

Jaarverslag 2015

**Stichting
de Alliantie**

10-6-2016



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 toegelaten als instelling uitsluitend werkzaam in het belang van de volkshuisvesting bij Koninklijk Besluit nr. 22 d.d. 1 juli 1988.

Inhoud

1	Woord vooraf	6
2	Financieel verslag	9
2.1	Resultaatontwikkeling in 2015	10
2.2	Toelichting op de fiscale positie van de Alliantie	13
2.3	Financiële meerjarenoverzicht	16
2.4	Vooruitblik naar 2016 en verder.....	17
3	Governance bij de Alliantie	20
3.1	Corporate Governance.....	20
3.2	Risicomangement en compliance	21
3.3	Verslag Raad van Commissarissen	33
4	Onze volkshuisvestelijke opgave	46
4.1	Achtergrond: actuele ontwikkelingen	46
4.2	Ons werkgebied en onze doelgroepen	48
4.3	De volkshuisvestelijke opgave: wat zijn onze keuzes?	51
5	Werken aan een beschikbaar, betaalbaar en passend woningaanbod	54
5.1	Inleiding: ons aanbod in grote lijnen.....	54
5.2	Beschikbare woningen: onze woningvoorraad in 2015.....	54
5.3	Betaalbare en passende woningen: ons huurbeleid	57
6	Huisvesting van bijzondere doelgroepen	61
6.1	Maatschappelijke huisvesting	61
6.2	Wonen en zorg.....	63
7	Maatschappelijke betrokkenheid	65
7.1	Samenwerking met huurdersverenigingen	65
7.2	Bewonersparticipatie en leefbaarheid.....	67
7.3	Een nieuwe vorm: wooncoöperaties.....	70
7.4	Huisvesting van vergunninghouders en vluchtelingen	71
8	Onze vastgoedportefeuille	72
8.1	Overzicht van ons bezit in 2015	72
8.2	Nieuwbouw: huur- en koopprojecten	73
8.3	Onderhouden, verbeteren en verduurzamen van ons bezit.....	81
8.4	Energie en duurzaamheid	83
8.5	Verkoop van huurwoningen	86
8.6	Toelichting op de waardering van onze vastgoedportefeuille.....	88
8.7	Een passende vastgoedportefeuille voor onze doelgroep	91
9	Onze dienstverlening	93
9.1	Sociaal beheer	93
9.2	Klachten van huurders	94
9.3	De kwaliteit van onze dienstverlening	95

10	Personeel en organisatie	97
10.1	Ontwikkelingen op personeelsgebied	97
10.2	Ontwikkelingen in de organisatie.....	100
11	Financiën.....	102
11.1	Streven naar sluitende kasstromen	102
11.2	Treasury	102
11.3	Credit Rating de Alliantie (Aa2).....	102
11.4	Buitenlandse projecten	103
11.5	Sponsoring	104
12	Geconsolideerde jaarrekening.....	105
12.1	Geconsolideerde balans per 31 december 2015.....	106
12.2	Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2015	108
12.3	Geconsolideerde kasstroomoverzicht 2015	109
12.4	Algemene toelichting.....	111
12.5	Grondslagen voor waardering van activa en passiva	114
12.6	Grondslagen voor bepaling van het resultaat	128
12.7	Financiële instrumenten en risicobeheersing	133
12.8	Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling.....	137
12.9	Kasstroomoverzicht	139
12.10	Toelichting op de geconsolideerde balans	140
12.11	Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening	166
12.12	Overige informatie	174
13	Enkelvoudige jaarrekening	177
13.1	Enkelvoudige balans per 31 december 2015	178
13.2	Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2015.....	180
13.3	Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening.....	181
13.4	Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2015 en winst- en verliesrekening over 2015.....	181
13.5	Overige informatie	186
14	Overige gegevens	187
14.1	Statutaire resultaatbestemming	187
14.2	Voorstel resultaatbestemming	187
14.3	Gebeurtenissen na balansdatum	187
14.4	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	188
Bijlage I	Verbindingen van de Alliantie	190

1 Woord vooraf

2015: tussen gisteren en morgen

In dit jaarverslag leest u wat de Alliantie in 2015 maatschappelijk en financieel heeft gepresteerd. Wat hebben we gedaan en met welk resultaat? Hoe droeg dit bij aan onze maatschappelijke doelen? En hoe pasten onze activiteiten en resultaten in onze afspraken met onszelf en onze partners?

In dit jaarverslag vindt u ontwikkelingen die niet op zichzelf staan, maar die eerder zijn ingezet en later ergens toe zullen leiden. Alle ontwikkelingen die wij inzetten, hebben uiteindelijk één doel: zo goed mogelijk invulling geven aan onze missie:

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

Ook bieden we huisvesting aan kwetsbare groepen in onze samenleving. Dat zien we als onze maatschappelijke plicht. Dat kunnen verstandelijk gehandicapten zijn, ouderen die zorg nodig hebben of kinderen die nergens terecht kunnen.

Een fijn huis ...

Afgelopen jaar kregen we te maken met de herziene Woningwet, die ons dwong tot hernieuwde keuzes. Ook rondde wij onze interne reorganisatie af, die nodig was om efficiënter te werken. We zagen hoe in ons werkgebied de druk op de woningmarkt verder toenam. Eind 2015 werden we bovendien geconfronteerd met grote groepen vluchtelingen uit verschillende oorlogsgebieden.

Te midden van die dynamiek deden wij ons werk.

- ✧ We bouwden nieuwe huurwoningen en betaalbare koopwoningen voor mensen met lage en middeninkomens. Ook verkochten we woningen uit onze voorraad, voornamelijk aan starters en middeninkomens. Met de verkoopopbrengsten bouwen we nieuwe betaalbare woningen.
- ✧ We voerden een gematigd huurbeleid, opdat de huren betaalbaar blijven voor huidige en nieuwe huurders. Dat deden we door niet de maximale huur te vragen én door rekening te houden met het inkomen van mensen, zowel bij de huurverhoging per 1 juli 2015 als bij nieuwe verhuringen (woningtoewijzing).
- ✧ We werkten nauw samen met een aantal bouwbedrijven (ketenpartners) om onze huurwoningen energiezuiniger en duurzamer te maken. Deze samenwerking noemen we E-sequent. De principes hieruit pasten we ook toe bij andere vormen van woningonderhoud. Hierdoor bespaarden we 20 procent op de kosten en konden we het onderhoud sneller realiseren.

... in een fijne buurt

Onze beheerders Wonen werkten samen met buurtbewoners aan kleinschalige buurtprojecten. Ze stimuleerden dat bewoners zaken en taken zelfstandig met elkaar organiseren. We werkten net als andere jaren nauw samen met gemeenten en maatschappelijke organisaties in ons werkgebied: de regio's Amsterdam, Almere, Gooi en Vechtstreek en Amersfoort.

De Alliantie is en blijft lokaal verankerd. Daar hebben we onze organisatie op ingericht. We vinden het van groot belang dat de gemeenten waarin we actief zijn, profijt hebben van de grootte van onze organisatie, én zien en ervaren dat we in de buurt zijn. Met veel gemeenten maakten we prestatieafspraken over de lokale beschikbaarheid van voldoende betaalbare huurwoningen, verduurzaming van de woningvoorraad, wonen en zorg en leefbaarheid.

Nu en in de toekomst: ons ondernemingsplan

Onze visie op de samenleving en de rol die wij daarin willen vervullen – onze missie - bepalen dagelijks onze manier van werken. In 2015 hebben we onze rol concreter gemaakt. We ontwikkelden samen met onze huurdersorganisatie, belanghebbenden, de RvC en medewerkers een ondernemingsplan dat de komende jaren richting geeft aan onze keuzes en ons handelen. In dat plan hebben we rekening gehouden met de demografische ontwikkelingen in ons werkgebied, zoals huishoudensgroei, vergrijzing en een toename van lage inkomens en kwetsbare groepen. Ook de herziene Woningwet die ons nieuwe speelveld bepaalt, heeft natuurlijk ons ondernemingsplan beïnvloed.

Kern van ons nieuwe ondernemingsplan is onze inzet om voldoende (méér) betaalbare woningen van goede basiskwaliteit voor onze doelgroep beschikbaar te hebben en te houden. Daartoe kiezen we de komende jaren voor een andere mix van te bouwen en te verkopen woningen. We gaan bijvoorbeeld relatief meer sociale huurwoningen bouwen en minder verkopen vergeleken met vorige jaren. Ook wijzen we 75 procent van de vrijkomende sociale huurwoningen toe aan huishoudens met een inkomen onder de huurtoeslaggrens. In totaal bieden we de komende vijf jaar ruim 24.000 huishoudens een andere woning aan; 85 procent van die huishoudens heeft een laag inkomen.

Daarnaast blijven we innoveren en experimenteren – ook met andere partners. We verbeteren en verduurzamen de komende jaren 12.500 woningen.

Lenigheid bij stelselherziening en reorganisatie

Onze medewerkers deden afgelopen jaar hun werk in de dynamiek van een ingrijpende stelselherziening en de afronding van een grote reorganisatie. Veel medewerkers kregen een andere functie en/of een andere werklocatie. Dat vroeg van iedereen flink wat lenigheid, doorzettingsvermogen, vertrouwen en relativering.

De klant is uitgangspunt bij alles wat we doen, maar onze dienstverlening heeft door de interne reorganisatie onder druk gestaan. We hebben deze fase nu achter de rug en werken inmiddels hard aan verbetering, zowel mondeling als online via een nieuwe website en Alliantie-app.

Grote waardering van belanghebbenden

Het is voor iedereen bij de Alliantie een groot compliment dat we in 2015 bij de vierjaarlijkse visitatie op alle onderdelen ruim voldoende tot goed bleken te presteren. Onze belanghebbenden hebben hun grote waardering uitgesproken voor onze maatschappelijke prestaties, financiële continuïteit, besturing en lokale verankering.

De buitenwereld (h)erkent dat de Alliantie doet wat ze afspreekt, stevig blijft investeren, zich inzet op buurtniveau, sober en doelmatig handelt en voortdurend verbetert.

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

Hilversum, 10 juni 2016

Origineel getekend door:

Namens het directieteam,

Rob Haans

Bestuurder

2 Financieel verslag

De algemene doelstelling van een jaarrekening is een zodanig inzicht verschaffen dat een verantwoord oordeel kan worden gevormd omtrent het vermogen en het resultaat van een organisatie. Deze informatie is van nut voor de stakeholders die op basis hiervan economische beslissingen nemen. Jaarrekeningen verschaffen in dat kader echter slechts beperkte informatie: zij tonen immers met name de financiële gevolgen van gebeurtenissen uit het verleden. In dit kader is in het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) bepaald dat een zogenoemde Toegelaten Instelling - naast een jaarrekening - jaarlijks ook een volkshuisvestingsverslag opstelt. Hierin wordt volgens een vooraf gedefinieerde structuur inzicht gegeven in de prestaties, zowel bedrijfsmatig als ook meer expliciet op volkshuisvestelijk vlak over het verstreken verslagjaar.

Bij de beoordeling van de prestaties van een Toegelaten Instelling dienen doelstellingen van de organisatie, de jaarrekening en het volkshuisvestingsverslag dan ook in relatie tot elkaar én in relatie tot het werkgebied waarin de organisatie opereert, te worden beoordeeld. In de jaarstukken 2015 hebben wij net als in voorgaande jaren het volkshuisvestingsverslag volledig geïntegreerd met de jaarrekening in één jaarverslag, zodat wij ons integraal kunnen verantwoorden over de door ons in 2015 gerealiseerde prestaties en de middelen die wij daarvoor hebben gebruikt en gecreëerd. Daarnaast doen we verslag over de ontwikkeling van het vermogen en de vastgoedportefeuille van de Alliantie in 2015. Dit vermogen en de vastgoedportefeuille beschouwen wij als onze buffers, bedoeld om ook in de toekomst middelen te kunnen genereren om onder verschillende marktomstandigheden onze voorgenomen volkshuisvestelijke doelstellingen te kunnen realiseren.

Een beschrijving van de risico's waarmee wij bij het uitvoeren van onze doelstellingen worden geconfronteerd, is ook in dit verslag opgenomen. Wij menen dat onze stakeholders en andere gebruikers met onze uitgebreide jaarstukken tot een adequaat oordeel kunnen komen over de door ons in 2015 gerealiseerde prestaties, de aanwending van middelen en de ontwikkeling van ons vermogen.

In dit hoofdstuk doen we meer in detail verslag over de in 2015 gerealiseerde prestaties op financieel economisch terrein, als onderdeel van een nadere gedetailleerde toelichting bij de cijfers in ons jaarverslag. Daarnaast geven we een vooruitblik op 2016 in paragraaf 2.4.

2.1 Resultaatontwikkeling in 2015

In dit onderdeel geven we een toelichting op de enkelvoudige resultatenrekening van Stichting de Alliantie.

Het jaarresultaat over 2015 bedraagt € 268,5 miljoen positief. Het positieve resultaat is in sterke mate beïnvloed door het behaald indirect rendement op het vastgoed van € 149,4 miljoen positief. Dit rendement bestaat enerzijds uit een stijging in de waarde van de vastgoedportefeuille van € 179,7 miljoen (2,8 procent) als gevolg van de positieve marktontwikkeling en anderzijds een afwaardering op onrendabele investeringen van € 30,3 miljoen als gevolg van het niet inrekenen van een marktconform huur.

Hieronder een vergelijking van de realisatie 2015 versus begroting 2015 en realisatie 2014:

Verkorte enkelvoudige winst- en verliesrekening Bedragen x € 1 miljoen	Realisatie 2015	Begroting 2015	Realisatie 2014	Realisatie 2015 t.o.v.	
				Begroting 2015	Realisatie 2014
Bedrijfsopbrengsten	448,3	443,4	451,2	4,9	-2,9
Bedrijfslasten	-265,2	-275,1	-280,5	9,9	15,3
Bedrijfsresultaat	183,1	168,3	170,7	14,8	12,4
Herwaardering vastgoedportefeuille	179,7	63,9	57,4	115,8	122,3
Onrendabele deel van de investeringen	-30,3	-92,8	-62,1	62,5	31,8
<i>Indirect rendement</i>	<i>149,4</i>	<i>-28,9</i>	<i>-4,7</i>	<i>178,3</i>	<i>154,1</i>
Financiële baten en lasten	-67,5	-84,0	-85,6	16,5	18,1
Resultaat voor belastingen	265,0	55,4	80,4	209,6	184,6
Belastingen	-2,0	-7,8	11,0	5,8	-13,0
Resultaat deelnemingen	5,5	0,8	2,2	4,7	3,3
Resultaat na belastingen	268,5	48,4	93,6	220,1	174,9

De bedrijfsopbrengsten zijn als volgt te specificeren:

Bedrijfsopbrengsten Bedragen x € 1 miljoen	Realisatie 2015	Begroting 2015	Realisatie 2014	Realisatie 2015 t.o.v.	
				Begroting 2015	Realisatie 2014
Huuropbrengsten	361,6	367,8	352,7	-6,2	8,9
Opbrengsten servicecontracten	15,1	16,7	16,9	-1,6	-1,8
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	57,4	45,8	65,5	11,6	-8,1
Geactiveerde productie eigen bedrijf	6,5	5,6	6,9	0,9	-0,4
Overige bedrijfsopbrengsten	7,7	7,5	9,2	0,2	-1,5
Totaal bedrijfsopbrengsten	448,3	443,4	451,2	4,9	-2,9

De voornaamste ontwikkelingen in de bedrijfsopbrengsten zijn hieronder toegelicht.

Huuropbrengsten

De hogere huuropbrengst van € 8,9 miljoen komt deels door de stijging van de bruto huren als gevolg van de ingerekende inflatie (1,0%) en een inkomensafhankelijke huurstijging.

Daarnaast is de opbrengst hoger door een daling van huurderiving frictie/mutatie (€ 1,0 miljoen). De huurderiving frictie/mutatie is gedaald van 1,8% in 2014 naar 1,5% in 2015.

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille Bedragen x € 1 miljoen	Realisatie 2015	Begroting 2015	Realisatie 2014	Realisatie 2015 t.o.v.	
				Begroting 2015	Realisatie 2014
Bruto verkoopopbrengsten	150,2	131,8	143,5	18,4	6,7
af: boekwaarde verkopen	-114,4	-112,2	-99,3	-2,2	-15,1
af: verkoopkosten	-15,6	-18,8	-23,9	3,2	8,3
Netto verkoopresultaat bestaand bezit	20,2	0,8	20,3	19,4	-0,1
Gerealiseerde opbrengst projecten	37,2	45,0	45,2	-7,8	-8,0
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	57,4	45,8	65,5	11,6	-8,1

Het netto verkoopresultaat op bestaand bezit is nagenoeg gelijk aan 2014. De bruto verkoopopbrengsten zijn echter gestegen alsmede de boekwaarde van de verkopen, daarentegen zijn de verkoopkosten lager uitgevallen dan in 2014. De verbetering van de bruto verkopenopbrengsten wordt enerzijds veroorzaakt door een stijging van de gemiddelde verkoopprijs en anderzijds door de toename van bedrijfsonroerendgoed verkopen. De verkoopkosten zijn gedaald door een vermindering van de zogenaamde verkooppakketten.

De bedrijfslasten zijn als volgt te specificeren:

Bedrijfslasten Bedragen x € 1 miljoen	Realisatie 2015	Begroting 2015	Realisatie 2014	Realisatie 2015 t.o.v.	
				Begroting 2015	Realisatie 2014
Apparaatskosten					
personeelskosten	-42,6	-41,8	-48,6	-0,8	6,0
overige apparaatskosten	-19,6	-20,6	-20,8	1,0	1,2
<i>subtotaal apparaatskosten</i>	<i>-62,2</i>	<i>-62,4</i>	<i>-69,4</i>	<i>0,2</i>	<i>7,2</i>
Afschrijvingen op materiële vaste activa	-5,7	-4,2	-5,0	-1,5	-0,7
Kosten uit besteed werk	-34,0	-44,0	-42,0	10,0	8,0
Erfpacht	-1,8	-1,9	-2,2	0,1	0,4
Onderhoudskosten	-75,9	-69,4	-68,9	-6,5	-7,0
Leefbaarheid	-3,9	-6,3	-4,0	2,4	0,1
Lasten servicecontracten	-17,3	-16,7	-16,6	-0,6	-0,7
Heffingen	-54,6	-62,7	-61,9	8,1	7,3
Overige diverse bedrijfslasten	-9,8	-7,5	-10,5	-2,3	0,7
Totaal bedrijfslasten	-265,2	-275,1	-280,5	9,9	15,3

De voornaamste ontwikkelingen in de bedrijfslasten zijn hieronder toegelicht.

Personeelskosten

De personeelskosten zijn met € 6,0 miljoen gedaald in 2015. Deze daling is voornamelijk veroorzaakt door de Qbiks-reorganisatie waarbij circa 110 fte de Alliantie hebben verlaten. Daarnaast zijn in 2015 de pensioenpremies naar beneden aangepast.

Onderhoudslasten

De onderhoudslasten zijn met € 7,0 miljoen gestegen tot een bedrag van € 76,0 miljoen. Deze stijging wordt met name veroorzaakt door een verschuiving tussen planmatig onderhoud en investering. Daarentegen is het niet-planmatig onderhoud met € 5,6 miljoen gedaald.

Heffingen

De heffingen zijn ten opzichte van 2014 met € 7,3 miljoen gedaald tot een bedrag van € 54,6 miljoen. Deze daling wordt voornamelijk verklaard doordat de saneringsheffing in 2015 incidenteel is komen te vervallen. Daarentegen is de verhuurdersheffing in 2015 gestegen met € 3,9 miljoen als gevolg van een verhoging van het tarief. De belastingen en verzekeringen zijn nagenoeg gelijk gebleven in 2015.

Herwaardering vastgoedportefeuille (op basis van marktwaarde in verhuurde staat)

Waar eind 2014 nog een bescheiden positieve waardeontwikkeling werd verwacht van gemiddeld 1 procent, is deze in de loop van 2015 bijgesteld naar ruim 3 procent. Deze stijging komt vooral door (1) een stijging van de gemiddelde verkoopwaarde per m² (2) hogere starthuren en (3) een aanpassing van de disconteringsvoet als gevolg van de lage renteontwikkeling op de kapitaalmarkt. Van de marktwaarde in verhuurde staat is circa 87 procent gewaardeerd tegen het uitpondscenario en circa 13 procent tegen het doorexpluiten scenario.

Onrendabel deel van de investeringen

De afwaardering van de vastgoedportefeuille in ontwikkeling bestemd voor verhuur en verkoop bedraagt in 2015 € 30,3 miljoen negatief. Deze afwaardering is met name veroorzaakt als gevolg van het niet inrekenen van een marktconform huur in de huurportefeuille nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering.

Financiële baten en lasten

De rentelasten op leningen/swaps is met € 3,1 miljoen verbeterd als gevolg van een lagere gemiddelde vermogenskostenvoet en een daling van de leningportefeuille met € 22,5 miljoen. De waardeveranderingen van financiële vaste activa zijn met € 14,2 miljoen verbeterd in vergelijking met het voorgaande jaar.

Belastingen

Als gevolg van verliesverrekening van voorgaande jaren is er geen acute belasting verschuldigd. De belastingen in 2015 van € 2,0 miljoen negatief is volledig toe te rekenen aan de belastinglatentie. Dit betreft een mutatie met betrekking tot het verschil tussen de fiscale waarde en de commerciële boekwaarde van de vastgoed- en leningportefeuille, zoals meer in detail is toegelicht in de fiscale paragraaf in dit hoofdstuk.

Resultaat deelnemingen

De verbetering van € 3,3 miljoen is met name te verklaren door de herwaarderingen in de vastgoedportefeuilles van de deelnemingen Stichting Blaricum Eemnes Laren (BEL), Stadsherstel Midden Nederland NV en Landgoed Zonnestraal BV en een verbetering in de resultaten van de deelnemingen met projectontwikkelingsactiviteiten.

2.2 Toelichting op de fiscale positie van de Alliantie

In dit onderdeel geven we een toelichting op de enkelvoudige fiscale positie 2015 van de Alliantie en ook een toelichting op enkele verschillen tussen de jaarrekening en de aangifte vennootschapsbelasting.

Samenstelling en omvang vennootschapsbelasting in het resultaat 2015

De berekende vennootschapsbelasting in het resultaat bestaat uit de vorenstaande mutatie in de belastinglatentie en een berekende (acute) vennootschapsbelastinglast over het fiscaal resultaat 2015.

De vennootschapsbelasting in het resultaat over 2015 is als volgt opgebouwd:

Bedragen x € 1.000	2015	2014
Acute belastingen boekjaar	0	0
Acute belastingen voorgaand jaar	0	7.314
Mutatie latente belastingen	-2.003	3.682
	-2.003	10.996

Op grond van het 'bedrijfseconomische resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen' ad € 269,9 miljoen zou de effectieve belastingdruk € 67,5 miljoen (last) bedragen. De afwijking tussen dit bedrag en de vennootschapsbelastinglast in de jaarrekening wordt grotendeels veroorzaakt door (tijdelijke) verschillen in waardering tussen de commerciële en fiscale jaarrekening. De betreffende verschillen zijn gespecificeerd in onderstaande opstelling.

