het eerst in de toelichting van de jaarrekening 2018 gescheiden balansen, winst-en-verliesrekeningen en kasstroomoverzichten voor de DAEB-tak en niet-DAEB-tak opnemen.

De Alliantie heeft de gescheiden verantwoordingen opgenomen in de toelichting op de jaarrekening. De niet-DAEB activiteiten van de Alliantie zien op:

- het verhuren van woningen die tot de niet-DAEB-tak behoren;
- verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed dat onlosmakelijk gekoppeld is aan niet-DAEB-eenheden;
- verkoop van nieuwbouw woningen welke vallen onder het overgangsrecht.

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 volledig zien op DAEB-of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend;
- 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 eenheden.
- 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 van de samenhangende balanspost.

11.4 Toelichting op de enkelvoudige balans en winst-en-verliesrekening

(bedragen x € 1.000)

11.4.1 Financiële vaste activa

| | Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen | Andere deelnemingen | Vorderingen op groepsmaatschappijen |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------------------------|
| Stand per 1 januari 2019 | 301.704 | 199 | 159.700 |
| Mutaties boekjaar: | | | |
| - aandeel in het resultaat | 20.842 | 0 | 0 |
| Stand per 31 december 2019 | 322.546 | 199 | 159.700 |

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

| | 31-12-2019 | 31-12-2018 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| De Alliantie Deelnemingen B.V. | 55.726 | 57.481 |
| Stichting Yburg PWV | 32.731 | 32.734 |
| De Alliantie Woonfonds B.V. | 234.089 | 211.489 |
| | 322.546 | 301.704 |

De Alliantie heeft informeel kapitaal verschaft aan Stichting Yburg PWV. Hiernaast kan De Alliantie invloed van betekenis uitoefenen op het volkshuisvestelijke en financiële beleid van Stichting Yburg PWV. Volgens de statuten van Stichting Yburg 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

| | 31-12-2019 | 31-12-2018 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| De Alliantie Deelnemingen B.V. | 60.700 | 60.700 |
| De Alliantie Woonfonds B.V. | 99.000 | 99.000 |
| | 159.700 | 159.700 |

Onder de post 'vorderingen op groepsmaatschappijen' is een kredietfaciliteit opgenomen met de Alliantie Deelnemingen B.V. ter grootte van maximaal € 60,7 miljoen (2018: € 60,7 miljoen) en een lening aan de Alliantie Woonfonds BV met een hoofdsom van € 99,0 miljoen (2018: € 99,0 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 wordt aangegaan voor een periode van 3 jaar met een optie tot jaarlijkse verlenging;
- 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 geschiedt na 4 jaar voor een derde deel (€ 33,0 miljoen) en daarna jaarlijks een bedrag van € 6,6 miljoen. De totale looptijd bedraagt 14 jaar;
- Op eerste verzoek van de Alliantie zal de Alliantie Woonfonds BV onderpand verstrekken ter zekerheid van nakoming van haar verplichtingen.

VLOTTENDE ACTIVA

11.4.2 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

| | 31-12-2019 | 31-12-2018 |
|---------------------------------------|------------|--------------|
| de Alliantie Woonfonds B.V. | 0 | 859 |
| de Alliantie VVE Diensten B.V. | 0 | 720 |
| de Alliantie Projectontwikkeling B.V. | 0 | 520 |
| de Alliantie Woonzorg B.V. | 13 | 0 |
| | 13 | 2.099 |

Vorderingen op groepsmaatschappijen betreffen handelsvorderingen met een kortlopend karakter waarover geen rente in rekening wordt gebracht.