Bedragen x € 1.000	2015	
Resultaat voor belastingen volgens enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2015		264.998
Permanente en tijdelijke verschillen:		
afschrijvingen	-16.541	
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-119.086	
waardeveranderingen financiële vaste activa	-9.527	
netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	-15.658	
onderhoudslasten	-15.234	
dotatie herinvesteringsreserve	-17.444	
niet aftrekbare deel van de gemeente kosten	150	
lagere rente activering op grondposities	-1.012	
		-194.352
Belastbare winst		70.646
Af: verliesverrekening		-70.646
Belastbaar bedrag		0

Uit voorgaande opstelling blijkt dat het verschil tussen het belastbaar bedrag over 2015 ad nihil en het commercieel jaarresultaat uit bedrijfsactiviteiten ad € 269,9 miljoen positief, grotendeels wordt veroorzaakt door de (fiscale) waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille en de fiscale verrekening van compensabele verliezen.

Te vorderen vennootschapsbelasting ultimo 2015

De voorlopige aanslagen vennootschapsbelasting zijn tot en met het jaar 2011 (conform ons verzoek) verminderd tot nihil. Het fiscale resultaat over deze jaren kan namelijk worden toegevoegd aan een herbestedingsreserve, zodat het belastbaar bedrag (ten hoogste) nihil zal bedragen. In 2012 en 2013 is er respectievelijk € 3,8 miljoen en € 6,8 miljoen afgedragen op voorlopige aanslagen over de genoemde jaren. Deze aanslagen worden in 2016 verminderd tot nihil, mede als gevolg van een verdere aanscherping van de fiscale positie en de verrekening van het negatieve belastbaar bedrag over 2014. In de jaarrekening 2015 is dan ook een balansvordering vennootschapsbelasting opgenomen van € 10,7 miljoen.

Latente belastingvorderingen 2015

Bij de waardering van de latente belastingvordering is thans rekening gehouden met een jaarlijkse fiscale winstverwachting (vóór verliesverrekening) van circa € 25 miljoen. Dit bedrag is afgeleid uit de geprognosticeerde toekomstige kasstromen (zoals die onder andere ook blijken uit de meerjarenbegroting 2016-2020), waarop voorts een correctie is toegepast in verband met een fiscale afschrijvingslast en positieve waardeverandering van de huurwoningen. Op basis van de huidige politieke ontwikkelingen en de daarmee samenhangende onzekerheid ten aanzien van toekomstige fiscale winsten binnen de sector, vindt de Alliantie het gerechtvaardigd om de fiscale winstverwachting te beperken tot een periode van 25 jaar. Ook in volgende jaren zal de fiscale winstverwachting worden beperkt tot een periode van 25 jaar, tenzij interne of externe ontwikkelingen aanleiding geven deze periode bij te stellen.

Deze beperking beïnvloedt de hoogte van de latentie in belangrijke mate, aangezien circa 34% van de latente vordering op nihil wordt gewaardeerd. Aanvullend heeft de directie van de Alliantie ervoor gekozen om de latente belastingvordering te waarderen op contante waarde. De waardering op contante waarde is circa € 59 miljoen lager dan waardering op nominale waarde en blijkt hiermee een meer conventionele waarderingsgrondslag te zijn, gegeven de toekomstige onzekerheden.

Bij waardering op contante waarde over deze periode vindt de discontering van de waarderingsverschillen plaats tegen een netto rente van 2,97% (2014: 2,99%). Dit percentage is afgeleid uit de voor de Alliantie geldende rente voor langlopende leningen op 31 december 2015 van 3,96% (2014: 3,98%), onder aftrek van het nominale belastingtarief van 25%. De gemiddelde looptijd is 25 jaar.

De cijfermatige uitwerking van het vorenstaande is als volgt:

Bedragen x € 1.000	31-12-2015	31-12-2014
Compensabele verliezen	43.795	57.215
Vastgoedbeleggingen	108.741	96.403
Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	580	950
Leningen & derivatenportefeuille	2.411	2.962
	155.527	157.530
Waarvan:		
Kortlopend (realisatie te verwachten binnen 12 maanden)	8.604	8.363
Langlopend (realisatie te verwachten na 12 maanden)	146.923	149.167
	155.527	157.530

Latentie vastgoedportefeuille

De waarderingsverschillen op de balansdatum kunnen grotendeels worden toegeschreven aan de vastgoedbeleggingen. In de bedrijfseconomische jaarrekening wordt het vastgoed gewaardeerd op marktwaarde en in de fiscale jaarrekening op kostprijs minus afschrijvingen of lagere bedrijfswaarde. De latente belastingvordering wordt berekend over een waarderingsverschil van circa € 1,1 miljard.

Latentie verrekenbare verliezen

Ultimo 2014 resteert er een fiscaal compensabel verlies van € 259,8 miljoen, hetgeen kan worden verrekend met de belastbare winst over 2015 ad € 67,5 miljoen. Na verrekening resteert een bedrag van € 190,9 miljoen dat beschikbaar is voor verrekening met belastbare winsten in de komende acht jaar. Op grond van een forecast van de fiscale resultaten verwachten we dat het compensabele verlies in zes jaar kan worden verrekend. Volgens de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving is er dan ook een latente belastingvordering opgenomen.

Latentie overige verrekenbare tijdelijke verschillen

Naast het vormen van een latentie op de vastgoedportefeuille en een latentie als gevolg van compensabele verliezen, is er ook een latente belastingvordering opgenomen van € 2,4 miljoen over waarderingsverschillen op de leningen- en derivatenportefeuille. Ten slotte is er een belastinglatentie gevormd voor de waarderingsverschillen gerelateerd aan de activa voor de eigen exploitatie. De verschillen vinden hun oorsprong in afwijkende afschrijvingstermijnen en waarderingsgrondslagen van enkele bedrijfsmiddelen, zoals software en vastgoed in eigen gebruik.

2.3 Financiële meerjarenoverzicht

De financiële positie kan middels diverse kengetallen uitgedrukt worden. De volgende kengetallen geven een goede indicatie van de financiële gezondheid van de Alliantie:

Bedragen x € 1 miljoen, tenzij anders aangegeven	2015	2014	2013	2012	2011
Resultaat					
Netto huurinkomsten	361,7	352,7	336,4	324,9	316,2
EBITDA	179,8	165,6	145,0	145,0	156,4
Operationele kasstroom	71,3	68,8	102,6	71,2	67,8
Vrije kasstroom	36,7	52,2	66,0	53,5	27,0
ICR	1,9	1,8	1,9	1,9	1,7
ICR, na investeringen bestaand bezit	1,3	1,3	1,3	1,2	1,2
Balans					
Eigen vermogen	5.179	4.910	4.817	5.022	5.345
Totaal activa	7.593	7.346	7.312	7.637	7.890
Solvabiliteit (in %)	68,2	66,8	65,9	65,8	67,7
Loan to Value (in %)	29,0	30,3	31,0	31,2	30,2
Credit Rating Moody's	Aa2	Aa2	Aa2	Aa2	—
Medewerkers					
Aantal fte's	568	631	671	694	689
Personeelskosten	42,6	48,6	49,6	50,2	50,6
Ziekteverzuim (in %)	5,9	5,2	4,9	4,9	5,1
Vastgoed					
Waarde in verhuurde staat	6.685	6.514	6.487	6.698	7.084
Aantal verhuureenheden	62.175	62.970	62.793	63.318	63.670
Gemiddelde huurprijs per woning per maand x € 1	545	530	506	477	458
Gemiddelde onderhoudskosten per vhe per jaar x € 1	1.222	1.079	1.111	1.217	1.136
Aandeel vrije sector huurwoningen in %	6,0	5,3	4,9	4,5	3,8

2.4 Vooruitblik naar 2016 en verder

Per 1 juli 2015 is de herzieningswet Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van kracht. Deze wet beoogt het functioneren van woningcorporaties als ondernemingen met een maatschappelijk taak te verbeteren. Naast het effect op de relatie met de externe stakeholders is de herzieningswet ook van invloed op het te voeren beleid van de Alliantie. Vanuit de herzieningswet worden restricties gelegd op de activiteiten en het te volgen huurbeleid. De omvang en samenstelling van de vastgoedportefeuille kan beïnvloed worden door de nader te definiëren woningmarktregio's en op basis van het in te dienen splitsingsplan welke beide in 2016 (nader) worden uitgewerkt. Tevens wordt de wijze waarop woningtoewijzingen dient plaats te vinden en de huurprijs die gevraagd kan worden beïnvloed door de herzieningswet.

De Tweede Kamer stemde 9 februari 2016 in met de nieuwe Huurwet. De nieuwe huurwet beoogt het functioneren van de huurmarkt verder te verbeteren. Daartoe worden in de Huurwet een aantal maatregelen uitgewerkt. Op 1 juli 2016 geldt nog de inkomensafhankelijke huurverhoging, de huursombenadering wordt op 1 januari 2017 ingevoerd. Er komt een jaarlijkse inkomensstoets en meer ruimte voor tijdelijke huurcontracten. De Huurwet is daarmee direct van invloed op het te voeren beleid door de Alliantie. Vanuit de huurwet worden restricties gelegd op de huurniveaus en toe te passen huurverhogingen. De mogelijke effecten doen zich voor bij het toepassen van het huurbeleid en daar aan gekoppeld de toekomstige vastgoedportefeuille.

Bovenstaande ontwikkelingen kunnen hun weerslag hebben op kasstromen en daaraan afgeleid de waardering van het vastgoed. Omdat de uitwerking door de Alliantie van bovenstaande nog nader uitgewerkt dient te worden is het op dit moment nog niet mogelijk om de financiële effecten te kwantificeren.

In deze paragraaf worden de kasstromen weergegeven zoals momenteel is berekend in de meerjarenbegroting 2016 tot en met 2020.

Kasstroom 2016 tot en met 2020

Meerjarenperspectief (kasstromen)	2016	2017	2018	2019	2020	totaal
Bedragen x € 1.000						
markthuur vastgoedportefeuille, afgeleid van de marktwaardering	520.902	536.462	554.724	571.567	590.127	2.773.782
bijdrage aan betaalbaarheid doelgroepen van beleid	145.192	149.529	154.619	159.314	164.487	773.141
netto huur marktportefeuille	375.710	386.933	400.105	412.253	425.640	2.000.641
personeelsuitgaven	-44.262	-44.042	-44.605	-45.742	-47.176	-225.827
overige bedrijfsuitgaven	-47.920	-44.174	-44.682	-44.454	-44.958	-226.188
onderhoudsuitgaven	-85.824	-80.169	-84.513	-82.170	-87.647	-420.323
leefbaarheidsuitgaven	-5.596	-5.718	-5.859	-5.998	-6.169	-29.340
sctorspecifieke heffingen	-41.052	-49.274	-50.188	-65.828	-67.363	-273.705
vennootschapsbelasting	0	-8.581	-9.155	-9.314	-9.375	-36.425
renteuitgaven financiering	-89.000	-89.801	-90.789	-91.788	-93.807	-455.185
operationele kasstroom	62.056	65.174	70.314	66.959	69.145	333.648
investeringen, bestaand bezit vastgoed portefeuille	-64.451	-64.215	-69.907	-61.655	-68.123	-328.351
Operationele kasstroom, na investeringen bestaande bezit (A)	-2.395	959	407	5.304	1.022	5.297
verkoop opbrengsten vastgoedportefeuille	145.620	117.555	120.435	117.633	121.644	622.887
verkoopopbrengsten nieuwbouw koopwoningen	136.460	78.639	68.251	40.806	6.066	330.222
totaal verkoop opbrengsten (B)	282.080	196.194	188.686	158.439	127.710	953.109
investeringen nieuwbouw vastgoedportefeuille	-179.598	-141.111	-138.571	-138.232	-131.091	-728.603
investeringen nieuwbouw koopwoningen	-108.973	-76.803	-57.928	-25.165	-7.348	-276.217
totaal investeringen nieuwbouw (C)	-288.571	-217.914	-196.499	-163.397	-138.439	-1.004.820
totaal kasstroom verkopen minus investeringen D (B-C)	-6.491	-21.720	-7.813	-4.958	-10.729	-51.711
totaal vrije kasstroom (A+D)	-8.886	-20.761	-7.406	346	-9.707	-46.414
mutatie financiering/werkkapitaal	8.886	20.761	7.406	-346	9.707	46.414
saldo nihil	0	0	0	0	0	0

De operationele kasstroom, na investeringen is (duurzaam) positief. De verkopen dekken nagenoeg de investeringen. De totale negatieve vrije kasstroom ad € 46 miljoen wordt gedekt uit de surplus van 2015. De financiële continuïteit bij realisatie van deze ingerekende beleidsvoornemens is geborgd.

De bovengrens van investeringen wordt hierbij gevormd door de omvang van de vrije operationele kasstroom en de gerealiseerde middelen uit verkoop. Het aanwenden van deze middelen binnen de verschillende categorieën gebeurt op basis van het vastgoedbeleid en het hieraan afgeleide meer operationele investeringsbeleid en rendementskaders.

In de kasstromen 2016 tot en met 2020 is met het volgende rekening gehouden:

- ✦ huursombenadering, jaarlijks negatief effect van circa € 3,4 miljoen;
- ✦ het passend toewijzen, jaarlijks negatief effect van circa € 0,9 miljoen;
- ✦ een hogere verhuurdersheffing vanaf 2019, jaarlijks negatief effect € 14,2 miljoen (+25%).

Ten slotte

De steeds sneller veranderende omgeving en bijbehorende politieke- en marktonzekerheden dwingt de Alliantie om de in het verleden ingezette zeer strakke financiële sturing op kasstromen ook naar de toekomst toe nader te continueren. Belangrijk hierbij is dat we de prestaties zoals verwoord in onze strategische doelstellingen in de toekomst nog kunnen realiseren. Uiteindelijk moeten we niet vergeten dat we bij alles zo goed mogelijk invulling geven aan onze missie: *Wij geven mensen met een laag of middeninkomen een basis voor wonen en leven, zodat zij kunnen participeren in onze complexe samenleving. Dat doen we door te zorgen voor een gevarieerd, passend aanbod aan goede, betaalbare woningen in aantrekkelijke buurten.*

3 Governance bij de Alliantie

Hoe wordt de Alliantie bestuurd, hoe is onze organisatie georganiseerd en aan welke richtlijnen en codes houden wij ons? Die onderwerpen staan centraal in dit hoofdstuk. We gaan in op corporate governance (paragraaf 3.1), daarna op risicomanagement en compliance (3.2). Aan het slot van dit hoofdstuk vindt u het verslag van de Raad van Commissarissen (3.3).

3.1 Corporate Governance

Corporate governance staat voor de manier waarop een organisatie wordt bestuurd. Belangrijke factoren voor goede governance zijn onder andere:

- ✦ de cultuur van de organisatie;
- ✦ de interne beheersing en de inrichting van de organisatie;
- ✦ de omgeving waarin de organisatie opereert.

Onze sector ligt onder een vergrootglas en daar zijn we ons van bewust. Dit laten we, onder meer, tot uitdrukking komen door ons nadrukkelijk te willen houden aan de regels en door te luisteren naar onze belanghebbenden.



Figuur 3.1 Het raamwerk dat de Alliantie hanteert om de interne en externe factoren voor goede governance in kaart te brengen

In het schema ziet u drie lagen ('schillen'):

- ✦ In de buitenste schil (de omgeving) worden de regels opgesteld waaraan de Alliantie zich moet houden, is de Governancecode tot stand gekomen en bevindt zich het externe toezicht.
- ✦ De tweede schil is die van het interne toezicht. Dit is de schil waarin de Raad van Commissarissen optreedt.
- ✦ De binnenste schil is die van de organisatie zelf. Hier gaat het om de interne beheersing, de cultuur van onze organisatie en de manier waarop de Alliantie wordt bestuurd.

Nepromcode

De Alliantie heeft als lid van de Nederlandse Projectontwikkelingsmaatschappijen (Neprom) de Nepromcode ondertekend. Onze interne gedragscode is in overeenstemming met de Nepromcode. Als uitvloeisel van de Nepromcode hebben wij onder meer een vastgoedtransactieregister en een contactpunt waar (vermoedens van) misstanden gemeld kunnen worden.

Wijzigingen in de organisatie

In 2015 hebben wij de reorganisatie afgerond die we in 2014 hebben ingezet. Het doel van deze reorganisatie was om onze organisatie vitaal en toekomstbestendig te maken. Wij zijn nu beter in staat om een antwoord te formuleren op de veranderende eisen en verwachtingen van de buitenwereld.

Een voorbeeld van de veranderingen waar corporaties mee te maken hebben gekregen is de vernieuwde Woningwet, die afgelopen jaar werd ingevoerd. Een van de maatregelen uit die wet is de verhuurderheffing waar corporaties mee te maken krijgen, en die de Alliantie veel geld kost. Tegelijkertijd willen we wonen betaalbaar te houden. In de reorganisatie hebben we ons personeelsbestand verkleind, ons opnieuw bezonnen op onze kerntaken en aanzienlijke bezuinigd. Maar we hebben ook geïnvesteerd in nieuwe software en verdere digitalisering van processen in onze organisatie.

3.2 Risicomanagement en compliance

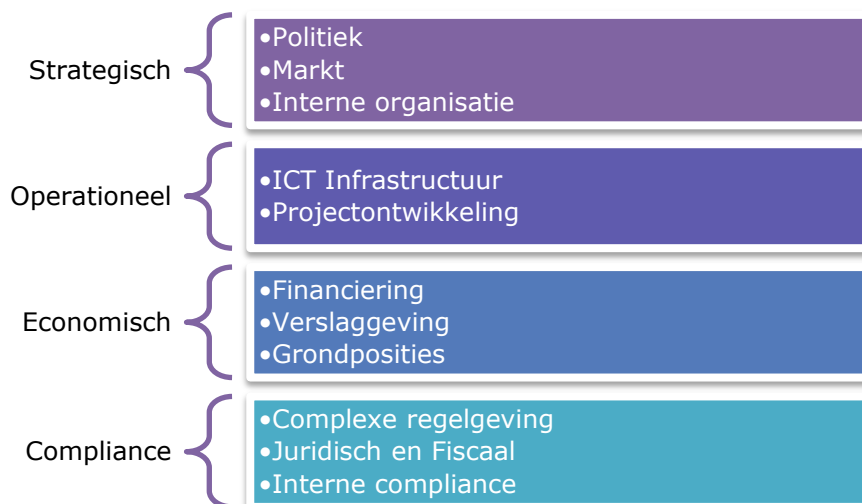
3.2.1 Risicomanagement bij de Alliantie

Wij willen met vertrouwen een 'in control'-verklaring afgeven aan onze belanghebbenden. Daarom richten het risicomanagement zó in dat we weloverwogen keuzes kunnen maken. Centraal daarbij staat dat we elkaar met vertrouwen tegemoet treden, maar waar dat noodzakelijk is kiezen we voor meer expliciete risicobeheersing.

3.2.2 Inleiding in het risicoprofiel

In dit gedeelte van het jaarverslag vindt u een overzicht van de meest relevante risico's waar onze organisatie mee te maken heeft. Daarbij definiëren we een *risico* als het (nadelige) effect van een onzekere gebeurtenis op het behalen van de doelstellingen van de organisatie. Dit overzicht is vooral bedoeld als een korte weergave van het risicoprofiel; het is niet compleet.

In ons risicoprofiel onderscheiden we vier categorieën: strategische, operationele, economische en compliancerisico's. In figuur 3.2 ziet u een overzicht van deze risicocategorieën. In de volgende vier paragrafen werken we deze vier groepen nader uit.



Figuur 3.2 De vier categorieën in ons risicoprofiel

3.2.2.1 Strategische risico's

Politiek

Politieke ontwikkelingen op lokaal, provinciaal, nationaal en Europees niveau kunnen verstrekkende gevolgen hebben voor de Alliantie. Als risico's op dit gebied zien we onder meer:

- ✦ het beslag op de kasstroom als gevolg van de verhuurderheffing, in 2015 € 36,0 miljoen (2014: € 32,1 miljoen);
- ✦ Europese regelgeving op het gebied van staatssteun en de uitwerking daarvan in de Nederlandse praktijk;
- ✦ heffing saneringssteun door de Autoriteit woningcorporaties, in 2015 nihil (in 2014 € 11,1 miljoen);
- ✦ ingrepen van de politiek in het huurbeleid;
- ✦ implementatie van de herziene woningwet.

Het gaat bij deze risico's niet zozeer om ontwikkelingen die de Alliantie al dan niet als ongewenst beschouwt; daarnaast is het vanzelfsprekend dat wij ons aan de wet houden. Maar wij zien ons wel voor de taak gesteld om al deze factoren een plaats te geven in de afwegingen voor de korte en langere termijn die we als organisatie moeten maken; al deze factoren kunnen invloed hebben op onze langetermijndoelstellingen en dagelijkse activiteiten. Deze invloed kan zich vertalen in een directe impact op onze geldmiddelen, maar ook in de beleidskeuzes die we kunnen maken.

Markt

Wij waarderen ons bezit op marktwaarde in verhuurde staat. Dat betekent dat markteffecten (denk aan prijsdalingen en -stijgingen van vastgoed) een groot effect hebben op de waardering van ons bezit. In de jaarrekening bij paragraaf 12.10.2 leest u meer over deze waarderingsaspecten.

Ook de ontwikkelingen op de verkoopmarkt hebben grote invloed op de beschikbare kasstroom van de Alliantie. In 2015 heeft de Alliantie een netto verkoopresultaat van € 20,3 miljoen (2014: € 20,3 miljoen). Lagere verkoopopbrengsten kunnen een negatief effect hebben op onze investeringscapaciteit.

Interne organisatie

De Alliantie heeft de afgelopen jaren verschillende interne veranderingen doorgemaakt; zo zijn verschillende organisatieonderdelen gecentraliseerd. Daarbij hebben we processen geharmoniseerd en kennis gedeeld binnen de organisatie. Al in 2013 echter is bij een interne evaluatie van de veranderingen van de afgelopen jaren geconcludeerd dat de beoogde doelen niet zijn behaald. Bij die evaluatie kwam ook naar voren dat de Alliantie in de jaren tot 2013 een te zware organisatie heeft opgetuigd, zeker in het licht van de beperking van de taken van corporaties.

Daarom heeft de Alliantie er daarna voor gekozen om 'back to basic' te gaan, net als steeds meer andere corporaties, en de organisatie daarop aan te passen. In 2014 hebben we een reorganisatie ingezet waarmee we willen bereiken dat we tegen lagere kosten onze huurders beter van dienst willen zijn met een compactere organisatie. De formatie van de Alliantie is met circa 100 fte gekrompen. We hebben stafdiensten samengevoegd, twee van de vier regiobedrijven samengevoegd en gekozen voor een nieuwe managementstructuur.

In 2015 hebben we gewerkt aan een nieuw kantoor dat vier afzonderlijke kantoren vervangt. Volgens plan betrekken we de nieuwe locatie vroeg in 2016.

Wij hebben rekening gehouden met de onzekerheid en onrust die de reorganisatie in 2014 en een deel van 2015 heeft veroorzaakt. Met het afronden van het traject halverwege 2015 is voor de meeste medewerkers deze onzekerheid geëindigd.

3.2.2.2 Operationele risico's

Onder de operationele risico's scharen wij vooral de risico's rondom de ICT-infrastructuur en de risico's op het gebied van projectontwikkeling.

Risico's op het gebied van ICT-infrastructuur

De Alliantie doorloopt een omvangrijk programma dat erop gericht is de ICT-infrastructuur te moderniseren. Het gaat er daarbij vooral om dat we de manier aanpassen waarop wij met onze klanten communiceren en ons werk organiseren. Een van de grote pijlers binnen dit programma is de implementatie van het nieuwe primaire systeem TobiasAX. Daar zijn alle andere projecten wat planning betreft op afgestemd.

Dit project verloopt in fasen. De eerste fase van de implementatie van TobiasAX is al in 2014 afgerond (het deel *financieel en projectadministratie*) en de tweede fase is begin 2015 opgeleverd. Alle medewerkers van de Alliantie werken nu met TobiasAX.

De Alliantie heeft voor dit project een impactanalyse opgesteld en deze intern besproken. Ook hebben wij deze analyse, die vooral ingaat op de mogelijke risico's, gedeeld en besproken met onze externe accountants.

Dat we deze risico's aangaan, zien we als een onvermijdelijk onderdeel van het vernieuwingstraject; we accepteren deze risico's dan ook. Wel willen we de risico's uiteraard zo veel mogelijk beperken. Daartoe hebben we de volgende maatregelen getroffen:

Samenwerking met leveranciers: de afgelopen periode hebben we ingezet op een nauwe samenwerking met onze implementatiepartner Aareon bij het inrichten en implementeren van TobiasAX. Daarbij hebben we samen de issues opgepakt die in het voorbereidingstraject aan het licht zijn gekomen. Ook hebben Alliantie en Aareon geleerd van de implementatie van de onderdelen van TobiasAX die al in 2014 live zijn gegaan. Aareon heeft bovendien ervaring opgedaan met de implementatie van het systeem bij andere organisaties. Verder hebben we een afspraak gemaakt over het moment waarop de verschillende onderdelen 'live gaan': dan staan deskundigen van de leveranciers gereed om direct problemen aan te kunnen pakken.

Ook met andere leveranciers die bij het programma betrokken zijn, hebben we afspraken gemaakt over beheerondersteuning in de periode na de 'livegang'. Een van de afspraken is dat alle betrokken projectgroepen gezamenlijk met de leveranciers een 'proces-verbaal van oplevering' opstellen waarin alle open issues staan vermeld, met daarbij een oplossingsrichting en datum. In het beheerplan zijn deze en andere maatregelen benoemd.

Ervaring en kennis in het projectteam: de Alliantie heeft een uitgebreid projectteam samengesteld voor de voorbereiding en implementatie. In het team worden kennis van de inhoud en processen gecombineerd met kennis van ICT-systemen en verandertrajecten. Intern zijn medewerkers vrijgemaakt voor werkzaamheden voor dit project. DIA-betrokkenheid Waar intern onvoldoende kennis aanwezig was, hebben we deze extern aangetrokken.

Open communicatie en tractering van issues: issues op het gebied van de functionaliteit die aan het licht komen bij de inrichting van het systeem, houden we centraal bij. Ze worden voorzien van een prioriteit, oplossing en oplossingsdatum. Issues met grote impact worden bovendien besproken op directieniveau.

Testen: per module voeren we een uitgebreide test uit met een realistische dataset. Ook de issues die hieruit voortkomen, traceren we centraal en prioriteren we. Voorafgaand aan het testen hebben we een testmethodologie, testanalyse en testscripts opgesteld.

Opleidingen en training: alle medewerkers van de Alliantie hebben cursussen aangeboden gekregen om met de nieuwe systemen te kunnen werken. Deze cursussen zijn verplicht. Ook hebben wij kernegebruikers opgeleid; zij zullen vanaf het moment van de livegang beschikbaar zijn voor vragen van hun collega's. Kernegebruikers zijn intensiever opgeleid en waren vaak al betrokken bij de inrichting en het testen van de modules.

Zorgvuldige besluitvorming: als een fase wordt afgesloten en een nieuwe fase van start gaat, bereidt de projectleiding de besluitvorming voor en licht deze toe. Pas daarna neemt de stuurgroep een besluit.

Apart testen van onze hardware en dataverbindingen: onderdeel van de testmethodologie is een verdeling tussen technische test, functionele test en gebruikerstest. De hardware en verbindingen vormen onderdeel van de technische testen.

Conversiecontroles: voordat een softwaremodule live gaat, voeren we eerst een conversiecontrole uit. Dat betekent dat we toetsen of de data uit de oude software juist en volledig is overgenomen in de nieuwe module. De resultaten van die controle bepalen mede of de module wel of niet op dat moment live gaat.

Risico's op het gebied van projectontwikkeling

Hierboven hebben we de operationele risico's op het gebied van IT-infrastructuur opgesomd. Maar we signaleren ook risico's die te maken hebben met *projectontwikkeling*. Er doen zich financiële risico's voor bij projectontwikkelingsactiviteiten (verwerven van grondposities en nieuwbouwlocaties) en herstructureringsprojecten. De omvang van de risico's verschilt per project; dat heeft te maken met de omvang en complexiteit van de betreffende projecten.

Ontwikkelingsbesluiten worden altijd geaccordeerd door de bestuurder, en verwervingsbesluiten worden mede geautoriseerd door de Raad van Commissarissen. Die gang van zaken is vastgelegd in het investeringsstatuut van de Alliantie. Bovendien beoordelen we periodiek de projectontwikkelingsactiviteiten en de bijbehorende financiële risico's aan de hand van de gerealiseerde activiteiten, de voortgang van het bouwproject en het restant van de verwachte werkzaamheden. Voor grote bouwprojecten die ophanden zijn, beoordelen we bovendien in hoeverre het gewenst of nodig is om bouwcombinaties te vormen en samenwerkingsverbanden in afzonderlijke juridische lichamen. Overigens worden alle nieuwbouwprojecten uitgevoerd door een zelfstandig organisatieonderdeel, de Alliantie Ontwikkeling. Dat zorgt voor eenheid op het gebied van risicomangement, rapportagestructuren en procedures.

Wij onderkennen en accepteren onder meer de volgende risico's bij projectontwikkeling.

- ✧ Grondrisico. Dat is het risico dat de verworven grond niet de benodigde bestemming krijgt en afgewaardeerd wordt.
- ✧ Grondexploitatie risico. Dat is het risico van hogere exploitatiekosten dan vooraf verwacht.
- ✧ Politiek risico. Dat is het risico dat de (lokale) politiek de voorgenomen plannen niet accepteert.
- ✧ Draagvlakrisico. Dat is het risico dat onze overige belanghebbenden de voorgenomen plannen niet accepteren.
- ✧ Verkooprisico. Dat is het risico dat de te ontwikkelen woningen uiteindelijk niet tegen de vooraf gecalculerde prijs verkocht kunnen worden.
- ✧ Renterisico. Dat is het risico van hogere rentelasten door een vertraging in de ontwikkeling.
- ✧ Begrotingsrisico. Dat is het risico van hogere bouwkosten en/of andere bijkomende kosten.

Locaties voor projectontwikkeling

De Alliantie investeert in bestaande gebouwen en locaties om deze na herontwikkeling geschikt te maken voor huisvesting. Jaarlijks waarderen we ons aangeschafte bezit en vergelijken dit met de marktwaarde. Eind 2015 bedraagt de noodzakelijke afwaardering cumulatief circa € 13,3 miljoen op een totale aanschafwaarde van € 35,1 miljoen. Deze afwaardering heeft verschillende oorzaken:

- ✧ de verkoopprijzen van de woningen die we ontwikkelen zijn gedaald;
- ✧ de planologische status van enkele grondposities is veranderd;

- ✧ in de methodiek die we gebruiken om de waarde te bepalen is iets gewijzigd. Die is anders dan de methodiek die we gebruiken bij de verwerving: we brengen de (positieve) exploitatieresultaten niet in mindering op de verwervingswaarde, maar brengen die ten gunste van de resultatenrekening;
- ✧ op een aantal locaties is een koopprogramma om beleidsmatige redenen omgezet in middeldure huur of sociale huur. De lagere grondopbrengst die hiermee samenhangt is vertaald in een lagere waarde van de locatie.
- ✧ de toekomstige productie op deze locaties is naar beneden bijgesteld, uitgaande van de actuele marktgegevens per jaareinde.

Trekt in de toekomst de vastgoedmarkt weer aan en is dat nog steeds zo als we definitief gaan ontwikkelen? Dan vervalt de afwaardering weer en komt het afgewaardeerde bedrag weer ten gunste van het resultaat.

Toelichting op de ontwikkellocaties

In de jaarstukken staat een uitgebreide toelichting over onze grondposities en ontwikkellocaties. Die vindt u in de toelichting op de balans, bij paragraaf 12.10.2. Hieronder geven we kort meer informatie over de verschillende ontwikkellocaties.

Verkochte en toegevoegde ontwikkellocaties

Ten opzichte van vorig jaar hebben we enkele locaties verkocht aan derden: de locaties aan de Ottho Heldringstraat 3 en 5 en het voormalige KPN-gebouw aan de Plesmanlaan in Amsterdam. Dit geldt ook voor de Filterfabriek in Nederhorst den Berg.

De, eerder aangekochte, locatie Nedcoat/Distelweg is toegevoegd aan ons actieve ontwikkelplan in de Buiksloterham in Amsterdam-Noord.

Papaverweg

Het pand dat we bezitten aan de Papaverweg ligt in een van onze acquisitiegebieden, de Buiksloterham in Amsterdam-Noord. Dit pand hebben we in 2006 gekocht. Daarmee willen we onze positie in dit gebied opbouwen. We ontwikkelen op deze locatie 150 woningen, 6400m² bedrijfsonroerendgoed, en parkeerplaatsen. De start van de bouw staat in 2018 gepland. Op dit moment verhuren we het pand aan drie huurders. Deze verhuur heeft een looptijd tot en met het einde van het 3^e kwartaal van 2017.

In verband met de eisen uit de nieuwe Woningwet overwegen wij voor deze locatie een zogenoemde marktconsultatie uit te voeren, om te zien of een marktpartij interesse heeft. Zo'n consultatie is noodzakelijk gezien de aard van het bedrijfsonroerendgoed en de verwachte prijzen van de woningen.

Karperweg

Aan de Karperweg hebben we in 2008 een pand aangekocht met als doel 40 woningen en parkeerplaatsen te ontwikkelen, voor zowel de koop- als de huurmarkt. Het pand ligt in het stadsdeel Oud-Zuid, op een prachtige locatie bij het Olympisch Stadion. We zijn in overleg met de gemeente over de mogelijkheden om een groter gebied te ontwikkelen.

Een mogelijkheid is ook we dit pand uitruilen met de gemeente tegen een andere woonlocatie binnen of buiten het plangebied. De gemeente is op dit moment onze locatie aan het taxeren en doet ons daarna een voorstel.

ACTA

In het herontwikkelingsobject ACTA aan de Louwesweg in Amsterdam hebben we voor een periode van tien jaar 460 studentenwoningen gerealiseerd. Dit heeft als consequentie dat de sloop/nieuwbouw is verplaatst naar 2023. Op dit moment zijn wij in gesprek met de gemeente om op het parkeerterrein van ACTA 120 woningen voor statushouders te realiseren.

Zeeburgerdijk

In 2008 hebben wij een pand aan de Zeeburgerdijk in Amsterdam aangekocht. We hebben overlegd met de eigenaren van beide buurpanden om op stedenbouwkundig niveau samen te werken. Die voorgenomen samenwerking heeft verschillende voordelen: de totale plangrootte krijgt hierdoor een substantieel volume en de diverse gebruikers kunnen beter een plek vinden in het plangebied. Op dit moment stemmen we het plan af met de gemeente. Daarbij gaat het onder andere om de erfpacht en om welstandsaspecten van de ontwerpen.

De start van de bouw van 17 appartementen staat in 2016 gepland.

3.2.2.3 Economische risico's

We signaleren hier drie soorten economische risico's: het renterisico, het verslaggevingsrisico en risico's die te maken hebben met grondposities.

Renterisico

Voor de financiering van een deel van onze voorgenomen investeringen zijn we aangewezen op de kapitaalmarkt. In de afgelopen jaren is soms pijnlijk duidelijk geworden dat een sterk dalende rente een minstens zo groot risico vormt voor corporaties als een stijgende rente. Dit zijn eigenlijk twee risico's: het primaire renterisico van een stijgende rente en het secundaire renterisico bij een dalende rente.

Om de risico's te beperken gebruikt de Alliantie afgeleide financiële instrumenten: derivaten. Omdat derivaten op zichzelf ook een risicovol instrument kunnen zijn, is er voor het gebruik ervan zowel interne als externe regelgeving. Inmiddels is de externe regelgeving zo stringent geworden dat we in 2015 geen nieuwe derivaten hebben aangetrokken.

Ons treasurybeleid weerspiegelt de strenger geworden regelgeving en de risicomijdende houding van onze organisatie als het gaat om derivaten. Toch past het gebruik van derivaten volgens de Alliantie binnen een verantwoord treasurybeleid. Onze overwegingen om gebruik te maken van derivaten zijn:

- ✧ ze maken ons minder afhankelijk van sectorbanken;
- ✧ de kosten van swaps (derivaten) zijn lager dan die van vastrentende leningen;
- ✧ derivaten bieden extra flexibiliteit.

Deze overwegingen bespreken we in meer detail in de jaarrekening, in de toelichting op financiële instrumenten.

We hebben natuurlijk ook aandacht voor de risico's die met derivaten samenhangen. De twee belangrijkste risico's zijn het *liquiditeitsrisico* en het *tegenpartijrisico*:

- ✧ Derivaten worden op de derivatenmarkt op marktwaarde gewaardeerd; positieve en negatieve marktwaardes worden tussen bank en klant met elkaar verrekend. Deze onderlinge betalingen vormen een liquiditeitsrisico. Maar dit is voor de Alliantie niet van toepassing: we zijn met geen enkele bank verplichtingen overeengekomen op dit gebied (in een zogenoemde credit support annex).
- ✧ Er is een tegenpartijrisico als wij een vordering hebben op een bank doordat een of meer derivatencontracten een positieve marktwaarde hebben. Wij proberen dit risico zo veel mogelijk te beperken door onze derivatenposities te spreiden over meerdere tegenpartijen. Bovendien stellen we daarbij aan iedere partij eisen wat betreft hun rating. Bovendien stellen we in het treasury-jaarplan jaarlijks een limiet per bank, afhankelijk van de rating en de relatie die wij hebben opgebouwd met de bank.

In de toelichting op financiële instrumenten in de jaarrekening vindt u een uitgebreide beschrijving van de typen swaps die wij gebruiken, hun werking en daarmee samenhangende risico's.

Overigens heeft de Alliantie niet te maken met verhoogde risico's als we kijken naar ontwikkelingen die in de laatste jaren in de sector wel tot zorg hebben geleid. Voor ons spelen dus geen extra risico's die te maken hebben met bijvoorbeeld verplichte betalingen op swapportefeuilles, een tekort aan liquiditeiten om de lopende lasten te betalen, of buitenlandse spaartegoeden.

Derivatenovereenkomsten kunnen 'break clauses' bevatten. Een break clause is het recht van een partij om op een vooraf vastgesteld moment het swapcontract tegen de marktwaarde van dat moment af te handelen. In 2015 is zo'n break clause aan de orde gesteld door de bank, dat wil zeggen dat de bank de break clause wilde uitoefenen. Een nadere toelichting over de afwikkeling van deze break clause is opgenomen in de jaarrekening. In de toelichting op het gebruik van financiële instrumenten in de jaarrekening staan welke andere break clauses de komende jaren kunnen spelen. In deze toelichting op de financiële instrumenten gaan we ook nader in op de instrumenten en waardering die de Alliantie gebruikt.

Verslaggevingsrisico

We zijn ons bewust van de risico's en onzekerheden die invloed kunnen hebben op onze verslaggeving. Bij deze risico's gaat het vooral om toerekening van kosten en een bepaalde mate van subjectiviteit die onvermijdelijk is bij waarderingsvraagstukken. Daarnaast is er een risico dat samenhangt met de inrichting en werking van onze rapportagesystemen waardoor het risico ontstaat dat de informatie die wij naar buiten brengen fouten bevat.

Door uitgebreid in te gaan op de waarderingsgrondslagen en belangrijke inschattingen elders in dit jaarverslag proberen wij de lezer zo veel mogelijk inzicht te geven. Om ons vastgoed te waarderen gebruiken we een (deels) geautomatiseerd taxatiesysteem dat met vaste parameters rekent, en dat bij iedere aanpassing van een parameter vastlegt wie (welke interne taxateur) dat heeft gedaan en waarom. Daarnaast geven externe taxateurs een aannemelijkheidsverklaring bij de waardering.

Grondposities

In het verleden hebben we vooral rond Almere en Amersfoort een actief grondaankoopbeleid gevoerd. Door grondposities te verwerven, wilden we bouwlocaties voor sociale nieuwbouw in bezit krijgen tegen betaalbare condities. In de jaarstukken vindt u in de toelichting op de balans een uitgebreide toelichting op de grondposities en de ontwikkellocaties.

De gehele grondpositie van de Alliantie is eind 2015 gewaardeerd op € 41,4 miljoen (2014: € 44,1 miljoen). In onze interne rapportages rapporteren we over de status, het risicoprofiel en de waardeontwikkeling van grondposities. Afhankelijk van het risicoprofiel waarderen we onze grondposities op basis van de grondexploitatie, agrarische waarde of externe taxaties. Het is mogelijk dat we de waarde van onze grondposities aanpassen: dat kan voortkomen uit mutaties in planontwikkeling van deze posities, voortschrijdende inzichten, en aan- en verkoop.

3.2.2.4 Compliancerisico's

In deze paragraaf gaan we in op risico's die te maken hebben met compliance. Onder *compliance* verstaan we dat we werken in volledige overeenstemming met de geldende normen en wet- en regelgeving.

Toenemende druk van wet- en regelgeving

Onze sector heeft steeds meer te maken met extra regelgeving en de daarbij behorende administratieve druk op de organisatie. Bij de regelgeving gaat het onder meer om de verplichting om minstens 90 procent van de vrijgekomen sociale huurwoningen toe te wijzen aan de doelgroep. Om dit kunnen doen, moeten corporaties toetsen of het inkomen van de kandidaat-huurder onder een norm blijft. Deze regeling is inmiddels een paar jaar oud, maar verandert regelmatig. Dit zorgt voor een verhoogd compliancerisico op dit gebied.

Een ander verhoogd risico om aan compliance-eisen te voldoen, zien we bij de verhuur via derden ('intermediaire' verhuur). Afgelopen jaren is er veel discussie geweest over deze huurcontracten, met name over de vraag hoe de we de volledigheid ervan aantonen aan de accountant. In deze discussie is nog geen bevredigende oplossing gevonden.

Beheersen van juridische en fiscale risico's

We beheersen juridische risico's door complexe en (financieel) omvangrijke overeenkomsten te laten toetsen door onze interne fiscaal-juridische afdeling. We zijn bovendien verzekerd tegen aansprakelijkheid. We zijn van oordeel dat er eind 2015 geen voorziening voor juridische risico's noodzakelijk is.

We onderkennen verschillende fiscale risico's die het gevolg zijn van voortdurende wijzigingen in en de complexiteit van de fiscale wet- en regelgeving. Om deze risico's te kunnen beheersen, hebben we een fiscalist in dienst die naar behoefte wordt ondersteund door externe adviseurs. Verder hebben we, in het kader van horizontaal toezicht, een convenant gesloten met de Belastingdienst. De kern van dit convenant is dat de samenwerking tussen de Belastingdienst en de Alliantie gebaseerd is op wederzijds vertrouwen, begrip en transparantie. Onze afspraken gaan verder dan alleen voldoen aan fiscale wet- en regelgeving: we informeren de Belastingdienst ook over fiscale risico's die we identificeren en over de maatregelen die we genomen hebben om deze risico's te beheersen.

Bovendien stemmen we standpunten waarover (naar verwachting) een meningsverschil zou kunnen ontstaan, op tijd af met de Belastingdienst. Hierdoor krijgen we vooraf zekerheid over onze fiscale positie en beperken we het risico op eventuele correcties.

Interne compliance: voldoen aan eigen regelgeving

Een belangrijk aspect van de reorganisatie bij de Alliantie is dat we onze medewerkers weer meer zeggenschap over hun eigen werk willen geven. Het uitgangspunt daarbij is dat we elkaar vertrouwen waar het kan, maar ook maatregelen nemen waar dat noodzakelijk is. Een manier om in kaart te brengen of het vertrouwen gerechtvaardigd is, is het in kaart brengen van *soft controls*, 'zachte beheersingsmaatregelen'.

We hebben al eerder aandacht geschonken aan soft controls. We hebben in kaart gebracht hoe management en medewerkers aankijken tegen dit type beheersingsmaatregelen. Voorbeelden van dit soort maatregelen zijn ontastbare kwaliteiten als voorbeeldgedrag, bespreekbaarheid en handhaving. De ervaringen met de eerdere pilots op dit terrein waren goed, maar het bleek ook moeilijk om de focus op dit onderwerp vast te houden. Desondanks zijn wij ervan overtuigd dat soft controls een essentieel onderdeel van de interne beheersing zijn. We hebben daarom deze aanpak een nieuwe impuls gegeven. In plaats van een heel brede aanpak zoals eerder, hebben we er voor gekozen om de soft controls in kaart te brengen die direct samenhangen met al beschreven traditionele controls. Op die manier hebben we een beeld gekregen van de 'control environment', specifiek rondom de maatregelen die samenhangen met aanbestedingen.

Rechtmatig handelen

De Alliantie is als maatschappelijke organisatie gebonden aan tal van regels. Deze regels willen we naar letter en geest naleven. Om onze doelstellingen te kunnen bereiken, moeten we uiteraard middelen uitgeven. Als het gaat om de manier waarop we deze middelen besteden, en waaraan we ze besteden, speelt *rechtmatigheid* een rol. Met rechtmatigheid bedoelen we dat ons handelen toetsing aan relevante regelgeving kan doorstaan en dat we transparant zijn over de uitkomsten van die toetsing.

3.2.3 Verklaring bij de interne risicobeheersing

De bestuurder en directie van de Alliantie beoordelen gedurende het verslagjaar de risico's in de omgeving van de Alliantie. De voornaamste risico's hebt u in dit hoofdstuk kunnen lezen. De Alliantie heeft de intentie om een getrouw en relevant beeld te geven van het risicoprofiel.

Er kunnen echter omstandigheden zijn waarin zich risico's voordoen die niet geïdentificeerd zijn, of waarin risico's een grotere impact hebben dan werd ingeschat. Het bestuur benadrukt dat de aard van de corporatie ook met zich meebrengt dat we blootgesteld zijn aan risico's die buiten onze invloed liggen.

Voor interne risico's bepaalt de Governance Code dat in de organisatie een intern risicobeheersings- en controlesysteem aanwezig moet zijn en dat in het jaarverslag wordt onderbouwd dat dit systeem adequaat en effectief is.