11.4.3 Eigen vermogen

Het eigen vermogen bestaat uit een wettelijke reserve deelnemingen, herwaarderingsreserve en de overige reserves. Het verloop is als volgt:

| | Herwaarderingsreserve | Wettelijke reserve | Overige reserves | totaal |
|-----------------------------------|-----------------------|--------------------|------------------|------------------|
| Stand per 1 januari 2018 | 4.535.642 | 80.376 | 2.242.189 | 6.858.207 |
| Mutaties: | | | | |
| Overboeking | 817.523 | -11.598 | -805.925 | 0 |
| Resultaat boekjaar | 0 | 0 | 937.127 | 937.127 |
| Totaal mutaties | 817.523 | -11.598 | 131.202 | 937.127 |
| Stand per 1 januari 2019 | 5.353.165 | 68.778 | 2.373.391 | 7.795.334 |
| Mutaties: | | | | |
| Overboeking | 799.434 | 17.771 | -817.205 | 0 |
| Resultaat boekjaar | 0 | 0 | 926.504 | 926.504 |
| Totaal mutaties | 799.434 | 17.771 | 109.299 | 926.504 |
| Stand per 31 december 2019 | 6.152.599 | 86.549 | 2.482.690 | 8.721.838 |

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.

De geconsolideerde herwaarderingsreserve is € 84,1 miljoen hoger dan de enkelvoudige herwaarderingsreserve. Deze hogere herwaarderingsreserve is gevormd ten laste van de wettelijke en statutaire reserves en dan specifiek de wettelijke reserve deelnemingen.

Wettelijke reserve

De wettelijke reserve bestaat uit een wettelijke reserve voor deelnemingen en voor immateriële vaste activa.

De wettelijke reserve deelnemingen bedraagt € 84,1 miljoen (2018: € 68,8 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 € 2,4 miljoen (2018: € 0) en betreft de niet afgeschreven deel van de geactiveerde softwarekosten.

Statutaire bepaling inzake de bestemming van het eigen vermogen

Volgens de statuten van de Alliantie dient het gehele vermogen binnen de kaders van de Woningwet te worden besteed.

Resultaatbestemming

Voorstel resultaatbestemming is om het positieve resultaat ter grootte van € 926,5 miljoen ten gunste van de overige reserves van de Stichting de Alliantie te brengen.

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de vaststelling van de Raad van Commissarissen reeds in de geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekening over 2019 verwerkt.

Beleidswaarde

Per 31 december 2019 is in totaal € 4,5 miljard aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2018: € 4,5 miljard), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 6,2 miljard in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van de Alliantie. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de Alliantie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlast en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

11.4.4 Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen

Aansprakelijkheid bij een fiscale eenheid

De Alliantie vormt met de volgende verbindingen een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting:

de Alliantie Deelnemingen B.V., de Alliantie Woonfonds 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 verbindingen wordt op basis van het door de verbinding behaalde fiscale resultaat een belastinglast berekend alsof de verbinding zelfstandig belastingplichtig zou zijn geweest, met uitzondering van het opstaptarief van 20%. Deze belastinglast wordt jaarlijks afgerekend met de Alliantie.

De Alliantie vormt met de volgende verbindingen een fiscale eenheid voor de omzetbelasting:

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 standaardvoorwaarden zijn Stichting de Alliantie en de met haar gevoegde dochteronderneming ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de ter zake door de combinatie verschuldigde belasting.

11.4.5 Transacties met verbonden partijen

Zie paragraaf 10.6.19.

11.4.6 Gebeurtenissen na balansdatum

Zie paragraaf 10.6.22.