Bij de Alliantie opereren de bedrijfsonderdelen relatief autonoom. Binnen door het bestuur gestelde richtlijnen, gedefinieerde systemen en kaders is de directie van de verschillende bedrijfsonderdelen verantwoordelijk voor het feitelijk functioneren en toepassen van de interne beheersingssystemen. Er gelden richtlijnen, systemen en kaders voor onder meer de interne informatiehuishouding, de periodieke interne rapportagesystematiek, de managementinformatiesystemen en de systemen om risico's bij het aangaan en uitvoeren van projecten te beperken en te monitoren.

De financieel directeur van de Alliantie en haar deelnemingen en/of verbindingen, is verantwoordelijk voor de taak een stelsel van interne risicobeheersings- en controlemaatregelen op te zetten en in stand te houden. Deze maatregelen moeten minimaal voldoen aan de eisen die de Alliantie daaraan stelt. De systemen zijn bedoeld om interne en externe risico's optimaal te beheersen. Deze systemen kunnen echter nooit de absolute zekerheid bieden dat de doelstellingen van de Alliantie worden gerealiseerd, of dat materiële verliezen, fraude en overtreding van de geldende wet- en regelgeving niet optreden.

De beheersing van de processen en risico's is primair de verantwoordelijkheid van het lijnmanagement. Onder eindverantwoordelijkheid van de financieel directeur van de Alliantie ziet control toe op de bewaking van de interne beheersingsmaatregelen en het interne risicobeheersings- en controlesysteem van de verschillende bedrijfsonderdelen. Daarnaast rapporteert de extern onafhankelijke accountant aan de auditcommissie over de opzet en werking van de interne beheersingsmaatregelen en het interne risicobeheersings- en controlesysteem van de Alliantie.

Ieder jaar ontvangt iedere corporatie een oordeelsbrief van de minister waarin hij zijn oordeel geeft over de naleving van de wet- en regelgeving door de corporatie. De minister is in zijn oordeelsbrief 2014 ingegaan op de naleving van de wet- en regelgeving in algemene zin en hij heeft een aantal onderwerpen benoemd die, naar zijn oordeel, specifiek voor de Alliantie gelden. Zo heeft hij in deze brief geconstateerd dat de externe accountant een oordeelonthouding heeft gegeven met betrekking tot de zogenaamde inkomenstoets. Bij deze toets controleert de accountant of de Alliantie zich heeft gehouden aan de (inkomens)eisen met betrekking tot de toewijzing van sociale huurwoningen. De oordeelonthouding is in doorslaggevende mate veroorzaakt door de ontoegankelijkheid van de huuradministratie van intermediaire verhuurders en om die reden is hij niet overgegaan tot handhaving of een sanctie. De Alliantie verwacht dat dit ook in het huidige verslagjaar nog een issue zal zijn.

Met betrekking tot de WNT stelt de minister vast dat de accountant heeft geconstateerd dat wij voldoen aan de eisen en dat hij geen reden ziet om anders te concluderen.

Tot slot heeft de minister de Alliantie verzocht hem te informeren over commissarissen die meer dan vijf commissariaten bekleden. De Alliantie heeft deze vraag beantwoord. De minister heeft naar aanleiding van dit antwoord bevestigd dat de commissarissen van de Alliantie zich houden aan de wet bestuur en toezicht.

In 2015 hebben wij uit hoofde van onze verantwoordelijkheid voortdurend de prestaties, de beheersomgeving en de risico's van de Alliantie geanalyseerd en beoordeeld.

De aanwezigheid en effectiviteit van de geïmplementeerde systemen en interne beheersingsmaatregelen kunnen echter geen garantie bieden dat de doelstellingen van de Alliantie worden gehaald. Evenmin kunnen de geïmplementeerde systemen en interne beheersingsmaatregelen de garantie bieden dat menselijke fouten, onvoorziene omstandigheden, materieel onjuiste verklaringen, verlies, fraude en schending van wetten en voorschriften volledig worden voorkomen.

De genoemde systemen voor interne risicobeheersing en controle hierop zijn naar opzet en werking geëvalueerd. Uitgaande van het hierboven geschetste risicoprofiel en de opzet en werking van de hierop afgestemde interne beheersingsmaatregelen, en rekening houdend met de genoemde beperkingen, die inherent zijn aan het systeem van interne beheersing, zijn wij van oordeel dat de interne risicobeheersings- en controlemaatregelen een basis vormen om met een redelijke mate van zekerheid te kunnen verklaren dat:

- ✦ wij voldoende inzicht hebben in de mate waarin de operationele volkshuisvestelijke en financiële doelstellingen van de Alliantie zijn gerealiseerd;*
- ✦ de Alliantie zich houdt aan de geldende wet- en regelgeving;*
- ✦ de interne- en externe financiële rapportages van de Alliantie betrouwbaar zijn;*
- ✦ geen risico's zijn gelopen die in tegenspraak waren met het vooraf gedefinieerde en goedgekeurde beleid.*

Samenvattend stelt het risicobeheersings- en interne controlesysteem ons in staat om de Alliantie beheerst te besturen en daarover verantwoording af te leggen. De jaarrekening geeft dan ook een getrouw beeld van de financiële situatie op 31 december 2015 en van het resultaat over 2015, waarbij melding is gemaakt van alle zaken waartoe wij op grond van de huidige wet- en regelgeving verplicht zijn.

Hilversum, 10 juni 2016

Origineel getekend door:

R.C. Haans
bestuurder

A. Chr. Pureveen
financieel directeur

3.3 Verslag Raad van Commissarissen

3.3.1 Korte terugblik op 2015

De Raad van Commissarissen kijkt terug op een intensief 2015 voor de Alliantie. De organisatie implementeerde de eind 2014 gestarte organisatieveranderingen: nieuwe afdelingen, nieuwe werkprocessen en nieuwe systemen, meer doen met minder mensen. Tegelijkertijd werkte de organisatie, naast de gebruikelijke werkzaamheden, met veel inzet aan de implementatie van de Woningwet, de Governancecode en het ondernemingsplan. Ook vond in 2015 de visitatie plaats. Dit alles vroeg veel inzet, flexibiliteit en veranderbereidheid van de organisatie.

De Raad van Commissarissen was intensief betrokken bij de totstandkoming van het ondernemingsplan. Hiermee kon de Raad zowel zijn toezichthoudende rol als klankbord als zijn adviesrol goed vervullen. De Raad constateert dat de Alliantie met dit ondernemingsplan en de stevige solide financiële positie een toekomstbestendige koers kan varen.

De Raad ziet deze constatering onder andere bevestigd in het positieve visitatierapport dat begin februari 2016 verscheen. De visitatiecommissie concludeerde daarin dat het bedrijfsmodel van de Alliantie, een financieel en organisatorisch sterke centrale vestiging met een duidelijke lokale zichtbaarheid en positionering van de regiobedrijven een sterk model blijkt te kunnen zijn. Belangrijk hierbij is dat onze huurders en andere belanghebbenden – volgens het visitatierapport – onze zichtbaarheid en aanspreekbaarheid herkennen en onze prestaties zeer waarderen.

Op 1 juni 2015 benoemde de Raad een nieuw lid: mevrouw C. de Andrade-de Wit. Op 31 december 2015 eindigde de laatste termijn van de heer D. Elsen. De Raad is de heer Elsen zeer erkentelijk voor zijn inzet voor de Raad de afgelopen acht jaren.

3.3.2 Over besturen en toezicht houden

3.3.2.1 Een vernieuwde Governancecode en de herziene Woningwet

Op 1 mei 2015 is de vernieuwde Governancecode voor woningcorporaties ingevoerd. Leden van Aedes en de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties zijn verplicht deze code te volgen. De code geeft richtlijnen voor goed, verantwoord en transparant bestuur en toezicht. De vernieuwde Governancecode is opgesteld vanuit het besef dat de kwaliteit en de transparantie van bestuur en toezicht aan hogere normen moet voldoen. Bij de herziening speelden maatschappelijke en politieke ontwikkelingen mee, zoals de parlementaire enquête woningcorporaties en de herziene Woningwet. In de vernieuwde code is er meer aandacht voor cultuur en gedrag, passend bij transparante en integere organisaties. Het belang van (toekomstige) bewoners en andere direct belanghebbenden blijft daarbij vooropstaan. De gemeente en de huurdersorganisaties krijgen een uitdrukkelijker positie in de nieuwe code.

De Raad van Commissarissen hecht groot belang aan goed, verantwoord en transparant bestuur en toezicht, en ziet erop toe dat de Alliantie de principes van de Governancecode naleeft en de bepalingen van de Woningwet op de juiste wijze implementeert.

3.3.2.2 Verantwoordelijkheden Raad van Commissarissen

Toezichthouder, werkgever, adviseur/klankbord

De Raad van Commissarissen houdt toezicht op het functioneren van de bestuurder en de algemene gang van zaken binnen de Alliantie. De raad adviseert daarnaast het bestuur gevraagd en ongevraagd, is verantwoordelijk voor de benoeming, eventuele schorsing en ontslag van het bestuur en stelt de beoordeling en arbeidsvoorwaarden vast. De Raad van Commissarissen geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken en keurt de opdrachtverlening voor de visitatie goed.

Legitimatie

De Raad van Commissarissen handelt op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn omschreven. In het reglement Raad van Commissarissen staat de werkwijze van de Raad beschreven. Hierin is ook opgenomen dat de Raad met separate commissies werkt. De commissies adviseren de Raad over onderwerpen die binnen hun taakgebied vallen en bereiden de besluitvorming van de Raad voor. Dit laat de verantwoordelijkheid voor de besluitvorming van en door de Raad onverlet.

Het toezichts- en toetsingskader dat de Raad van Commissarissen bij het uitoefenen van zijn taken volgt, omvat de Woningwet, de Governancecode, de statuten, het reglement Raad van Commissarissen, het Bestuursreglement, de commissies, het Verbindingenstatuut, het Treasury- en financieringsstatuut en de Integriteitscode en Klokkenluidersregeling. Daarnaast omvat dit besturings- en beheersingskaders, zoals onder andere het positioneringsdocument Dichtbij Huis, het in 2015 ontwikkelde ondernemingsplan, het meerjareninvesteringsplan, het vastgoed- en huurbeleid, de jaarplannen, de prestatieafspraken met gemeenten, de (meerjaren)begroting, het Investeringsstatuut en het Treasury-jaarplan.

De huidige statuten en reglementen worden op dit moment aangepast aan de bepalingen van de Woningwet en de vernieuwde Governancecode. Deze zijn voor 1 januari 2017 aangepast. Daar waar deze op dit moment nog strijdig zijn met de wet, volgen wij in ons dagelijks handelen de wet.

Commissies

De Raad van Commissarissen kent drie commissies:

- ✧ De Governance- en Remuneratiecommissie
- ✧ De auditcommissie
- ✧ De vastgoedadviescommissie

Voor meer informatie verwijzen wij u naar de website. U vindt hier onder andere de statuten en reglementen.

3.3.3 Raad van Commissarissen in toezichthoudende rol

3.3.3.1 Toezicht op strategie

De Raad van Commissarissen houdt toezicht op de inhoud van de strategie van de Alliantie en de mate waarin deze wordt gerealiseerd. In 2015 werkte de Alliantie haar koersdocument 'Dichtbij Huis' verder uit. De uitgangspunten werden verder verdiept en geconcretiseerd. Daarvoor werden huurders, gemeenten en overige stakeholders geconsulteerd. Dit traject resulteerde in een ondernemingsplan. In dit ondernemingsplan is rekening gehouden met de wijzigingen in de Woningwet.

De Raad van Commissarissen was nauw betrokken bij de totstandkoming van het ondernemingsplan. Er waren drie gemeenschappelijke bijeenkomsten tussen het directieteam en de Raad waarin de strategische, maatschappelijke en financiële hoofddoelstellingen zijn bediscussieerd. Deze dienden als basis en uitgangspunt voor het ondernemingsplan. De Raad van Commissarissen keurde het ondernemingsplan op 1 december 2015 goed, onder voorbehoud van een positief advies van onze centrale huurderskoepel, Huurdersplatform de Alliantie (HPdA).

De hoofdlijn van het ondernemingsplan is dat bij alles wat de Alliantie doet als toetsingskader de prioritering geldt: (1) beschikbaarheid, (2) betaalbaarheid, (3) kwaliteit. In die volgorde. We kiezen voor voldoende beschikbaarheid van betaalbare woningen.

De Alliantie zet in op kleinere (sobere) betaalbare woningen met voldoende kwaliteit, waardoor er méér woningen beschikbaar komen dan in de vorige strategie van grotere, grondgebonden woningen met veel kwaliteit. Daarbij wordt er wel oog gehouden voor regionale verschillen. De Alliantie beschouwt de huisvesting van middeninkomens ook als maatschappelijke opgave, maar kiest daarin wel voor regionale differentiatie en een kleiner aandeel – van 20 procent naar 10 procent – van de portefeuille.

3.3.3.2 Toezicht op implementatie Woningwet

De hernieuwde Woningwet werd op 1 juli 2015 van kracht. Met de Woningwet worden belangrijke hervormingen doorgevoerd, die erop gericht zijn dat woningcorporaties hun rol kunnen voortzetten en zich hierbij richten op hun kerntaak: het huisvesten van de doelgroep. Corporaties krijgen een sterkere legitimatie vanuit huurders en gemeenten, een sterkere lokale verankering en er komt meer ruimte voor marktpartijen op de huurmarkt. Ook is er sprake van een verscherping van intern en extern toezicht.

De Alliantie stelde ten behoeve van de implementatie een uitgebreid implementatieprogramma op. Dit programma wordt inmiddels door de hele sector gebruikt. Onder aanvoering van een implementatieteam wordt een en ander verder geïmplementeerd.

De Raad liet zich uitgebreid informeren over dit programma en constateert dat de Woningwet en het bijbehorende overgangsrecht op de juiste wijze is en ook nog wordt geïmplementeerd. Voor een aantal onderwerpen zoals de statuten en reglementen, de scheiding van DAEB en niet-DAEB, en de woningmarktregio's zal aanpassing en uitwerking in 2016 plaatsvinden.

Daarnaast woonde de Raad van Commissarissen een studieavond onder leiding van een externe adviseur bij over de gevolgen van de Woningwet.

3.3.3.3 Toezicht op financiële en operationele prestaties en beheersing van risico's

De Raad van Commissarissen heeft een auditcommissie. Deze commissie rapporteert haar bevindingen aan de Raad van Commissarissen en adviseert de bestuurder en financieel directeur onder andere over haar bevindingen op het gebied van financiën, interne beheersing, risico's, de treasury en de werkzaamheden en aanbevelingen van de accountant.

De auditcommissie besprak in 2015 onder andere de managementletter, de interimcontrole, T-rapportages en controleopdracht, de jaarrekening 2014, het jaarverslag 2014, en het accountantsverslag met de bestuurder, de financieel directeur, in het bijzijn van de accountant (PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.).

De Raad van Commissarissen besprak deze documenten in de vergaderingen van 10 februari 2015 en 23 april 2015 met de bestuurder en de financieel directeur, in het bijzijn van de accountant, en keurde deze vervolgens goed. Voorafgaand aan de vergadering op 23 april 2015 vond buiten aanwezigheid van de bestuurder en de financieel directeur een gesprek plaats tussen de Raad van Commissarissen en de accountant over het jaarverslag.

Op 1 december 2015 keurde de Raad de begroting 2016, de meerjarenbegroting 2016-2020 en het Investeringsprogramma 2016 goed, na voorafgaande behandeling in de auditcommissie.

Via de tertiaal- en halfjaarsrapportages ontvingen de Raad van Commissarissen en de auditcommissie informatie over de ontwikkeling van de financiële en operationele prestaties. De voorzitter van de Raad van Commissarissen en de leden van de auditcommissie werden ook tussentijds geïnformeerd over de voortgang en eventuele bijsturing.

Er is met regelmaat stilgestaan bij risicobeheersing. Het toetsingskader van de auditcommissie en de Raad van Commissarissen bij het beoordelen van de risico's zijn onder andere het Treasurystatuut, het Treasuryjaarplan en het Investeringsstatuut. In 2015 werd het Treasurystatuut aangevuld met een onderdeel beleggingsregels. Dit werd door de Raad van Commissarissen goedgekeurd.

Op basis van informatie van de accountant en het bestuur komt de Raad van Commissarissen tot het oordeel dat de Alliantie een solide risicomanagement voert en een solide financiële positie heeft.

3.3.3.4 Toezicht op maatschappelijke en volkshuisvestelijke prestaties

Algemeen

De Raad van Commissarissen werd in 2015 geïnformeerd over de (voortgang in de) prestatieafspraken die gemaakt zijn met de diverse gemeenten in het werkgebied van de Alliantie. In het jaarverslag 2015 en in de begroting 2016 zijn de prestaties en ontwikkelingen per gemeente beschreven. De Raad van Commissarissen liet zich over de voortgang en ontwikkeling hiervan via de verschillende rapportages gedurende het verslagjaar informeren.

Daarnaast nam de Raad uitgebreid kennis van de Investeringsbegroting 2016 en het meerjareninvesteringsprogramma 2016-2020, waarna de Raad deze goedkeurde.

De vastgoedadviescommissie bereidt de besluitvorming over investeringen en andere aan vastgoed gerelateerde zaken voor, en rapporteert aan de Raad van Commissarissen over haar bevindingen. In 2015 besprak de commissie onder andere diverse investeringsbesluiten, diverse concept-prestatieafspraken en de wijzigingen in de Woningwet

Klachtenbehandeling

Op 17 juni 2015 besprak de Raad van Commissarissen het jaarverslag van de externe klachtencommissie.

Visitatie

In 2015 vond bij de Alliantie de maatschappelijke visitatie over de periode van 2011 tot en met 2014 plaats door Ecorys. De rapportage werd in februari 2016 opgeleverd.

De Raad van Commissarissen was nadrukkelijk betrokken bij de visitatie. De voorzitter van de Raad bereidde samen met de bestuurder de selectie van het visitatiebureau voor, een delegatie van de Raad van Commissarissen nam deel aan de startbijeenkomst visitatie, een delegatie werd geïnterviewd en de voltallige Raad was aanwezig bij de presentatie van de concept-rapportage door Ecorys.

3.3.3.5 Toezicht op verbindingen

In het belang van de risicospreiding en de overzichtelijkheid van de organisatie vindt een aantal activiteiten niet plaats binnen de stichting, maar in andere rechtspersonen of samenwerkingsverbanden. De Alliantie heeft een verbindingenstatuut, waarin regels staan over het omgaan met verbindingen. Ook de Woningwet heeft een aantal bepalingen opgenomen over het aangaan van verbindingen.

De auditcommissie en de Raad bespraken in april 2015 de jaarlijkse rapportage over verbindingen. Het in 2013 ingeslagen pad om inactieve verbindingen op te heffen, is in 2014 en 2015 verder doorgezet.

3.3.3.6 Opdrachtgeverschap externe accountant

PricewaterhouseCoopers (PwC) is sinds zeven jaar de externe accountant van de Alliantie. Volgens vigerende wetgeving mag de accountant – althans de persoon – niet langer dan zeven jaar controleren. Om deze reden zal een andere account van PwC in 2016 de controlewerkzaamheden moeten overnemen. In de loop van 2016 zal de Raad van Commissarissen daarom de procedure in gang zetten om een nieuwe accountant aan te stellen.

3.3.4 Raad van Commissarissen in werkgeversrol

De Raad van Commissarissen vervult de werkgeversrol van de bestuurder.

De heer R.C. Haans trad in dienst op 1 oktober 2013. Hij is destijds aangesteld voor onbepaalde tijd. Gelet op het overgangsrecht van de Woningwet is deze aanstelling voor onbepaalde tijd toegestaan. De beloning van de heer Haans in 2015 was conform de Wet normering topinkomens (WNT).

In januari 2015 vond het beoordelingsgesprek plaats tussen de Governance- en Remuneratiecommissie en de bestuurder. Hierin kwam het functioneren van de bestuurder in 2014 uitgebreid aan de orde. Over dit gesprek rapporteerde de commissie aan de voltallige Raad van Commissarissen in de vergadering van februari 2015.

In 2015 bekleedde de bestuurder drie nevenfuncties:

- ✧ Lid bestuur uitgeverij Lubberhuizen; deze nevenfunctie eindigde in maart 2015
- ✧ Voorzitter bestuur Stichting Roelsefonds
- ✧ Bestuurslid Aedes

Aan de bestuurder werden geen persoonlijke leningen, garanties, en dergelijke verstrekt. In het afgelopen jaar was er geen sprake van tegenstrijdige belangen dan wel transacties waarin tegenstrijdige belangen zouden kunnen spelen met betrekking tot de bestuurder.

3.3.5 Raad van Commissarissen in advies- en klankbordrol

De bestuurder en de voorzitter van de Raad van Commissarissen hadden in 2015 regelmatig tussentijds contact en ook agendaoverleg. In deze gesprekken vervulde de voorzitter een klankbord voor de bestuurder. Ook andere leden van de Raad hadden tussentijds contact en deden tussentijds suggesties voor verbeteringen aan de bestuurder en directeuren. In het strategietraject afgelopen jaar kwam de advies- en klankbordrol duidelijk naar voren.

3.3.6 Raad van Commissarissen en stakeholders

Overleg met Huurdersplatform de Alliantie

Het contact met het Huurdersplatform de Alliantie (HPdA) verliep in de regel via de commissarissen die op voordracht van HPdA zijn benoemd.

Daarnaast vond er op 6 oktober 2015 een gesprek plaats tussen HPdA en de Raad van Commissarissen. In dit overleg kwam het koersplan van HPdA aan de orde. HPdA lichtte toe hoe de vernieuwing van HPdA en de lokale huurdersorganisaties vorm zal krijgen. Met deze vernieuwing wil HPdA aansluiten op de wijzigingen in de Woningwet en ook bij de veranderde Alliantie. Daarnaast bespraken we de vluchtelingenproblematiek en de rol van de huurdersorganisaties bij het maken van de prestatieafspraken met gemeenten.

De Raad van Commissarissen heeft veel waardering voor de inzet en betrokkenheid van HPdA en de lokale huurdersorganisaties.

Overleg met de ondernemingsraad

In 2015 voerde een delegatie van de Raad van Commissarissen tweemaal overleg met de ondernemingsraad. In het overleg is onder andere gesproken over de stand van zaken en implementatieknelpunten van Qbiks, de gevolgen van de Woningwet voor medewerkers en huurders en het ondernemingsplan.

Gemeenten en overige stakeholders

De Raad van Commissarissen liet zich in 2015 door de bestuurder en de regiodirecteuren nadrukkelijk informeren over het gevoerde overleg met de verschillende gemeenten en overige stakeholders.

De vergaderingen van de Raad van Commissarissen vonden afwisselend plaats op de verschillende regiokantoren van de Alliantie. Tijdens iedere vergadering was er een uitgebreide presentatie en discussie over de ontwikkelingen in de betreffende regio. De concept-prestatieafspraken werden steeds besproken in de vergaderingen.

3.3.7 Over de Raad van Commissarissen

3.3.7.1 Samenstelling en omvang

De selectie van de leden van de Raad van Commissarissen is gebaseerd op de in het reglement van de Raad van Commissarissen omschreven profielschets. De Raad van Commissarissen is van oordeel dat de Raad voldoende divers is samengesteld. Alle leden van de Raad van Commissarissen zijn onafhankelijk van de Alliantie. In 2015 bestond de Raad uit zeven leden, waarvan twee commissarissen waren voorgedragen door de huurdersorganisatie HPdA en een commissaris door de ondernemingsraad.

In de vergadering van 6 oktober 2015 besloot de Raad van Commissarissen, naar aanleiding van het aflopen van de termijn van de heer Elsen op 31 december 2015, om de omvang van de Raad met ingang van 1 januari 2016 van zeven commissarissen terug te brengen naar zes commissarissen. De Raad vindt deze reductie passend en verantwoord; deze sluit aan bij de reductie van 110 fte die de organisatie van de Alliantie in 2015 heeft gerealiseerd.

Nieuw lid met profiel digitale transformatie

Per 1 juni 2015 werd mevrouw C.W.M. de Andrade-de Wit benoemd tot lid van de Raad van Commissarissen, met het profiel 'digitale transformatie'. Zij vervangt de in 2014 afgetreden commissaris, mevrouw H. Pragt, die een functie aanvaardde die niet verenigbaar was met het lidmaatschap van de Raad. De werving en selectie werd begeleid door een extern bureau. De vacature werd extern gepubliceerd in een dagblad.

Mevrouw De Andrade doorliep een uitgebreid introductieprogramma. Zij voerde diverse kennismakingsgesprekken met directeuren, managers en medewerkers in de organisatie. Daarnaast ontving zij alle relevante besturings- en beheersingsdocumenten en legde zij in alle regio's van de Alliantie een werkbezoek af. In 2016 worden nadere afspraken gemaakt over hoe de ICT-portefeuille procedureel wordt ingericht.

De Raad van Commissarissen was in 2015 als volgt samengesteld:

Naam	Geboortedatum	Functie/nevenfuncties	Datum benoeming / aftreden
<p>1. Dhr. P.A.H. van Lieshout</p> <p>Voorzitter RvC</p> <p>Lid Governance- en Remuneratiecommissie</p> <p>PE-punten in 2015: 2</p>	08-04-1958	<ul style="list-style-type: none"> • Deeltijdhoogleraar Theorie van de Zorg Universiteit Utrecht • Zelfstandig adviseur <p>Nevenfuncties:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lid wetenschappelijke adviesraad Stichting Instituut Gak - Voorzitter Raad van Toezicht Careyn - 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 	12 februari 2014 / 11 februari 2018 (herbenoembaar)
<p>2. Dhr. F.A.H. van der Heijden</p> <p>Vicevoorzitter RvC (op voordracht van de ondernemingsraad)</p> <p>Voorzitter auditcommissie</p> <p>PE-punten in 2015: 16</p>	04-05-1947	<ul style="list-style-type: none"> • CEO ABN AMRO Hypothekengroep (tot 01-07-2008). <p>Nevenfuncties:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lid Raad van Commissarissen Stichting Waarborgfonds Eigen Woning • Lid Raad van Commissarissen Woningcorporatie Habion • Lid Raad van Commissarissen Blauwtrust Groep bv • Lid Raad van Toezicht Syntrus Achmea Hypotheekfondsen • Lid Raad van Commissarissen Habion Vastgoed Zorgsector • Bestuurslid Stichting Vrienden van Amerpoort • Executive Consultant Calcasa BV 	1 maart 2010 / 28 februari 2018 (niet herbenoembaar)
<p>3. Mevr. C.W.M. de Andrade-de Wit</p> <p>Lid RvC</p> <p>PE-punten in 2015: 2</p>	19-05-1966	<ul style="list-style-type: none"> • Directeur ICT Rijkswaterstaat 	1 juni 2015 / 31 mei 2019 (herbenoembaar)
<p>4. Dhr. T.J.H. Elsen</p> <p>Lid RvC</p> <p>Voorzitter Governance- en Remuneratiecommissie</p>	30-03-1960	<ul style="list-style-type: none"> • Directeur emerging markets Triodos Investment Management <p>Nevenfuncties:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Voorzitter RvT Quarijn • Bestuurslid Triodos Sustainable Trade Fund • Lid Investor Board, India Financial Inclusion Fund • Lid Board of Directors Caspian Impact Investments 	1 januari 2008 / 31 december 2015 (niet herbenoembaar)

Naam	Geboortedatum	Functie/nevenfuncties	Datum benoeming / aftreden
5. Dhr. B. Bleker Lid RvC op voordracht van huurdersbelangenvereniging Lid auditcommissie PE-punten in 2015: 2	25-01-1946	- Tot 2005 Lid RvB ABN AMRO Bouwfonds en tot 1994 voorzitter van de directie van Twijnstra Gudde Nevenfuncties: - Voorzitter bestuur Stichting Cappella Amsterdam	1 november 2010 / 31 oktober 2018 (niet herbenoembaar)
6. Dhr. J.J. Démoed Lid RvC op voordracht van huurdersbelangenvereniging Voorzitter vastgoedadviescommissie PE-punten in 2015: 2	07-02-1969	- Manager afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling, Samenleving en Belastingen gemeente Kaag en Braasem Nevenfuncties: - Lid Provinciale Staten van Zuid-Holland (tot 01-04-2015) - Lid Raad van Toezicht Coenecoop College Waddinxveen - Lid Raad van Toezicht Amstelwijs Amstelveen - Lid Algemeen Bestuur Hoogheemraadschap Rijnland (m.i.v. 01-04-2015)	1 maart 2013 / 28 februari 2017 (herbenoembaar)
7. Mevr. N.D.E Maarsen Lid RvC Lid vastgoedadviescommissie PE-punten in 2015: 2	10-06-1971	- Ondernemer/adviseur Nevenfuncties: - Lid Raad van Advies Master of City Developer (TU/Erasmus) Lid Raad van Toezicht Centrum Beeldende Kunst, Rotterdam	1 mei 2014 / 30 april 2018 (herbenoembaar)

3.3.7.2 Functioneren

Integriteit en onafhankelijkheid

Alle leden van de Raad van Commissarissen zijn onafhankelijk van de Alliantie, conform de criteria van de Governancecode (bepaling III.22). Er is expliciet stilgestaan bij de vraag of er sprake was van situaties die tot conflicterende belangen zouden kunnen leiden. De Raad concludeert dat hiervan in 2015 geen sprake was.

Er zijn geen financiële voordelen, persoonlijke leningen of financiële garanties verstrekt, anders dan die vallen onder het beloningsbeleid.

Aanspreekbaarheid

De Raad van Commissarissen hecht grote waarde aan zijn aanspreekbaarheid. Eenieder was en is uitgenodigd zich tot de Raad te wenden als daartoe aanleiding is.

Zelfevaluatie

Op 1 juni 2015 vond de zelfevaluatie van de Raad plaats onder begeleiding van een onafhankelijke externe adviseur. Hierbij was de bestuurder niet aanwezig. Ter voorbereiding op de zelfevaluatie voerde de externe adviseur interviews met iedere commissaris afzonderlijk en met de bestuurder. Op basis van deze interviews stelde de externe adviseur een agenda op en een gespreksnotitie met daarin zijn observaties.

Tijdens de bijeenkomst op 1 juni kwamen, naast deze observaties, de volgende onderwerpen aan bod: het bestuursmodel, de regionalisering, de strategiediscussie, onderlinge samenwerking, integriteit en omvang, scholing en beloning van de Raad.

Permanente educatie

Leden van de Raad bezochten in 2015, individueel of gezamenlijk, bijeenkomsten van onder meer de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW). De nieuwe Woningwet werd door Finance Ideas met de hele Raad besproken. Leden namen daarnaast individueel deel aan een aantal opleidingen en masterclasses.

Tevens volgde de Raad de discussies in de landelijke politiek over maatregelen en ontwikkelingen ten aanzien van de volkshuisvesting en woningcorporaties en de parlementaire enquête woningcorporaties. Tijdens de zelfevaluatie kwam de permanente educatie van de commissarissen aan de orde. In de vergadering van 1 december 2015 vond vervolgens een inventarisatie plaats over de individuele en collectieve opleidingsbehoefte voor 2016. Op basis hiervan bepaalde de Raad dat er in 2016 twee collectieve studieavonden worden georganiseerd. Daarnaast zal iedere commissaris een persoonlijk opleidingspad volgen.

3.3.7.3 Bezoldiging van de Raad

De Raad heeft de honorering voor de voorzitter vastgesteld op € 17.282. Voor de overige leden is de honorering vastgesteld op € 11.522 per lid. De honorering past binnen de Honoreringscode commissarissen van de VTW, zoals ook opgenomen in de Aedes Governancecode Woningcorporaties en de Wet normering topinkomens. Bijgevoegd treft u in een tabel de relevante gegevens aan.

<i>bedragen x € 1</i>	Dhr. P. van Lieshout	Dhr. F.A.H. van der Heijden	Dhr. B. Bleker	Dhr. T.J.H. Elsen	Dhr. J.J. Démoed	Mw. N.D.E. Maarsen	Mw. C.W.M. de Andrade-de Wit
Functie(s)	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid
Duur dienstverband	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/6 - 31/12
Individueel WNT-maximum	34.571	23.047	23.047	23.047	23.047	23.047	13.513
Bezoldiging							
Beloning	17.282	11.521	11.522	11.522	11.522	11.522	6.723
Belastbare onkostenvergoedingen							
Beloningen betaalbaar op termijn							
<i>Subtotaal</i>	<i>17.282</i>	<i>11.521</i>	<i>11.522</i>	<i>11.522</i>	<i>11.522</i>	<i>11.522</i>	<i>6.723</i>
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	0	0	0	0	0	0	0
Totaal bezoldiging	17.282	11.521	11.522	11.522	11.522	11.522	6.723

3.3.7.4 Activiteiten van de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen liet zich, onder andere aan de hand van informeel overleg en contacten met de bestuurder en directeurs van de verschillende bedrijfsonderdelen, rapportages, themabesprekingen en werkbezoeken, informeren over de ontwikkelingen in de volkshuisvesting en over de realisatie van het gevoerde beleid.

De Raad werd ook op de hoogte gehouden van het nieuws uit lokale en regionale media. Dit nieuws had betrekking op 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 Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW). Ook beleidsstukken, informatie en commentaren van deskundigen op het gebied van volkshuisvesting hebben voorzien in de informatiebehoefte van de Raad.

Daarnaast ondernam de Raad van Commissarissen in 2015 de volgende activiteiten:

- ✧ vijfmaal een reguliere vergadering met de bestuurder;
- ✧ tweemaal een overleg met de ondernemingsraad;
- ✧ eenmaal een vergadering met Huurdersplatform de Alliantie;
- ✧ eenmaal een zelfevaluatie;
- ✧ driemaal een strategiebijeenkomst met bestuurder en directieteam;
- ✧ een studieavond over de Woningwet samen met de bestuurder en het directieteam;
- ✧ een startbijeenkomst bijgewoond in het kader van de visitatie.

De voorzitter van de Raad nam op verzoek van de VTW deel aan enkele brainstormbijeenkomsten over de rol van de accountant in relatie tot de Raad van Commissarissen. Ook gaf hij een interview aan Aedes-Magazine over governance in de sector en een lezing bij het congres van De Vernieuwde Stad. Zowel de voorzitter van de Raad van Commissarissen alsook de bestuurder van de Alliantie zijn actief in de opleidingen die de VTW verzorgt voor toezichthouders van corporaties.

Bij de reguliere vergaderingen was steeds de bestuurder aanwezig en voor een specifiek agendapunt een directeur van een bedrijfsonderdeel. Voorafgaand aan de vergadering hield de Raad van Commissarissen steeds een intern beraad.

Zoals eerder aangegeven stond het jaar 2015 in sterke mate in het teken van de uitwerking van de strategie van de Alliantie in een ondernemingsplan en van de implementatie van de Woningwet.

Behandelde onderwerpen in 2015 waren onder andere:

✧ *Verslaglegging*

Goedkeuring jaarverslag 2014 inclusief de accountantsrapportage en controleverklaring en decharge aan de bestuurder, de tertiaalrapportages, de rapportage van Moody's, het jaarverslag klachtencommissie en geschillencommissie, het assurancerapport van PwC, de managementletter van de accountant en de evaluatie van het Treasury Jaarplan 2014.

✧ *Beleid*

Goedkeuring van de bestuursbesluiten inzake de begroting 2016, de meerjarenbegroting 2016-2020, het investeringsprogramma, het Treasury Jaarplan 2015, aanpassing van het Treasury Statuut aan de beleidsregels Beleggen, het ondernemingsplan, de vluchtelingenproblematiek, en de prestatieafspraken met gemeenten.

✧ *Overige besluiten*

De Raad van Commissarissen verleende daarnaast goedkeuring aan onder andere diverse investeringsbesluiten boven € 3 miljoen, de selectie en benoeming van mevrouw De Andrade als commissaris, het actieprogramma Governancecode, de zelfevaluatiebijeenkomst van de Raad van Commissarissen, de permanente educatie voor de commissarissen, en de arbeidsvoorwaarden van de bestuurder.

Alle besluiten werden geregistreerd en zijn inzichtelijk voor de accountant, de inspectie en bij de visitatie. De besluitenlijst werd, net als het verslag, tijdens een volgende vergadering vastgesteld.

3.3.7.5 Commissies

De Raad van Commissarissen had in 2015 drie commissies. Deze commissies bereidden de besluitvorming voor de Raad op de desbetreffende terreinen voor. Besluitvorming vond alleen plaats in de Raad van Commissarissen. Verslagen van de commissies en de ingebrachte stukken werden ook geagendeerd voor de vergadering van de Raad van Commissarissen.

✧ Auditcommissie

De auditcommissie bestond uit de heer F.A.H. van der Heijden (voorzitter) en de heer B. Bleker. De auditcommissie voerde overleg met de bestuurder en de financieel directeur. In 2015 vergaderde de auditcommissie vijfmaal.

Onderwerpen die in deze vergaderingen aan bod kwamen, zijn onder andere: Jaarrekening 2014, managementrapportages van 2015, ontwikkeling en realisatie van het begrote resultaat over 2015, meerjarenbegroting 2016-2020, deelnemingen 2014, ontwikkeling van de kasstromen en de effecten van de temporiseringactiviteiten, brieven van de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT), het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), het Treasury Jaarplan, beleidsregels Verantwoord Beleggen, inbrengen vastgoedportefeuille de Alliantie bij WSW, Benchmarks, Ratingrapport Moody's 2015, aanbestedingsbeleid, risicomanagement, ICT en alle rapportages van de externe accountant PwC (in het bijzijn van PwC).

Daarnaast vond er een gecombineerde vergadering plaats met de vastgoedadviescommissie. In deze gecombineerde vergadering werden het investeringsprogramma bestaande voorraad en onderhoud 2016, het investeringsprogramma nieuwbouw en onderhoud 2016, het projectenboek Investerings 2016-2020 en de begroting 2016 besproken.

✧ Vastgoedadviescommissie

In 2015 bestond de vastgoedadviescommissie uit: de heer J.J. Démoed (voorzitter) en mevrouw N.D.E. Maarssen. De vastgoedadviescommissie voerde overleg met de bestuurder en de directeur Ontwikkeling.

De vastgoedadviescommissie kwam in 2015 vijfmaal bij elkaar voor een reguliere vergadering. De vastgoedadviescommissie belegde, als gevolg van de bepaling in de Woningwet dat investeringsbesluiten boven € 3 miljoen door de Raad van Commissarissen dienen te worden goedgekeurd, daarnaast een extra informatiebijeenkomst om alle investeringsbesluiten door te nemen die onder de goedkeuringsbevoegdheid van de Raad vallen.

Onderwerpen die in de vergaderingen aan bod kwamen, zijn onder andere: diverse verkopen en verwervingen, diverse investeringsbesluiten en projecten, herontwikkellocaties en grondposities, vastgoedrapportages, waardering vastgoedportefeuille, prestatieafspraken met gemeenten, duurzaamheidsinitiatieven, productiemonitor, risicomanagement en Woningwet.

Daarnaast vond er een gecombineerde vergadering plaats met de auditcommissie.

✧ Governance- en Remuneratiecommissie

In 2015 bestond de Governance- en Remuneratiecommissie namens de Raad uit: de heer T.H.J. Elsen (voorzitter) en de heer P.A.H. van Lieshout.

In 2015 vonden onder regie van de Governance- en Remuneratiecommissie diverse gesprekken plaats waaraan een of beide leden van de commissie deelnamen. Dit waren:

- selectiegesprekken met kandidaten voor de vacature van lid Raad van Commissarissen met profiel digitale transformatie;
- een beoordelingsgesprek met de bestuurder;
- een interview met de visitatiecommissie.

Daarnaast bereidde de Governance- en Remuneratiecommissie een actieprogramma voor, met daarin de noodzakelijk te implementeren acties uit de Governancecode.

3.3.8 Tot slot

Het bestuur stelde het jaarverslag over 2015 op, met daarin opgenomen de jaarrekening. PwC controleerde de jaarrekening en voorzag deze van een goedkeurende controleverklaring. De Raad van Commissarissen kan zich verenigen met het jaarverslag van het bestuur. De Raad van Commissarissen verleent het bestuur décharge voor het gevoerde beleid, en stelt de jaarrekening vast.

De middelen van de Alliantie werden uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting besteed. Activiteiten vonden uitsluitend plaats ten behoeve van 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 werden geen risicovolle posities ingenomen.

De Raad van Commissarissen en zijn individuele leden verklaren integer en onafhankelijk te hebben gehandeld.

De Raad van Commissarissen van de Alliantie dankt de bestuurder, het directieteam, de managers, de medewerkers, de ondernemingsraad, en Huurdersplatform de Alliantie voor hun bijdrage in 2015.

Hilversum, 10 mei 2016

Origineel getekend door:

Namens de Raad van Commissarissen,

Peter van Lieshout

Voorzitter Raad van Commissarissen

4 Onze volkshuisvestelijke opgave

Wat zijn onze doelen en ambities op het gebied van onze centrale taak: de volkshuisvesting? De gemeenten waarin we actief zijn, hebben een volkshuisvestelijke opgave geformuleerd. Wij dragen daaraan bij door de prioriteiten die we kiezen. In ons gebied ligt het zwaartepunt van de volkshuisvestelijke opgave bij de *beschikbaarheid* van woningen voor onze doelgroepen. Daarnaast willen we werken aan de *betaalbaarheid* van woningen, en aan de *kwaliteit*.

In dit hoofdstuk gaan we in op deze keuzes en prioriteiten die te maken hebben met de volkshuisvestelijke opgave. Om de achtergrond daarvan te verduidelijken, schetsen we in paragraaf 4.1 eerst de actuele ontwikkelingen waar wij als woningcorporatie mee te maken hebben, zoals de herziening van de Woningwet. In paragraaf 4.2 geven we een beeld van het gebied waarin we actief zijn en wie precies onze doelgroepen zijn. Ook daar schetsen we enkele trends, bijvoorbeeld op het gebied van de woningdruk. Tot slot, in paragraaf 4.3, werken we op basis daarvan onze keuzes verder uit: hoe vullen wij de volkshuisvestelijke opgave in, ook voor de verschillende regio's waarin we actief zijn?

4.1 Achtergrond: actuele ontwikkelingen

In september 2014 publiceerden we onze strategische positionering, 'Dichtbij Huis'. Sindsdien is er veel veranderd, zowel in de buitenwereld als in onze organisatie:

- ✧ De Parlementaire Enquêtecommissie Woningcorporaties, die het functioneren van corporaties onderzocht, publiceerde haar bevindingen en aanbevelingen.
- ✧ Het Rijk heeft de Woningwet herzien. Die herziening is van kracht sinds 1 juli 2015.
- ✧ Intern heeft onze organisatie een grote reorganisatie doorgemaakt. Eind 2015 is die formeel afgerond.

Wat betekenen deze ontwikkelingen voor de Alliantie? We lichten er twee zaken uit: het nieuwe ondernemingsplan dat we hebben opgesteld, en de consequenties die de nieuwe Woningwet voor ons als corporatie heeft.

Een nieuw ondernemingsplan

In 2015 hebben we een nieuw *ondernemingsplan* ontwikkeld. Daarbij hebben we niet alleen rekening gehouden met de genoemde veranderingen in en buiten de organisatie. Belangrijke uitgangspunten bij de ontwikkeling van het plan waren ook:

- ✧ het door Aedes en de Woonbond afgesloten Sociaal Huurakkoord;
- ✧ de demografische en sociaaleconomische ontwikkelingen in het werkgebied van de Alliantie;
- ✧ de huisvestingsvraag van onze doelgroepen.

In het ondernemingsplan hebben we bovendien de essentie van ons strategisch document 'Dichtbij Huis' ingebed.

Bij de totstandkoming van het ondernemingsplan hebben wij al onze belanghebbenden betrokken. We hebben dilemma's voorgelegd aan de huurdersorganisatie, de gemeenten en overige belanghebbenden, en bovendien aan al onze medewerkers en de Ondernemingsraad. Ook hebben we tijdens het ontwikkeltraject intensief ideeën uitgewisseld met onze commissarissen. De inzichten en adviezen van al deze betrokkenen hebben ons geholpen om keuzes te maken voor ons ondernemingsplan.

Eind 2015 hebben we het ondernemingsplan voor advies voorgelegd aan de huurdersorganisatie. Deze heeft begin 2016 positief advies gegeven.

In ons ondernemingsplan is de beschikbaarheid van woningen onze eerste prioriteit, daarna betaalbaarheid en vervolgens de kwaliteit. In paragraaf 4.3 gaan we verder in op de inhoud van het plan.

De herziene Woningwet

Een belangrijke ontwikkeling is de herziening van de Woningwet, die op 1 juli 2015 is ingegaan. Deze wet heeft een grote impact op de woningcorporaties en dus ook op ons. De wet reguleert de activiteiten van en het toezicht op woningcorporaties. Woningcorporaties moeten zich volgens de wet concentreren op hun kerntaak: zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. Een belangrijk uitgangspunt in de wet is de *lokale* verankering van het volkshuisvestelijk beleid: woningcorporaties maken samen met gemeenten en huurdersvertegenwoordigers prestatieafspraken over de lokale woonopgaven.