11.5 Enkelvoudige gescheiden balans per 31 december 2019

(x € 1.000, na resultaatbestemming)

| | 31 december 2019 | | 31 december 2018 | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|-------------------|------------------|
| | DAEB | Niet-DAEB | DAEB | Niet-DAEB |
| Vaste activa | | | | |
| <i>Immateriële vaste activa</i> | 2.425 | 0 | 0 | 0 |
| <i>Vastgoedbeleggingen</i> | | | | |
| DAEB vastgoed in exploitatie | 8.851.142 | 0 | 7.878.714 | 0 |
| Niet-DAEB vastgoed in exploitatie | 0 | 1.538.517 | 0 | 1.463.420 |
| Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 136.985 | 70.582 | 134.793 | 71.309 |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | 201.120 | 5.938 | 171.901 | 6.310 |
| | 9.189.247 | 1.615.037 | 8.185.408 | 1.541.039 |
| <i>Materiële vaste activa</i> | | | | |
| (On-)roerende zaken ten dienste van de exploitatie | 25.207 | 0 | 28.856 | 0 |
| <i>Financiële vaste activa</i> | | | | |
| Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen | 1.566.691 | 322.546 | 1.421.934 | 301.704 |
| Andere deelnemingen | 0 | 199 | 0 | 199 |
| Vorderingen op groepsmaatschappijen | 536.387 | 159.700 | 583.465 | 159.700 |
| Latente belastingvorderingen | 10.572 | 9.554 | 5.492 | 1.392 |
| Overige vorderingen | 11.370 | 0 | 14.657 | 0 |
| | 2.125.020 | 491.999 | 2.025.548 | 462.995 |
| Som der vaste activa | 11.341.899 | 2.107.036 | 10.239.812 | 2.004.034 |
| Vlottende activa | | | | |
| <i>Voorraden</i> | | | | |
| Vastgoed bestemd voor de verkoop | 0 | 5.756 | 0 | 4.148 |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop | 0 | 30.772 | 0 | 33.436 |
| Overige voorraden | 8.457 | 29.906 | 9.048 | 38.396 |
| | 8.457 | 66.434 | 9.048 | 75.980 |
| <i>Onderhanden projecten</i> | 0 | 20.512 | 0 | 5.241 |
| <i>Vorderingen</i> | | | | |
| Huurdebiteuren | 1.596 | 267 | 1.832 | 279 |
| Overheid | 48.512 | 0 | 20.411 | 0 |
| Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen | 1.000 | 13 | 0 | 16.474 |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen | 10.978 | 0 | 0 | 0 |
| Overige vorderingen | 4.777 | 373 | 3.888 | 364 |
| Overlopende activa | 2.745 | 459 | 2.349 | 358 |
| | 69.608 | 1.112 | 28.480 | 17.475 |
| <i>Liquide middelen</i> | 24.479 | 14.705 | 11.023 | 3.730 |
| Som der vlottende activa | 102.544 | 102.763 | 48.551 | 102.426 |
| TOTAAL ACTIVA | 11.444.443 | 2.209.799 | 10.288.363 | 2.106.460 |

| | 31 december 2019 | | 31 december 2018 | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|-------------------|------------------|
| | DAEB | Niet-DAEB | DAEB | Niet-DAEB |
| Eigen Vermogen | | | | |
| Herwaarderingsreserve | 5.326.961 | 825.638 | 4.571.860 | 781.305 |
| Wettelijke en statutaire reserves | 912.187 | 84.124 | 850.083 | 68.778 |
| Overige reserves | 2.482.690 | 656.929 | 2.373.391 | 571.851 |
| | 8.721.838 | 1.566.691 | 7.795.334 | 1.421.934 |
| Vorzieningen | | | | |
| Vorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen | 111.960 | 4.899 | 62.896 | 2.697 |
| Latente belastingverplichtingen | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Overige voorzieningen | 1.067 | 178 | 0 | 0 |
| Totaal van voorzieningen | 113.027 | 5.077 | 62.896 | 2.697 |
| Langlopende schulden | | | | |
| Schulden/leningen overheid | 4.000 | 0 | 4.766 | 0 |
| Schulden aan kredietinstellingen | 2.162.627 | 0 | 1.999.229 | 0 |
| Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 128.580 | 68.475 | 128.953 | 69.784 |
| Schulden aan groepsmaatschappijen | 0 | 536.387 | 0 | 583.465 |
| Overige schulden | 72.104 | 24.396 | 55.181 | 23.398 |
| Totaal van langlopende schulden | 2.367.311 | 629.258 | 2.188.129 | 676.647 |
| Kortlopende schulden | | | | |
| Schulden aan overheid | 1.502 | 0 | 1.042 | 0 |
| Schulden aan kredietinstellingen | 177.369 | 0 | 156.309 | 0 |
| Schulden aan leveranciers en handelskredieten | 6.752 | 1.128 | 8.701 | 1.326 |
| Schulden aan rechtspersonen en vennootschappen die een deelneming hebben in de rechtspersoon of waarin de rechtspersoon een deelneming heeft | 0 | 3.925 | 14.375 | 0 |
| Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen en pensioenen | 10.978 | 1.834 | 13.291 | 2.026 |
| Overige schulden | 4.231 | 0 | 4.199 | 53 |
| Overlopende passiva | 41.435 | 1.886 | 44.087 | 1.777 |
| Totaal van kortlopende schulden | 242.267 | 8.773 | 242.004 | 5.182 |
| TOTAAL PASSIVA | 11.444.443 | 2.209.799 | 10.288.363 | 2.106.460 |