Een overzicht van belangrijke keuzes en veranderingen in de herziene Woningwet:

- ✧ Woningcorporaties verlenen diensten van algemeen economisch belang (DAEB). De kerntaak is het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen. Deze diensten vormen (samen met een aantal andere taken) het afgebakende taakgebied van de volkshuisvesting.
- ✧ Woningcorporaties moeten een administratieve scheiding of een juridische splitsing aanbrengen tussen DAEB-activiteiten en niet-DAEB-activiteiten.
- ✧ Voeren woningcorporaties niet-DAEB-activiteiten uit? Dan zijn daaraan voorwaarden verbonden.
- ✧ De eisen aan het Bestuur en de Raad van Toezicht zijn strenger geworden, het (externe) toezicht wordt anders georganiseerd en verscherpt.
- ✧ Met ingang van 2016 geldt een passendheidsnorm voor het toewijzen van sociale huurwoningen aan huishoudens met een huurtoeslaginkomen: dat betekent dat woningen 'passend' moeten worden toegewezen aan deze inkomensgroep.
- ✧ Tot en met 2020 hebben ook lage middeninkomens toegang tot de sociale huursector.
- ✧ Huurdersorganisaties en gemeenten krijgen een grotere rol in de beleidsvorming van woningcorporaties, onder andere door samen prestatieafspraken te maken.
- ✧ Gemeenten kunnen de minister vragen om een woningmarktgebied vast te stellen. Een woningmarktgebied is een verzameling gemeenten waartussen druk wordt verhuisd en die dus door bewoners en woningzoekenden kennelijk als een samenhangend gebied wordt ervaren.
- ✧ Huurders kunnen een woningcorporatie oprichten die als doel heeft om haar leden in staat te stellen zelfstandig te voorzien in het beheer en onderhoud van de door hen bewoonde woningen. De wooncoöperatie is een alternatief voor het traditionele huren of kopen.

Hoe vertalen we de herziene Woningwet naar de praktijk?

De implementatie van de herziene Woningwet is een ingewikkeld proces dat veel tijd kost. Daarom hebben we meegewerkt aan een hulpmiddel waar elke corporatie iets aan heeft: de Routeplanner Woningwet. Die heeft Aedes ontwikkeld in samenwerking met de Alliantie en woningcorporatie Woonconcept.

Daarnaast heeft de Alliantie een programmateam 'herziene Woningwet' samengesteld. Dit team heeft onze agenda opgesteld: hoe gaat de Alliantie de Woningwet implementeren? De agenda gaat over hoe we de implementatie organiseren, over de projecten en de prioritering bij de Alliantie. Elf projectleiders zijn aan de slag gegaan met het implementeren van de verschillende thema's van de Woningwet. Wanneer die projecten/thema's worden opgeleverd, is afhankelijk van de termijnen die de Woningwet hiervoor stelt. Voor een deel van de projecten loopt de implementatie zeker door in 2016 en 2017, bijvoorbeeld voor het scheiden van DAEB-activiteiten en niet-DAEB-activiteiten.

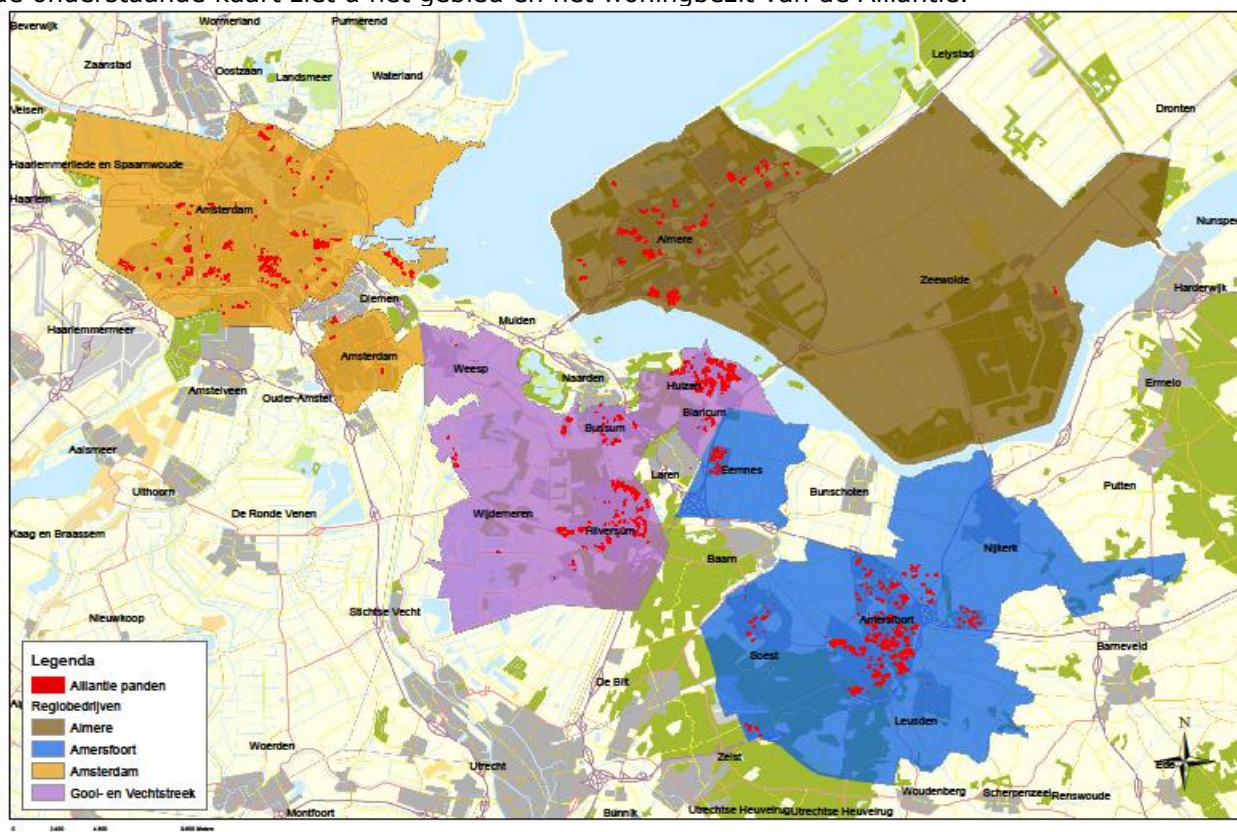
4.2 Ons werkgebied en onze doelgroepen

In deze paragraaf geven we eerst aan in welke regio's de Alliantie actief is en hoe groot onze verhuurde woningvoorraad is. Daarna gaan we in op de verwachte vraag naar woningen in deze regio's en schetsen we een beeld van onze doelgroepen: voor wie werken we en welke behoeften hebben deze doelgroepen?

In welke gebieden is de Alliantie actief?

Het gebied waar de Alliantie werkzaam is, ligt in de noordvleugel van de Randstad. Het strekt zich uit van Amsterdam in het noordwesten via Almere en Gooi en Vechtstreek, tot de regio in en rond Amersfoort in het zuidoosten.

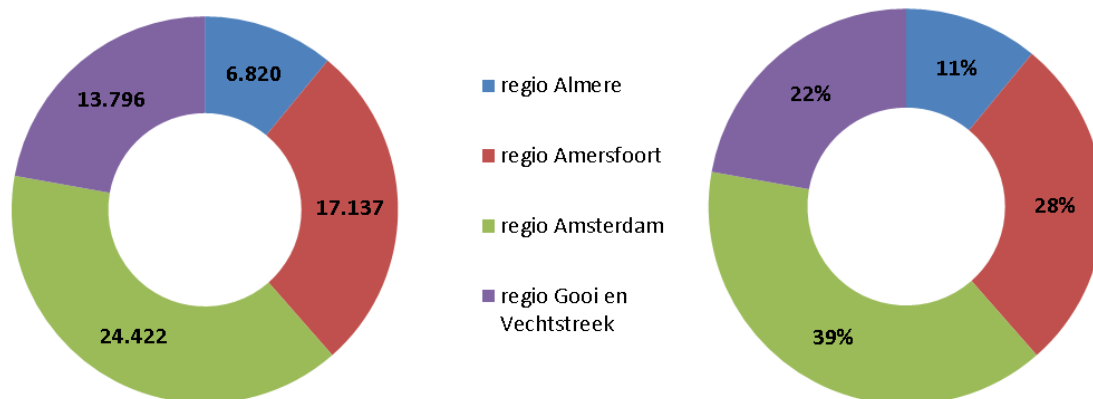
Op de onderstaande kaart ziet u het gebied en het woningbezit van de Alliantie.



Figuur 4.1 Werkgebied en woningbezit van de Alliantie.

De Alliantie heeft een landelijke toelating. In 2015 waren we actief in de volgende regio's en gemeenten:

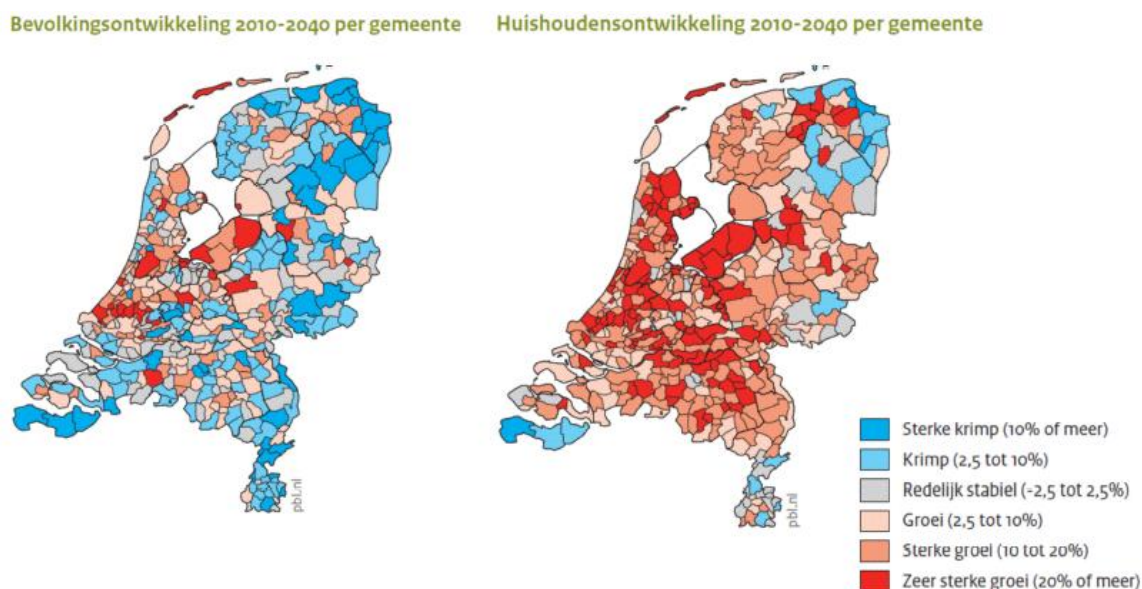
de Alliantie regio Almere:	Almere, Zeewolde
de Alliantie regio Amersfoort:	Amersfoort, Eemnes, Leusden, Nijkerk en Soest
de Alliantie regio Amsterdam:	Amsterdam
de Alliantie regio Gooi en Vechtstreek:	Blaricum, Bussum, Hilversum, Huizen, Wijdemeren en Weesp



Figuur 4.2 Aantal verhuureenheden van de Alliantie per regio in 2015, links in absolute aantallen, rechts in percentage van ons totale bezit.

Hoe ontwikkelt de vraag naar woningen zich in onze regio's?

Het gebied waarin we actief zijn, heeft een sterke woningmarkt. In dit gebied wordt de komende decennia een flinke groei verwacht van de bevolking en het aantal huishoudens, met name in de steden. Het aantal huishoudens zal sneller toenemen dan de bevolking. De oorzaak is dat er steeds meer kleine huishoudens komen, die bestaan uit een of twee personen.



Bron: PBL 2014

Figuur 4.3 Verwachte ontwikkeling van de bevolkingsgrootte en de grootte van huishoudens in de periode 2010 - 2040.

Tabel 4.1 *Groei bevolking en huishoudens in aantallen*

Regio	Bevolkingsgroei 2015 - 2025		Bevolkingsgroei 2025 - 2040		Huishoudensgroei 2015-2025		Huishoudensgroei 2025-2040	
	in aantal	in %	in aantal	in %	in aantal	in %	in aantal	in %
regio Almere	31.519	14,2%	65.786	26,0%	19.221	20,6%	30.712	27,3%
regio Amersfoort	21.267	5,7%	23.424	5,9%	15.117	9,6%	13.644	7,8%
regio Amsterdam	98.544	12,1%	98.159	10,7%	53.863	12,0%	53.029	10,6%
regio Gooi en Vechtstreek	9.093	3,7%	12.234	4,8%	8.619	7,6%	7.283	6,0%
totaal	160.423	10,0%	199.603	11,2%	96.820	12,1%	104.668	11,6%

Bron: ABF Research – Primos prognose, 2012

Ook het aantal huishoudens met een laag inkomen zal toenemen: de inkomensdoelgroep die is aangewezen op huisvesting van de woningcorporaties. Dit betekent een grote vraagdruk, nu en in de toekomst.

Onze belangrijkste doelgroep: lage inkomens

Onze belangrijkste doelgroep zijn huishoudens met lage inkomens. Zij zijn vooral aangewezen op sociale huurwoningen. Voor huishoudens met een laag inkomen (die in aanmerking komen voor een huurtoeslag) is koop geen alternatief voor sociale huur. Maar koop kan wel een alternatief zijn voor een klein deel van de huishoudens met een laag inkomen dat boven de huurtoeslagsgrens uitkomt.

In al onze regio's neemt de vraag naar sociale huurwoningen toe. Daarvoor zijn twee oorzaken aan te wijzen: een groeiende vraag naar wonen met ondersteuning, en een groeiende vraag van vergunninghouders. We lichten beide hieronder toe.

❖ *Vraag naar wonen met ondersteuning neemt toe*

Tot de lage inkomensgroepen behoren ook mensen die om allerlei redenen tijdelijke of permanente ondersteuning bij het wonen nodig hebben. De huisvestingsvraag van deze doelgroep neemt toe door de extramuralisering in de zorgsector: mensen die zorg nodig hebben, komen minder vaak in een zorginstelling terecht. Een deel van deze doelgroep heeft behoefte aan specifieke huisvesting, vaak in een geclusterde setting met zorg en/of dienstverlening in de buurt.

❖ *Toenemende vraag van vergunninghouders*

Ook vergunninghouders (asielzoekers die een verblijfsvergunning hebben ontvangen) zijn vrijwel altijd aangewezen op sociale huurwoningen. Het aantal vergunninghouders neemt toe. In al onze regio's ontstaat er door deze ontwikkelingen een extra vraag naar sociale huurwoningen.

Meer aandacht voor de huisvestingsvraag van middeninkomens

Sinds 2011 stelt Europa strengere eisen aan de toewijzing van huurwoningen aan mensen met een middeninkomen. Woningcorporaties moesten in 2015 minimaal 90 procent van de leegkomende sociale huurwoningen verhuren aan huishoudens met een laag inkomen; slechts 10 procent mogen ze verhuren aan hogere inkomens. Door deze zogenoemde 90 procent-toewijzingsnorm kunnen huishoudens met een middeninkomen niet meer terecht in de sociale huur. Zij zijn aangewezen op vrijesectorhuur en -koop.

In ons werkgebied komt deze inkomensgroep moeilijk aan een betaalbare vrijesectorhuurwoning of -koopwoning. De Alliantie vindt de aanwezigheid van middeninkomensgroepen belangrijk voor een stad/gemeente en ziet de woningvraag van de middengroepen dan ook als een maatschappelijke opgave. Die realiseren we met het aanbieden van niet-DAEB-activiteiten: we bieden vrijesectorhuur en -koop aan.

4.3 De volkshuisvestelijke opgave: wat zijn onze keuzes?

Wat zien wij als onze volkshuisvestelijke opgave? Voordat we die vraag beantwoorden, citeren we eerst de missie van de Alliantie:

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

De missie is de basis voor de prioriteiten die we kiezen als het gaat om onze volkshuisvestelijke opgave. In ons nieuwe ondernemingsplan werken we die keuzes uit. In ons gebied willen we met de volkshuisvestelijke opgave vooral bijdragen aan de beschikbaarheid van woningen voor onze doelgroepen. Daarbij staat betaalbaar wonen centraal. Dat betekent dat we fors investeren in nieuwbouw. In ons ondernemingsplan is de beschikbaarheid van woningen onze eerste prioriteit, gevolgd door betaalbaarheid en vervolgens de kwaliteit. Per regio vullen we die volkshuisvestelijke opgave verder in. Die is natuurlijk ook afhankelijk van de situatie op de lokale woningmarkt.

Hieronder lichten we toe welke keuzes we maken als het gaat om onze volkshuisvestelijke opgave.

Beschikbaarheid van woningen vergroten

In ons ondernemingsplan hebben we vastgelegd dat we onze sociale huurvoorraad willen laten groeien. Eén woning verkopen betekent minstens één sociale huurwoning toevoegen. Daarnaast zijn we terughoudend met sloop. Tot slot streven we ernaar dat minstens 90 procent van onze totale huurwoningvoorraad DAEB-woningen (sociale huurwoningen) zijn en de overige 10 procent niet-DAEB (vrije sectorhuurwoningen).

Vooraf is een belangrijk middel om de beschikbaarheid van sociale huurwoningen te vergroten en daar gaan we zeker in investeren.

Daarnaast stimuleren we mensen om te verhuizen, waarbij we begeleiding aanbieden. En vergrotende mogelijkheid tot woningruil. Zo ontstaat er ook meer beweging op de woningmarkt.

Initiatieven om het wonen betaalbaar te houden

We vinden het belangrijk om het wonen betaalbaar te houden. Daartoe nemen we verschillende maatregelen:

- ✧ We voeren een inkomensafhankelijk huurbeleid. Dat betekent dat we een korting geven op de huur als we een sociale huurwoning toewijzen. Die korting is afhankelijk van de hoogte van het inkomen van de huurder.

- ✧ We werken er hard aan, om sociale huurwoningen conform de Woningwet met ingang van 2016 passend toe te gaan wijzen. Dan worden aan minstens 95 procent van de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag, woningen toegewezen met een huurprijs tot en met de aftoppingsgrens (de grens aan de huurprijs, van belang bij het toekennen van huurtoeslag). En komt de betaalbaarheid van het wonen ten goede.
- ✧ Ook hebben we lokaal afspraken over bijvoorbeeld het deel van de sociale verhueringen dat aan huurtoeslagontvangers onder de huurtoeslag/aftoppingsgrenzen wordt verhuurd.
- ✧ We streven ernaar sobere en kleinere huurwoningen te bouwen; ook dat draagt bij aan betaalbaar wonen.

Kwaliteit van het wonen vergroten

Onze derde prioriteit is de kwaliteit van het wonen. We streven naar een reële prijs-kwaliteitverhouding. Met duurzaamheidsinvesteringen dragen we bij aan de betaalbaarheid van het wonen, maar ook aan het comfort en aan behoud van de waarde van het vastgoed. Gemiddeld streven we naar een energielabel B voor onze woningen.

De klant centraal

Bij alles wat we doen, stellen we onze klant centraal. We stimuleren en ondersteunen medezeggenschap en faciliteren zelfbeheer. We streven naar een zeer goede dienstverlening, met onder andere een huurdersportal en een huurdersapp. En we vinden dat dit moet resulteren in een goed oordeel over onze dienstverlening van onze klanten.

Financiële maatregelen

De doelstellingen die we hiervoor noemden, zijn samen te vatten tot beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en de klant centraal stellen. Een voorwaarde om al die doelstellingen te kunnen bereiken, is dat we onze financiën op orde hebben. Daar sturen we op, zodat we ook in de toekomst onze inspanningen kunnen leveren aan de volkshuisvestelijke opgave en tegelijkertijd het behoud van financiële continuïteit kunnen waarborgen.

Onze volkshuisvestelijke opgave per regio

In paragraaf 4.2 zijn we ingegaan op de regio's waarin de Alliantie actief is. Per regio maken we specifieke keuzes voor de volkshuisvestelijke opgave. Hieronder komen achtereenvolgens de regio's Almere, Amsterdam, Amersfoort en Gooi en Vechtstreek aan de orde.

Almere

Almere zal naar verwachting blijven groeien. De inzet is om de sociale woningvoorraad te laten meegroeien met de ontwikkeling van de stad.

In het bestaande stedelijk gebied richten we ons erop, de vershraling van de oudere wijken tegen te gaan. Daarbij gaat de aandacht vooral uit naar het toenemende armoedeprobleem en stijgende aantal overlastmeldingen.

Amsterdam

Amsterdam is een (hoog)stedelijk gebied waar de druk op de markt enorm is. Er is zelfs weer sprake van oververhitting op de koopmarkt. Zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin liggen er in de Amsterdamse woningmarkt de komende decennia nog veel opgaven: er moeten nog tienduizenden woningen worden bijgebouwd, zowel binnen bestaande gebieden als in enkele uitleggegebieden, en de herstructurering van aandachtswijken zal nog jaren de nodige investeringen vergen.

Amersfoort

In de regio Amersfoort is het hoofdthema de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen. Een recente prognose (*Ontwikkeling sociale huur in de regio Amersfoort*, Onderzoek en Statistiek, gemeente Amersfoort, juni 2015) komt uit op een tekort van circa 4.000 sociale huurwoningen in 2020. Daarbij is geen rekening gehouden met de toenemende druk op de woningmarkt als gevolg van de instroom van vergunninghouders (asielzoekers) en ontwikkelingen in de zorgsector.

In alle gemeenten waarin wij actief zijn, is het nodig om de sociale huursector uit te breiden. Ook bevorderen van doorstroming is een belangrijk thema, dat bijdraagt aan de opgave om meer betaalbare woningen beschikbaar te stellen.

Daarnaast moeten we blijven investeren in 'Amersfoort Vernieuwt', om de aandachtswijken een impuls te geven. In 'Amersfoort Vernieuwt' werken de gemeente Amersfoort en de woningcorporaties de Alliantie en Portaal samen.

Gooi en Vechtstreek

De regio Gooi en Vechtstreek heeft te maken met een gespannen woningmarkt. Er is veel vraag naar woningen, maar weinig aanbod. Wel zijn er enkele mogelijkheden voor nieuwbouw. Onze focus in deze regio in 2015 en daarna ligt op het in beweging krijgen van de woningmarkt.

5 Werken aan een beschikbaar, betaalbaar en passend woningaanbod

In dit hoofdstuk lichten we de kern van ons werk toe: onze doelgroepen voorzien van een woningaanbod dat beschikbaar, betaalbaar en passend is. We gaan eerst in grote lijnen in op ons aanbod (paragraaf 5.1), daarna vindt u een overzicht van de ontwikkelingen in onze woningvoorraad (5.2) en tot slot leest u hoe we aan de hand van ons huurbeleid werken aan een optimaal aanbod van betaalbare en passende woningen (5.3).

5.1 Inleiding: ons aanbod in grote lijnen

De Alliantie biedt huishoudens met een laag- of middeninkomen perspectief op een passende woning. Ons uitgangspunt daarbij is dat de huurprijs past bij het inkomen van het huishouden en dat de kwaliteit van de woning in overeenstemming is met de huurprijs van de woning. Met nieuwbouw vergroten we de beschikbaarheid van betaalbare woningen. Maar ook met maatregelen die huurders stimuleren om door te verhuizen, waardoor we met de beschikbaar gekomen woningen meer huishoudens aan een passende woning kunnen helpen. Huishoudens met een laag inkomen (< € 34.911, prijspeil 2015) bedienen we met sociale huurwoningen (passend bij onze kerntaak als corporatie om 'diensten van algemeen economisch belang' (DAEB) aan te bieden). Huishoudens met een middeninkomen (€ 34.911 tot en met € 45.000) kunnen bij ons terecht voor vrijesectorhuurwoningen (niet-DAEB). En vooral deze inkomensgroep als ook een deel van de lagere inkomens kan bij ons terecht voor koopwoningen.