11.6 Enkelvoudige gescheiden winst-en-verliesrekening over 2019

(€ 1.000)

| | 2019 | | 2018 | |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | DAEB | Niet-DAEB | DAEB | Niet-DAEB |
| Huuropbrengsten | 320.166 | 65.034 | 310.434 | 64.274 |
| Opbrengsten servicecontracten | 13.703 | 1.625 | 12.148 | 1.489 |
| Lasten servicecontracten | -12.832 | -1.628 | -12.497 | -1.508 |
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten | -26.216 | -4.430 | -25.718 | -3.901 |
| Lasten onderhoudsactiviteiten | -94.172 | -12.416 | -112.148 | -13.732 |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit | -74.169 | -6.248 | -71.735 | -6.751 |
| Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille | 126.480 | 41.937 | 100.484 | 39.871 |
| Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling | 0 | 15.808 | 0 | 8.247 |
| Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling | 0 | -13.556 | 0 | -5.677 |
| Toegerekende organisatiekosten | 0 | -1.888 | 0 | 821 |
| Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling | 0 | 364 | 0 | 3.391 |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille | 54.278 | 30.252 | 42.147 | 40.633 |
| Toegerekende organisatiekosten | -1.703 | -288 | -1.699 | -259 |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille | -34.862 | -22.346 | -26.651 | -29.548 |
| Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille | 17.713 | 7.618 | 13.797 | 10.826 |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille | -124.508 | -6.775 | -69.936 | -6.516 |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 841.261 | 83.848 | 789.043 | 97.653 |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden | 2.565 | 582 | 1.939 | 835 |
| Waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 719.318 | 77.655 | 721.046 | 91.972 |
| Opbrengst overige activiteiten | 0 | 3.128 | 2.328 | 1.505 |
| Kosten overige activiteiten | 0 | -2.977 | -2.239 | -1.447 |
| Netto resultaat overige activiteiten | 0 | 151 | 89 | 58 |
| Overige organisatiekosten | -7.105 | -1.204 | -6.262 | -956 |
| Kosten omtrent leefbaarheid | -1.639 | -528 | -1.472 | -480 |
| Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten | -18.312 | 0 | -339 | 0 |
| Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten | 13.446 | 4.608 | 14.288 | 4.402 |
| Rentelasten en soortgelijke kosten | -66.843 | -12.683 | -70.108 | -13.801 |
| Saldo financiële baten en lasten | -71.709 | -8.075 | -56.159 | -9.399 |
| RESULTAAT VOOR BELASTINGEN | 783.058 | 117.918 | 771.523 | 135.283 |
| Belastingen | -1.311 | 5.997 | -10.803 | -490 |
| Resultaat uit deelnemingen | 144.757 | 20.842 | 176.407 | 41.614 |
| RESULTAAT NA BELASTINGEN | 926.504 | 144.757 | 937.127 | 176.407 |

11.7 Enkelvoudig gescheiden kasstroomoverzicht over 2019

(x € 1.000)

| | 2019 | | 2018 | |
|---------------------------------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|----------------|
| | DAEB | Niet-DAEB | DAEB | Niet-DAEB |
| Kasstroom uit operationele activiteiten: | | | | |
| <i>Ontvangsten:</i> | | | | |
| Huurontvangsten | 321.315 | 65.199 | 310.897 | 64.920 |
| Vergoedingen | 13.557 | 1.601 | 12.462 | 1.485 |
| Overheidsontvangsten | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Overige bedrijfsontvangsten | 2.508 | 5.550 | 4.095 | 1.795 |
| Ontvangen interest | 13.095 | 3.602 | 13.465 | 3.639 |
| <i>Saldo ingaande kasstromen</i> | <i>350.475</i> | <i>75.952</i> | <i>340.919</i> | <i>71.839</i> |
| <i>Uitgaven:</i> | | | | |
| Erfpacht | -525 | -367 | -462 | -493 |
| Betalingen aan werknemers | -33.147 | -5.619 | -32.276 | -4.941 |
| Onderhoudsuitgaven | -81.077 | -9.958 | -95.874 | -10.981 |
| Overige bedrijfsuitgaven | -68.254 | -10.329 | -61.515 | -9.377 |
| Betaalde interest | -67.575 | -11.677 | -71.938 | -12.830 |
| Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat | -492 | -16 | -4.350 | -767 |
| Verhuurderheffing | -52.133 | -2.935 | -47.459 | -2.451 |
| Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden | -802 | -387 | -613 | -348 |
| Vennootschapsbelasting | -17.369 | -2.165 | 0 | 544 |
| <i>Saldo uitgaande kasstromen</i> | <i>-321.374</i> | <i>-43.453</i> | <i>-314.487</i> | <i>-41.644</i> |
| Kasstroom uit operationele activiteiten | 29.101 | 32.499 | 26.432 | 30.195 |
| Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten | | | | |
| <i>MVA ingaande kasstroom:</i> | | | | |
| Verkoopontvangsten bestaande huur | 52.632 | 17.612 | 41.043 | 26.024 |
| Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) | 0 | 1.447 | 0 | 1.008 |
| Verkoopontvangsten nieuwbouw | 0 | 16.277 | 0 | 3.951 |
| Verkoopontvangsten grond | 0 | 9.467 | 0 | 15.094 |
| (Des)investeringsontvangsten overig | 0 | 0 | 0 | 0 |
| <i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i> | <i>52.632</i> | <i>44.803</i> | <i>41.043</i> | <i>46.077</i> |
| <i>MVA uitgaande kasstroom:</i> | | | | |
| Nieuwbouw huur | -188.969 | -3.970 | -167.411 | -2.000 |
| Verbeteruitgaven | -91.397 | -5.380 | -71.425 | -8.818 |
| Aankoop | -4.403 | -1.248 | -6.000 | -731 |
| Nieuwbouw verkoop | 0 | -10.469 | 0 | -4.605 |
| Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop | 0 | -11.835 | 0 | -12.321 |
| Investerings overig | -3.885 | 0 | -771 | 0 |
| <i>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</i> | <i>-288.654</i> | <i>-32.902</i> | <i>-245.607</i> | <i>-28.475</i> |
| <i>Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA</i> | <i>-236.022</i> | <i>11.901</i> | <i>-204.564</i> | <i>17.602</i> |