5.2 Beschikbare woningen: onze woningvoorraad in 2015

In 2015 heeft de Alliantie nieuw vastgoedbeleid vastgesteld. Zorgen dat het aanbod betaalbare sociale huurwoningen toeneemt, dat is de kern van dit nieuwe beleid. Zodat huishoudens met een laag inkomen, nu en in de toekomst, met hun huisvestingsvraag op de Alliantie kunnen rekenen. Dat betekent dat we ernaar streven dat de totale woningvoorraad zo min mogelijk krimpt en dat de sociale huurwoningvoorraad groeit. Maar ook dat we terughoudend zijn met sloop, en dat er tegenover elke verkochte huurwoning minimaal één sociale huurwoning wordt teruggebouwd. Daarnaast verlagen we het streefpercentage woningen in de vrijesectorhuur.

Hoe het vastgoedbeleid verder uitgewerkt wordt, hangt af van de specifieke woningmarkten van de regio's. Daarmee rekening houdend zijn we in het verslagjaar gestart met de regionale uitwerking van ons vastgoedbeleid. Concreet betekent dit dat we voor alle woningen bij mutatie opnieuw bepalen of de woning bestemd wordt voor sociale huur, vrijesectorhuur of verkoop.

Om nieuwbouw te kunnen financieren verkopen wij een deel van onze bestaande huurwoningen. Ook bij verkopen hebben we in het vastgoedbeleid een wijziging doorgevoerd: er gaan meer dure vrijesectorhuurwoningen en bedrijfsruimten in de verkoop, en minder kleine appartementen.

Woningvoorraad naar huurprijsklasse

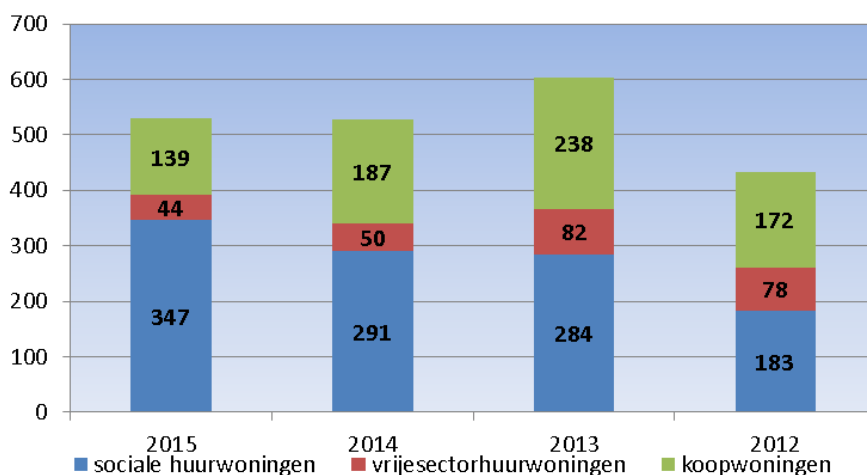
Tabel 5.1 De verdeling van onze woningvoorraad naar huurprijsklasse op 31 december 2015

Woningbezit naar huurprijscategorieën	Goedkoop < € 403,06	Betaalbaar € 403,06 - € 576,86	Bereikbaar € 576,86 - € 618,24	Duur € 618,24 - € 710,68	Vrije sector > € 710,68	Totaal	aandeel in %
Regio Almere	261	2.897	1.185	1.410	630	6.383	12%
Regio Amersfoort	2.049	7.173	1.750	2.727	1.400	15.099	29%
Regio Amsterdam	3.592	8.141	2.146	3.070	1.825	18.774	36%
Regio Gooi & Vechtstreek	1.141	5.823	1.726	2.671	1.233	12.594	24%
de Alliantie	7.043	24.034	6.807	9.878	5.088	52.850	100%
aandeel in %	13%	45%	13%	19%	10%	100%	

Ruim 70 procent van de huurwoningen heeft een rekenhuur onder de tweede aftoppingsgrens (€ 618). Het aandeel huurwoningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens, zo'n 10 procent, is ongeveer 1 procentpunt gestegen ten opzichte van vorig jaar. Dit gaat om huurwoningen in de vrije sector, maar ook om woningen met een contractprijs in de sociale huur, waarvan de huur boven de liberalisatiegrens is uitgekomen na inkomensafhankelijke huurverhoging.

Nieuwbouw

In 2015 zijn 530 nieuwbouwwoningen opgeleverd, waarvan 347 in de sociale huur. Het aantal opgeleverde sociale huurwoningen is met 61 toegenomen ten opzichte van 2014. Daarentegen is het aantal koopwoningen en vrijesectorhuurwoningen ten opzichte van 2014 en 2013 fors afgenomen. Figuur 5.1 laat dit zien.



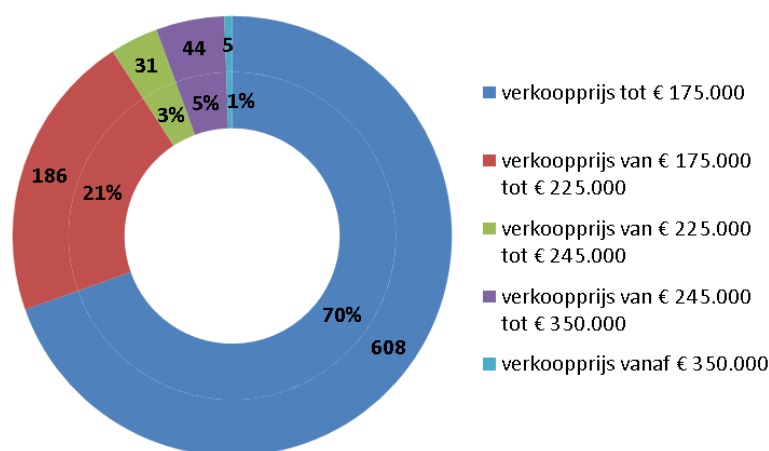
Figuur 5.1 Aantal nieuwbouwwoningen dat de Alliantie in 2015 heeft opgeleverd, afgezet tegen 2014, 2013 en 2012

Verkoop

Uit de bestaande woningvoorraad hebben we 874 woningen verkocht. Dit is inclusief 115 Koopgarantwoningen die we hebben teruggekocht en vervolgens weer verkocht. (Bij Koopgarantwoningen biedt de Alliantie de koper de garantie dat we de woning bij verkoop weer terugkopen.) Het merendeel van de verkochte woningen is bereikbaar voor kopers met een laag en middeninkomen (woningen met een verkoopprijs tot € 175.000).

Tabel 5.2 Aantallen verkochte huurwoningen per regio afgezet tegen 2014 en 2013

Regio	2015	2014	2013
regio Almere	85	92	71
regio Amersfoort	180	190	145
regio Amsterdam	278	386	366
regio Gooi en Vechtstreek	216	186	146
de Alliantie	759	854	728



Figuur 5.2 De verkoopprijs van de woningen die we in 2015 hebben verkocht, in aantallen en percentage

Op kleine schaal stimuleert de Alliantie de verkoop aan de lagere inkomensgroepen met het product Starterslening, en in zeer beperkte mate met het product Koopgarant.

Werken aan doorstroming in de woningvoorraad

Nieuwbouw helpt om de woningmarkt in beweging te krijgen; het brengt de doorstroom op gang. Ook proberen we doorstroming in de bestaande woningvoorraad te bevorderen, zodat meer huishoudens aan een passende woning kunnen worden geholpen. Verhuizen naar een andere woning kan echter een ingrijpende gebeurtenis zijn, en niet iedereen is in staat zelfstandig een passende woning te vinden. We onderzoeken daarom op welke wijze we hieraan een bijdrage kunnen leveren.

Een voorbeeld is Woon op Maat: een doorstroomexperiment in samenwerking met de gemeente Huizen dat in 2014 is gestart en in 2015 is vervolgd waarvoor appartementencomplexen zijn geselecteerd waarin we 'opplusmaatregelen' hebben laten uitvoeren.

In Amersfoort zijn we in samenwerking met de corporaties Omnia Wonen en Portaal een pilot gestart: de Wooncoach voor senioren. Meer daarover leest u in paragraaf 6.2. Ook dit project moet onder andere bijdragen aan een betere doorstroming in de bestaande woningvoorraad.

Tot slot hebben we in 2015 een pilot ontwikkeld om woningruil te vergemakkelijken. De uitvoering van dit pilotproject start in 2016.

De mutatiegraad in onze woningvoorraad

De mutatiegraad is een belangrijke graadmeter om het aantal woningen te zien waar woningzoekenden op hebben kunnen reageren in de bestaande woningvoorraad. Met andere woorden: de mutatiegraad laat zien hoeveel woningen beschikbaar komen.

Tabel 5.3 De ontwikkeling van de mutatiegraad tussen 2015 en 2013

Regio	2015	2014	2013
regio Almere	7,5%	7,2%	10,9%
regio Amersfoort	5,9%	7,2%	6,4%
regio Amsterdam	5,2%	4,3%	6,6%
regio Gooi en Vechtstreek	6,2%	5,5%	5,7%
de Alliantie	5,9%	5,7%	6,9%

De mutatiegraad is in 2015 gestegen ten opzichte van 2014. Maar met 6 procent blijft deze nog steeds onder het niveau van 2013. In de regio Amersfoort is de mutatiegraad – in tegenstelling tot de andere drie regio's – gedaald ten opzichte van 2014.

5.3 Betaalbare en passende woningen: ons huurbeleid

Sinds 2013 hebben we een inkomensafhankelijk huurbeleid: de huurprijs is bij aanvang van een nieuwe verhuring afhankelijk van het inkomen van het huishouden. Met dit beleid verhuren we de sociale huurwoningen voor 90 procent van de maximaal toegestane huurprijs. Huishoudens met een laag inkomen (tot net boven de inkomensgrens voor de huurtoeslag) krijgen een extra korting op de maximale huurprijs, zodat ze de woning beter kunnen betalen. Doordat we de huurprijs koppelen aan de maximaal toegestane huurprijs, krijgen woningen met meer kwaliteit automatisch een hogere huurprijs dan woningen met een mindere kwaliteit.

In de nieuwe Woningwet staan twee onderdelen die het huurbeleid van een woningcorporatie direct beïnvloeden. Het gaat om *passend toewijzen* en *het toewijzen van sociale huurwoningen* (DAEB-woningen):

- ✧ Passend toewijzen betekent dat er een maximale huurprijs geldt voor een huishouden met een inkomen op het niveau van de huurtoeslag: vanaf 1 januari 2016 mag bij aanvang van het huurcontract de huurprijs niet hoger zijn dan de aftoppingsgrens die bij de omvang van dat huishouden hoort.
- ✧ De regels voor de toewijzing van sociale huurwoningen maken het mogelijk om tijdelijk sociale huurwoningen niet alleen toe te wijzen aan huishoudens met een laag inkomen (tot en met € 34.911), maar ook voor maximaal 10 procent aan huishoudens met een laag middeninkomen (€ 34.911 tot en met € 38.950, prijspeil 2015). Deze tijdelijke uitzondering geldt tot 31 december 2020.

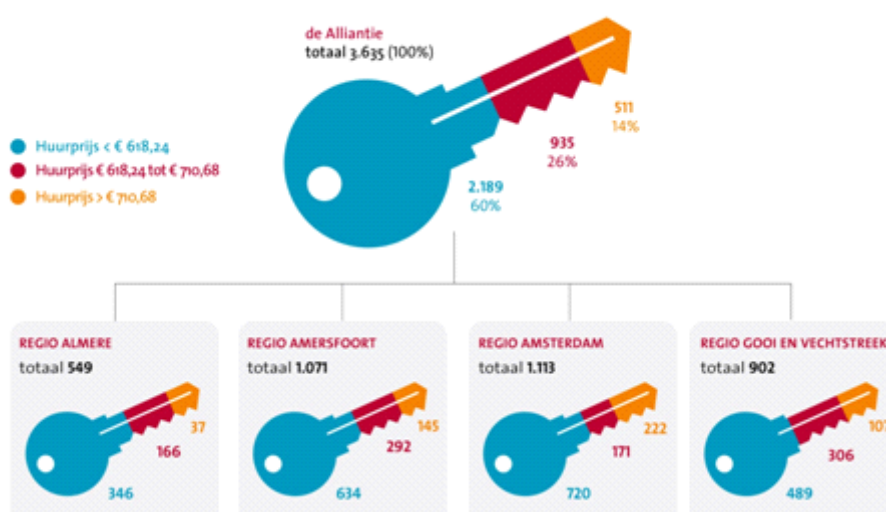
Eind 2015 hebben we besloten om vanaf 2016 ons inkomensafhankelijke huurbeleid te handhaven en ervoor te zorgen dat het voldoet aan de eisen van passend toewijzen uit de Woningwet. Daarnaast maken wij vanaf 2016 gebruik van de mogelijkheid om ook aan huishoudens met een laag middeninkomen sociale huurwoningen toe te wijzen.

Toewijzingen DAEB- en niet-DAEB-woningen

In het huurbeleid onderscheiden we DAEB- en niet-DAEB-huurwoningen, respectievelijk sociale en vrijesectorhuur. In 2015 was van onze huurwoningvoorraad 80 procent gelabeld om bij mutatie te verhuren in de sociale huur en 20 procent in de vrije sector. Deze labeling is in 2015 toegepast bij de nieuwe verhuringen.

In 2015 is gestart met de ontwikkeling van nieuw vastgoedbeleid. Van de huurwoningvoorraad in 2016 is 90 procent gelabeld voor sociale huur en 10 procent voor vrijesectorhuur.

Tabel 5.4 Aantal toewijzingen 2015 in sociale huur en in vrije sector



Toewijzingen sociale huurwoningen (DAEB) op basis van het inkomen

Met ingang van 2011 hebben we te maken met een Europese toewijzingsnorm: die bepaalt aan welke huishoudens we, op basis van het inkomen, sociale huurwoningen mogen toewijzen. Dit is de zogenoemde 90 procent-toewijzingsregeling: minimaal 90 procent van de nieuwe verhuringen van sociale huurwoningen moet terechtkomen bij huishoudens met een inkomen tot maximaal € 34.911 (prijsspeil 2015). De Alliantie wijst toe volgens deze norm, ook in 2015.

De Alliantie heeft in 2015 met een percentage toewijzingen van 95 procent van sociale huurwoningen aan inkomens de EU-grens (2015: € 34.911) voldaan aan het door de overheid hiervoor gestelde percentage van minimaal 90 procent.

Toewijzingen naar huishoudgrootte en leeftijd

In sommige gemeenten en regio's gelden afspraken om een deel van de woningen met voorrang toe te wijzen aan specifieke doelgroepen, zoals jongeren of (grote) gezinnen. Hierin zijn de afgelopen jaren geen grote verschuivingen te zien.

Het grootste deel van onze sociale huurwoningen wijzen we toe aan een- en tweepersoonshuishoudens. Het afgelopen jaar is dit aandeel wel iets gedaald: van 88 procent naar 82 procent. Het aandeel sociale huurwoningen dat wordt toegewezen aan grote gezinnen (vanaf 6 personen) is beperkt: circa 1 procent.

Tabel 5.6 Toewijzingen van sociale huurwoningen naar huishoudsituatie

De Alliantie	1+2 pers	3 -5 pers	6 of meer pers	Eindtotaal
Regio Almere	75%	23%	2%	100%
Regio Amersfoort	76%	22%	2%	100%
Regio Amsterdam	91%	9%	1%	100%
Regio Gooi en Vechtstreek	86%	13%	1%	100%
Totaal	82%	16%	1%	100%

Tabel 5.7 Toewijzingen van sociale huurwoningen naar leeftijd

de Alliantie	18 t/m 29	30 t/m 54	55 t/m 74	75+	Eindtotaal
Regio Almere	40%	36%	16%	7%	100%
Regio Amersfoort	30%	49%	18%	4%	100%
Regio Amsterdam	31%	42%	20%	6%	100%
Regio Gooi en Vechtstreek	43%	35%	17%	5%	100%
Totaal	36%	41%	18%	5%	100%

Jaarlijkse huurverhoging

Op 1 juli 2015 heeft de Alliantie voor het derde achtereenvolgende jaar de inkomensafhankelijke huurverhoging doorgevoerd. In 2015 hebben we daarbij een aantal maatregelen toegepast om de betaalbaarheid te vergroten. Deze maatregelen zijn:

- ✧ de huurtoeslaggarantie. Klanten die een huur betalen net onder de huurtoeslaggrens, kunnen door de jaarlijkse huurverhoging hun recht op huurtoeslag verliezen. De huurtoeslaggarantie is bedoeld om dat te voorkomen. Deze garantie houdt in dat de huur wordt verhoogd tot maximaal de huurtoeslaggrens. Zo blijft de huurder recht houden op huurtoeslag na de huurverhoging.
- ✧ het doorvoeren van een lagere huurverhoging als het inkomen terugvalt. Daalt het inkomen van de huurder ten opzichte van de inkomensindicatie van de Belastingdienst? Dan verlagen we de huurverhoging met terugwerkende kracht. Ook in andere gevallen hebben we de huur verlaagd: bij huurders met een inkomen onder € 34.229 en een huur boven de huurtoeslaggrens. Zij hebben een huurverlaging gekregen tot deze grens.

Voor bijna 500 huurders is door deze maatregelen de huur gedaald. Gemiddeld gaat het om een daling met circa € 16,- per maand.

Voor het overige deel van de huurders heeft de Alliantie de inkomensafhankelijke huurverhoging doorgevoerd. Dat betekent:

- ✦ 2,5 procent huurverhoging voor huurders met een inkomen tot € 34.229;
- ✦ 3 procent huurverhoging voor huurders met een inkomen tussen € 34.229 en € 43.786;
- ✦ 5 procent huurverhoging voor huurders met een inkomen boven € 43.786.

Exclusief inflatie komt de huurverhoging van de sociale huurwoningen in 2015 uit op circa 1,7 procent (in 2014: 1,8 procent). De inflatie bedroeg in 2015 1,0 procent, in 2014 was dit 2,5 procent.

Tabel 5.8 Gemiddelde huurprijs in 2015

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

De gemiddelde huurprijs per woning van de DAEB-portefeuille bedraagt per 31 december 2015 € 522,15.

Huurprijsontwikkeling

De gemiddelde huurprijs is in 2015 met 3 procent gestegen (2014: 4,3 procent). Deze stijging heeft de volgende oorzaken:

- ✦ huurverhoging bij mutatie;
- ✦ de jaarlijkse huurverhoging;
- ✦ onttrekkingen aan de bestaande huurwoningvoorraad door bijvoorbeeld sloop, verkoop en samenvoeging, en toevoegingen zoals nieuwbouw en aankoop.

Met name nieuwe huurwoningen hebben vaak een relatief hogere huurprijs ten opzichte van de bestaande woningvoorraad.

6 Huisvesting van bijzondere doelgroepen

De Alliantie huisvest ook doelgroepen die een laag inkomen hebben en daarnaast extra kwetsbaar zijn, en aanvullende zorg of begeleiding nodig hebben. Deze taak wordt *maatschappelijke huisvesting* genoemd. Onze rol bij maatschappelijke huisvesting is vooral die van vastgoedeigenaar. We faciliteren bewoners en zorgorganisaties bij het realiseren van passende huisvesting, inclusief onderhoud en beheer. In paragraaf 6.1 gaan we nader in op maatschappelijke huisvesting.

Een ander actueel thema is de combinatie van wonen en zorg. Door de extramuralisering van zorg blijven bewoners tegenwoordig langer thuis wonen. Ook daar spelen we op in. Bijvoorbeeld door geschikte woningen te realiseren voor deze bewoners, en door de bestaande woningvoorraad aan te passen. Bij de combinatie van wonen en zorg werken we samen met gemeenten en zorg- en welzijnsorganisaties. Meer over onze activiteiten op dit gebied leest u in paragraaf 6.2.

6.1 Maatschappelijke huisvesting

In tabel 5.9 ziet u de drie categorieën (doelgroepen) die we binnen de maatschappelijke huisvesting onderscheiden.

Tabel 5.9 Drie categorieën (doelgroepen) binnen de maatschappelijke huisvesting

Doelgroepen	Toelichting
Verpleging en Verzorging (V&V)	Zorg vanwege lichamelijke en/of psycho-geriatrie beperking, voornamelijk ouderen
Beschermd Wonen (BW)	Zorg en/of begeleiding vanwege een verstandelijke beperking (VG) of een psychiatrisch ziektebeeld (GGZ)
Maatschappelijke Opvang (MO)	Dakloosheid in combinatie met GGZ-problematiek (inclusief vrouwenopvang)

De overheidsregelgeving zorgt ervoor dat steeds meer cliënten reguliere huurders worden. Dit resulteert in een groot aantal kwetsbare bewoners in buurten en wijken. Als woningcorporatie zijn we geen expert als het gaat om zorg en begeleiding, maar we gebruiken ons netwerk van zorg- en welzijnsorganisaties om signalen door te geven van eenzaamheid, verwaarlozing, vervuiling en verward gedrag. Daarnaast werken we intensief samen met de partners op dit gebied, als dat nodig is. Niet alleen om deze cliënten prettig te laten wonen, maar ook de omwonenden.

In tabel 5.10 ziet u het totaal aantal cliënten dat we gehuisvest hebben (stand eind 2015), onderverdeeld naar aan de ene kant regio's en gemeenten en aan de andere kant de verschillende doelgroepen.

Tabel 5.10 *Overzicht aantal gehuisveste cliënten in 2015*

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

Er zijn drie grootschalige locaties die in 2015 zorgen dat het aantal cliënten van maatschappelijke huisvesting toeneemt: de Grasboom in Amersfoort, het Oranjehuis in Amsterdam en de Geuzenhof in Amsterdam. De Grasboom en het Oranjehuis zijn 'toekomstproof': in het ontwerp van beide locaties is rekening gehouden met een mogelijke reguliere verhuur in de toekomst. De Geuzenhof was een verouderde locatie met seniorenwoningen en intramurale zorg. Inmiddels wonen senioren en cliënten van Philadelphia gezamenlijk in dit gebouw. Door mutaties zullen er meer cliënten komen wonen.

Projecten op het gebied van maatschappelijke huisvesting

Oranjehuis



Het *Oranjehuis* is een Blijf-van-mijn-lijfhuis nieuwe stijl. Hier kunnen 56 bewoners met hun eventuele kinderen een veilige plek vinden. Het huis staat symbool voor een nieuwe aanpak bij huiselijk geweld. De open setting straalt zelfvertrouwen uit: het is een tegenwicht voor de schaamte waarmee huiselijk geweld vaak gepaard gaat. Het gebouw bestaat uit 56 woningen en kantoorruimtes. De woningen zijn, als ze

leeg zouden komen te staan, ook regulier te verhuren. De Alliantie is ook in gesprek over de ontwikkeling van een Oranjehuis in Almere.

Vogelnest

In Amersfoort hebben we de locatie *Vogelnest* verhuurd aan een ouderinitiatief, verenigd in stichting Grasboom Amersfoort. Deze locatie biedt geclusterd wonen aan voor jongeren met een autistische stoornis. In totaal gaat het om 15 woningen en een gemeenschappelijke ruimte.