| Vervolg | 2019 | | 2018 | |
|-------------------------------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|----------------|
| | DAEB | Niet-DAEB | DAEB | Niet-DAEB |
| <i>FVA</i> | | | | |
| Ontvangsten verbindingen | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ontvangsten overig | 50.329 | 14.384 | 60.033 | 5 |
| Uitgaven verbindingen | 0 | 0 | 0 | -5.706 |
| Uitgaven overig | 0 | 0 | 0 | 0 |
| <i>Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA</i> | <i>50.329</i> | <i>14.384</i> | <i>60.033</i> | <i>-5.701</i> |
| Kasstroom uit (des) investeringsactiviteiten | -185.693 | 26.285 | -144.531 | 11.901 |
| <i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i> | | | | |
| <i>Ingaand:</i> | | | | |
| Nieuwe te borgen leningen | 340.000 | 0 | 232.000 | 0 |
| Nieuwe ongeborgde leningen | 0 | 0 | 0 | 0 |
| <i>Uitgaand:</i> | | | | |
| Aflossing geborgde leningen | -139.969 | 0 | -169.749 | 0 |
| Aflossing ongeborgde leningen | -14.375 | -47.078 | 0 | -57.154 |
| Kasstroom uit financieringsactiviteiten | 185.656 | -47.078 | 62.251 | -57.154 |
| Mutatie in geldmiddelen | 29.064 | 11.706 | -55.848 | -15.058 |
| Liquide middelen per 1 januari | 11.023 | 3.730 | 50.262 | 19.058 |
| Wijziging kortgeld | -15.608 | -731 | 16.609 | -270 |
| Mutatie liquide middelen | 29.064 | 11.706 | -55.848 | -15.058 |
| Liquide middelen per 31 december | 24.479 | 14.705 | 11.023 | 3.730 |

Hilversum, 22 april 2020
Stichting de Alliantie,

Wegens belet niet ondertekend.

Dhr. R.C. Haans,
Voorzitter statutaire directie

Mw. M.G.W. Hoezen,
Statutair directeur financiën en bedrijfsvoering

Dhr. P.A.H. van Lieshout,
Voorzitter Raad van Commissarissen

Dhr. A.C. de Jong,
Commissaris

Mw. A.H.J.M.F. Kierkels
Commissaris

Mw. I.M. de Bonth-Weekhout,
Commissaris

Mw. M. Seighali,
Commissaris

Dhr. P. Rutte,
Commissaris

12. Overige gegevens

12.1 Statutaire resultaatbestemming

In de statuten welke op 24 oktober 2018 voor het laatst zijn gewijzigd, zijn omtrent de resultaatbestemming geen specifieke regels opgesteld. Stichting de Alliantie heeft haar middelen in 2019 uitsluitend besteed in het belang van de volkshuisvesting.

12.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de Raad van Commissarissen en de directie van Stichting de Alliantie

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2019 van Stichting de Alliantie (hierna 'de stichting') te Hilversum (hierna 'de jaarrekening') gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Stichting de Alliantie per 31 december 2019 en van het resultaat over 2019 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2019;
2. de geconsolideerde en enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2019; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere 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 2019 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 Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assuranceopdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2019 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j 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, die bestaat uit:

- het Bestuursverslag, inclusief het Volkshuisvestelijk verslag;
- de overige gegevens.

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.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de controle van de jaarrekening 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 niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

De directie is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het Bestuursverslag, het Volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van de directie en de Raad van Commissarissen voor de jaarrekening

De directie 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 de directie verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als de directie noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet de directie afwegen of de stichting in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet de directie de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de directie het voornemen heeft om de stichting te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

De directie moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de stichting haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De Raad van Commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de stichting.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid 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 de 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.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de stichting;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de directie en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door de directie gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de stichting haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om in onze controleverklaring de aandacht te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een organisatie haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang bepaald van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen. Bepalend hierbij zijn de omvang en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen. Op grond hiervan hebben wij de groepsonderdelen geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de volledige financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.

Wij communiceren met de Raad van Commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Den Haag, 22 april 2020
KPMG Accountants N.V.

J.G.A. Bruinsma RA