Locatie 'Vogelnest' in Amersfoort

6.2 Wonen en zorg

Door de ontwikkelingen op het gebied van wonen en zorg wordt het steeds belangrijker dat de betrokken partijen goed samenwerken. Ook zijn nieuwe initiatieven nodig. De Alliantie staat daarvoor open en neemt deel aan onderzoeken en experimenten op dit gebied. In 2015 hebben we verschillende projecten gerealiseerd: een aantal projecten voor woongroepen, en kleinschalige zorginitiatieven.

Een voorbeeld van deze projecten is de ontwikkeling van een wooncomplex in Amsterdam voor een woongroep van 50+'ers onder de naam *Akropolis*. Uitgangspunt is zelfstandig wonen in een sfeer die past bij de Amsterdamse stadsdorpen, dat zijn bewonersinitiatieven waarin 'naberschap' op een moderne wijze wordt ingevuld, bijvoorbeeld met gemeenschappelijke activiteiten voor de woongroep en de buurt. Oplevering is in 2017 gepland.

Een ander initiatief op het gebied van wonen en zorg is de Wooncoach. De Alliantie biedt samen met woningcorporaties Omnia Wonen en Portaal al haar huurders in Amersfoort vanaf 65 jaar een persoonlijke Wooncoach aan. Die kan oudere huurders ondersteunen om een woning te vinden waarin zij comfortabel oud kunnen worden. Samen met de huurder brengt de Wooncoach in kaart welke mogelijkheden er zijn om een andere woning te vinden die aansluit bij de woonwensen. Als de huurder besluit om een andere woning te zoeken, helpt de Wooncoach daarbij. In november zijn de eerste 850 huurders aangeschreven. Inmiddels zijn er ongeveer 20 gesprekken gevoerd waaruit enkele verhuizingen zijn voortgekomen.

Onderstaande tabel toont het aantal nultredenwoning waarover de Alliantie beschikt. Een nultredenwoning is een woning die zonder tredes of trappen van buitenaf bereikbaar is en waarbij de primaire ruimten in de woning (keuken, sanitair, woonkamer en minstens één slaapkamer) zich op dezelfde woonlaag vinden. Daardoor zijn woningen vaak zeer geschikt voor senioren.

Tabel 5.11 *Overzicht nultredenwoningen per regio*

Regio	31-12-2015
regio Almere	1.736
regio Amersfoort	5.231
regio Amsterdam	6.683
regio Gooi en Vechtstreek	3.251
de Alliantie	16.901

7 Maatschappelijke betrokkenheid

De Alliantie zet zich in om een maatschappelijk betrokken volkshuisvester te zijn. Die betrokkenheid uit zich onder meer in wat we bijdragen op het gebied van leefbaarheid en participatie. Zoals u al eerder in dit verslag kon lezen, is in 2015 de herziene Woningwet ingegaan. De nieuwe wetgeving begrenst het werkveld van corporaties, beperkt welke diensten we mogen leveren en welke leefbaarheidsactiviteiten we mogen uitvoeren. We zien het als een uitdaging om toch een optimale maatschappelijke prestatie te leveren, binnen de mogelijkheden van dit nieuw gedefinieerde werkveld. Als het gaat om maatschappelijke betrokkenheid, stimuleren we ook onze huurders: we moedigen ze aan om te participeren in zaken die hun woning en woonomgeving aangaan.

In dit hoofdstuk vindt u een overzicht van onze activiteiten en initiatieven als het gaat om maatschappelijke betrokkenheid. We gaan in op de huurdersverenigingen (paragraaf 7.1), beleid en initiatieven op het gebied van bewonersparticipatie en leefbaarheid (7.2), wooncoöperaties (7.3) en tot slot de huisvesting van vergunninghouders en vluchtelingen (7.4).

7.1 Samenwerking met huurdersverenigingen

De Alliantie kent een langdurige, intensieve samenwerking met de huurdersorganisaties. We stimuleren, ondersteunen en faciliteren de betrokkenheid van onze huurders. Onze huurdersverenigingen en bewonerscommissies denken mee en adviseren over verschillende onderwerpen.

Kenmerkend voor deze samenwerking is dat we de huurdersorganisatie vroegtijdig betrekken in het beleidsproces van de corporatie. We overleggen in een open sfeer en als gelijkwaardige gesprekspartners. We houden elkaar op de hoogte van wat er speelt en leeft. Op die manier vertalen de Alliantie en de huurdersorganisatie signalen van huurders naar nieuw beleid.

In dit nieuwe proces is een advies eerder een sluitstuk dan het startpunt van de participatie. Daarbij is er ook aandacht voor de regionale variatie in ons werkgebied: regionale accenten krijgen een plek in het overleg en de adviezen.

Ten slotte bieden we ook onze huurders ruimte voor inbreng, waar dat mogelijk is. Kortom, participatie doen we als vanzelfsprekend, en niet omdat het moet.

Welke huurdersverenigingen zijn er?

De huurdersverenigingen zijn:

- ✦ Amsterdam: Huurdersplatform Palladion
- ✦ Amersfoort: Vereniging Huurdersbelangen (VHB)
- ✦ Almere: Huurdersbelangenvereniging (HBV)
- ✦ Gooi en Vechtstreek: Huurdersvereniging Atrium (HVA)
- ✦ Voor alle Alliantiehuurders: Huurdersplatform de Alliantie (HPdA)

De huurdersverenigingen overleggen met de regiodirectie over lokale beleidskwesties. Het bestuur van Huurdersplatform de Alliantie overlegt met de bestuurder over Alliantiebrede

beleidskwesties. We hebben in een samenwerkingsovereenkomst vastgelegd over welke onderwerpen we de huurdersverenigingen raadplegen en hoe dat gebeurt.

In 2015 hebben onze huurdersorganisaties een intensief vernieuwingstraject doorlopen. Dat wordt naar verwachting in het tweede kwartaal van 2016 afgerond. Deze vernieuwing zal ook leiden tot een nieuwe samenwerkingsovereenkomst. Met deze vernieuwing verwachten de huurdersorganisaties nog beter toegerust te zijn voor de taken en verantwoordelijkheden vanuit de Woningwet.

Onderwerpen van overleg in 2015

Onderwerpen die in 2015 aan de orde kwamen in de huurdersoverleggen waren onder meer:

- ✦ het ondernemingsplan;
- ✦ de herziene Woningwet;
- ✦ het huurbeleid;
- ✦ de huurverhoging 2015;
- ✦ de meerjaren(investerings)begroting;
- ✦ het Jaarverslag Klachtencommissie;
- ✦ vernieuwing van de huurdersparticipatie;
- ✦ woonruimteverdeling;
- ✦ de visie op beheer;
- ✦ leefbaarheid;
- ✦ digitale dienstverlening;
- ✦ prestatieafspraken met gemeenten.

Overleg met bewoners

De lokale huurdersverenigingen ondersteunen de bewonerscommissies. Daarnaast overlegt de Alliantie ook rechtstreeks met bewonerscommissies. Onderwerpen die daarbij in 2015 aan de orde kwamen waren bijvoorbeeld de afrekening van de servicekosten, veiligheid, overlast, energie en duurzaamheid en het toegankelijker maken van gebouwen voor ouderen of mindervaliden.

We hebben niet alleen via bewonerscommissies rechtstreeks contact en overleg met bewoners; we raadplegen ook klantenpanels. Verder betrekken we op buurtniveau bewoners bij bijvoorbeeld renovatie en nieuwbouwplannen.

Overleg met overige belanghebbenden

De Alliantie overlegt geregeld met gemeenten, zorgpartijen, welzijnsorganisaties en andere corporaties. Met diverse gemeenten hebben we concrete prestatieafspraken gemaakt over onder meer de beschikbaarheid van voldoende betaalbare huurwoningen, nieuwbouw, verduurzamen van de woningvoorraad, wonen en zorg en leefbaarheid. In 2015 hebben we ook bij de belanghebbenden input gevraagd voor ons nieuwe ondernemingsplan.

7.2 Bewonersparticipatie en leefbaarheid

Ook in 2015 waren bewonersparticipatie en leefbaarheid belangrijke thema's voor de Alliantie. We gaan hieronder eerst afzonderlijk in op participatie en leefbaarheid; daarna schetsen we enkele activiteiten uit het verslagjaar die op zowel participatie als leefbaarheid gericht zijn.

Werken aan participatie

We willen bewoners ruimte geven om zelf de verantwoordelijkheid en regie te nemen over hun woning en woonomgeving. Daarbij gaan we uit van kaders die aangeven waar we de verantwoordelijkheid en regie wel en niet uit handen geven. Die kaders verschillen per participatietraject en moeten voorafgaand aan ieder participatietraject helder zijn. Daarbij is uiteraard ook bepalend in welke mate bewoners kunnen en willen participeren. Bij elke vorm van participatie zoeken we dus naar 'de jas die past'.

In 2015 hebben we uitgeprobeerd hoe huurders in VvE-overleggen kunnen participeren. Via een aantal pilotprojecten hebben we daarmee binnen VvE's ervaring opgedaan. Eind 2015 is de evaluatie van die pilotprojecten begonnen. Begin 2016 is de evaluatie klaar en komen er aanbevelingen uit voort.

In 2016 willen we participatie van bewoners nog meer integreren in de reguliere werkprocessen.

Samen bijdragen aan beheer en leefbaarheid

Goed basisbeheer is de uitgangssituatie voor al onze complexen en draagt bij aan de leefbaarheid van die complexen. Als basisnorm geldt daarbij dat in al onze complexen de algemene binnenruimte en zichtbare privé buitenruimte 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 beheer. De Alliantie is daarbij verantwoordelijk voor het zorgen voor de basiskwaliteit door eigen inzet en als het nodig is ook door beheer op maat.

Er zijn complexen die meer aandacht nodig hebben om er prettig te kunnen wonen en dan is beheer op maat nodig. Beheer op maat gaat altijd in samenspraak met de bewoners en gebeurt alleen als er een expliciete aanleiding voor is.

Als buurten of complexen dan nog meer extra aandacht nodig hebben, doen we dat door middel van tijdelijke leefbaarheidsprojecten. In overleg met bewoners en andere belanghebbenden/partijen maken we zorgvuldig afwegingen over wat wij waar doen op het gebied van leefbaarheid. Daarbij letten we op de aard en omvang van de leefbaarheidsproblematiek en de hoeveelheid woningen die wij in die buurt hebben. Ook is dan steeds de vraag wat de bewoners zelf kunnen en willen doen en wat gemeenten en instellingen hierin kunnen doen en bijdragen.

De besluitvorming om te investeren in leefbaarheid wordt vervolgens genomen aan de hand van een checklist met kritische vragen en met het instrument "Wat werkt in de wijk".

In de buurten waar zich sociale problemen voordoen die negatief uitwerken op de woonbeleving hebben wij een signalerende functie. Wij verwijzen dan door naar een maatschappelijke instelling die expertise heeft op het betreffende gebied.

Gebiedsgericht werken

In 2015 hebben we gebiedsteams samengesteld. Dat zijn teams waarin vanuit verschillende disciplines kennis wordt gebundeld. Binnen een gebiedsteam is de *beheerder wonen* het eerste aanspreekpunt voor onze huurders in de buurt en heeft direct contact met onze huurders. Het takenpakket van de beheerder wonen is breed: verhuur, toezicht op het dagelijks onderhoud, en overlastsituaties oppakken. De beheerder wonen werkt nauw samen met de *gebiedscoördinator*, die gebiedsplannen maakt en het team coördineert. Bij de ontwikkeling van de gebiedsplannen betrekken we steeds vaker de bewoners als gesprekspartner. Als het team leefbaarheidsproblematiek signaleert, pakt het die problemen projectmatig aan. Het gebiedsteam bestaat verder uit een technisch opzichter. Deze zorgt voor de inspectie en instandhouding van het wooncomplex.

Uitgelicht: sociaal beheer, woonmaatschappelijk werk

Wat betekent sociaal beheer bij de Alliantie? In de praktijk vaak dat we mensen met huurachterstanden financieel begeleiden, dat we overlast aanpakken of dat we doorverwijzen naar hulpverlenende instanties of professionele conflictbemiddeling. Zo proberen we het 'ongestoord woongenot' van de andere huurders te garanderen.

We benaderen de huurder bij wie problemen optreden, persoonlijk. Samen met hem of haar werken we aan de oplossing ervan, zonder dat wij de verantwoordelijkheid van de huurder overnemen. Komen we binnen onze mogelijkheden niet tot een oplossing? Dan verwijzen we de huurder door naar instanties die bijvoorbeeld (woon)maatschappelijk werk uitvoeren.

Activiteiten op het gebied van beheer, leefbaarheid en participatie

Tot slot vindt u hieronder een aantal voorbeelden van onze activiteiten in 2015 op het gebied van leefbaarheid en participatie.

Bewonerspanel Villa Industria in Hilversum

Direct na de oplevering van dit nieuwbouwcomplex in 2014 werden er al vernielingen aangericht in de hal, de liften en andere openbare ruimten. Een aantal bewoners meldden zich bij ons met het verzoek om een bewonersgroep op te richten, om zo de leefbaarheid in het complex op peil te brengen. Inmiddels is er een bewonerspanel met zes actieve huurders. Op hun verzoek hebben we een camerasysteem aangebracht. Ook hebben we schoonmaakmiddelen geleverd. Sinds die tijd zijn er bijna geen vernielingen meer aangericht. Het bewonerspanel grijpt meteen in de openbare ruimte in als het vervuiling of vernieling constateert.



Villa Industria, Hilversum

De Werven in Almere

De Werven in Almere is een buurt met een sterke sociale samenhang, maar waar de openbare ruimte en tuinen zichtbaar verloederen. De bewoners van deze buurt zijn vaak ouder en financieel minder draagkrachtig. Daarom hebben we besloten de verloederde tuinen eenmalig aan te pakken. Daarbij hebben we samengewerkt met Freeway Zorg. Dat is een zorginstelling die jongeren met een licht verstandelijke beperking begeleiding geeft en huisvest. Voor deze groep is het aanpakken van de tuinen een zinvolle en uitdagende dagbesteding.

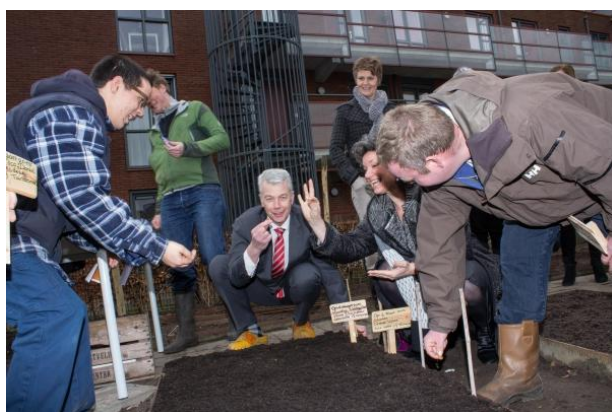
Vanaf dag één bleek het project succesvol. De bewoners reageren enthousiast en zijn erg te spreken over de aanpak en de uitvoering. Het project draagt bij aan de fysieke kwaliteit van de woonomgeving, aan het woongenot van de huurders en aan de eigenwaarde van de cliënten van Freeway. Om de tuinen blijvend op orde te houden, heeft Freeway Zorg de bewoners een onderhoudsabonnement aangeboden.

De Pelikaan (Matrozenhof) in Amsterdam

Enkele jaren geleden was het contact tussen de kopers en de huurders in het complex De Pelikaan in Amsterdam slecht. De relatie is verbeterd door een klankbordgroep, die nu ongeveer 2,5 jaar actief is. Deze groep bestaat uit vijf actieve huurders, die samen met ons praten over de leefbaarheid van het complex en ook daadwerkelijk actie ondernemen. Ook overleggen zij regelmatig met de voorzitter van de VvE. In 2015 is er in de algemene ledenvergadering (ALV) van de Pelikaan afgesproken dat de klankbordleden als toehoorders mogen aansluiten bij de eerstvolgende ALV. We hebben samen met de klankbordgroep agendapunten opgesteld, waaronder een groenere binnentuin en veiligere boxgangen. Het doel is dat de betrokkenheid van de klankbordgroep doorgroeit, zodat de groep ook spreekrecht krijgt.

De Zijpenberg in Amersfoort

In het voorjaar van 2015 is in Amersfoort Vathorst de moestuin aan de Zijpenberg in gebruik genomen. De Alliantie heeft de grond in bruikleen gegeven aan Amerpoort, een instelling voor mensen met een verstandelijke beperking. De moestuin werd van oudsher onderhouden door een klusteam bestaande uit cliënten van Amerpoort. De laatste jaren werd het steeds moeilijker om de tuin te onderhouden. Amerpoort nam contact met ons op en samen hebben we een oplossing gezocht.



De Zijpenberg Amersfoort

Een professional heeft een ontwerp gemaakt voor een ecologische moestuin. Aan omwonenden hebben we gevraagd te helpen bij de inrichting van de tuin. Een groep bewoners uit Vathorst meldde zich aan als vrijwilliger. De tuin is financieel mogelijk gemaakt met steun van de Alliantie, het Ontwikkelingsbedrijf Vathorst en de gemeente Amersfoort.

3 Maten in Huizen

Direct na de oplevering van het nieuwbouwcomplex 3 Maten in Huizen is op ons initiatief een bewonerspanel opgericht. Helaas werden er al snel na de oplevering van de drie woongebouwen vernielingen aangericht in de entrees en de ondergrondse parkeergarages. In goed overleg met het panel zijn er camera's aangebracht bij de ingangen en in de parkeergarages. Daarnaast is er meer verlichting gekomen, en is er meer toezicht door de inzet van een huismeester/complexbeheerder. Inmiddels is de leefbaarheid van het complex verbeterd. Het bewonerspanel heeft besloten om verder te gaan als twee afzonderlijke panels: een panel met doelgroep jongeren en een panel met doelgroep senioren.



3 Maten in Huizen

7.3 Een nieuwe vorm: wooncoöperaties

De nieuwe Woningwet biedt ruimte aan huurders van woningcorporaties om een wooncoöperatie op te richten. Voorwaarden zijn:

- ✧ minstens 5 huurders moeten zich verenigen;
- ✧ de woningen moeten in elkaars nabijheid liggen;
- ✧ de woningen moeten in het bezit van een woningcorporatie zijn;
- ✧ het inkomen van de huurders moet merendeels onder de sociale huurgrens liggen.

Platform 31, de kennis- en netwerkorganisatie voor stedelijke en regionale ontwikkeling, heeft in 2015 onderzoek gedaan naar de mogelijkheden van wooncoöperaties bij corporaties. Ook de Alliantie is bij dit onderzoek betrokken geweest.

Eind 2015 zijn we begonnen om beleidskaders te ontwikkelen voor wooncoöperaties, welke in 2016 nader uitgewerkt worden.

Ook zijn we aan het bekijken of bepaalde bestaande bewonersinitiatieven zich lenen als een pilot voor dit thema.

7.4 Huisvesting van vergunninghouders en vluchtelingen

Een van de knelpunten in het asielvraagstuk is dat er in de asielzoekerscentra (azc's) circa 16.000 vergunninghouders verblijven die wachten op woonruimte. Daardoor is er geen plaats voor vluchtelingen en asielzoekers die nog in procedure zijn. De Alliantie wil bijdragen aan de huisvesting van vergunninghouders, zonder dat daardoor de reguliere woningzoekende langer moet wachten op woonruimte.

Daarom ontwikkelt de Alliantie plannen om extra woonruimte toe te voegen. Bij het verder ontwikkelen van deze plannen hanteren we vijf uitgangspunten:

1. we willen graag een bijdrage leveren die past bij onze schaal;
2. de wachttijd voor reguliere woningzoekenden mag niet langer worden;
3. vastgoed dat wij in dit kader realiseren is ook aantrekkelijk voor gewone woningzoekenden, zodat gemengde complexen ontstaan. Dit bevordert de integratie van de vergunninghouders, is beter voor de leefbaarheid en verkleint onze risico's op eventuele leegstand;
4. gemiddeld heeft de extra inzet een kostendeckende exploitatie;
5. de gemeente is wettelijk verantwoordelijk voor de huisvesting van vergunninghouders. De Alliantie vraagt dan ook om een actieve bijdrage van de gemeente. Wat die bijdrage is, kan per project verschillen.

8 Onze vastgoedportefeuille

Dit hoofdstuk gaat over het bezit van de Alliantie: woningen, garages en bedrijfsmatig onroerend goed. In paragraaf 8.1 vindt u eerst een overzicht van ons bezit in het verslagjaar. In 8.2 leest u meer over nieuwbouwprojecten op het gebied van huur- en koopwoningen. In 8.3 bespreken we wat we doen om 8.3 ons bezit te onderhouden, verbeteren en verduurzamen. In sommige gevallen verkopen we huurwoningen; daarover gaat het in 8.4. Een belangrijk aandachtspunt bij al ons bezit zijn energiebesparing en duurzaamheid; we gaan in op beleid en activiteiten in 8.5. Hoe de waarde van ons bezit zich ontwikkelt, komt aan de orde in 8.6. Tot slot gaan we in 8.7 op de veranderende vraag naar passende woonruimte en hoe wij daarop willen inspelen.

8.1 Overzicht van ons bezit in 2015

De Alliantie bezit een kleine 63.000 eenheden; het grootste deel hiervan, ruim 53.000, bestaat uit woningen. Daarnaast bezitten wij garages en bedrijfsruimten (winkels).

Het bezit van de Alliantie is in 2015 met 663 woningen en 132 overig bezit afgenomen in vergelijking met 2014.

Tabel 8.1 *Ontwikkeling van ons bezit in 2015*

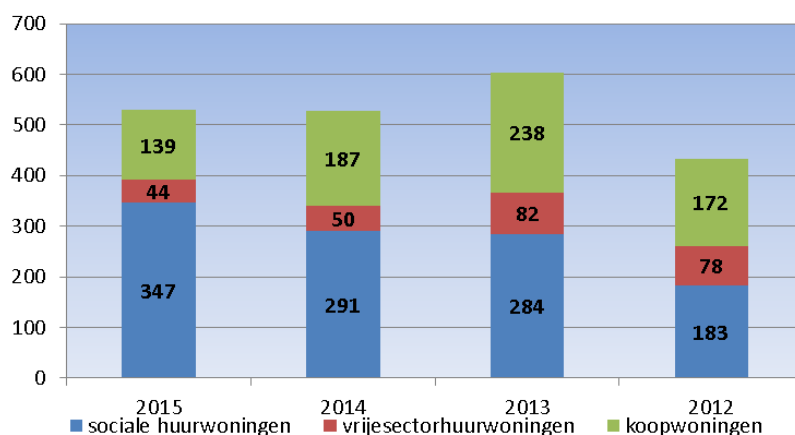
Ontwikkeling bezit 2015	Zelfstandige woningen	Onzelfstandige eenheden	Garages	BOG/MOG*	Overig bezit	Totaal aantal verhuur-eenheden
Stand per 1 januari 2015	53.513	1.830	6.049	1.181	397	62.970
Nieuwbouw huur	391	0	77	8	0	476
Aankopen	8	0	0	0	0	8
Verkopen	-759	-6	-58	-50	-2	-875
Sloop	-333	0	-88	-3	-18	-442
Overige mutaties	30	18	-23	-5	18	38
Totaal mutatie	-663	12	-92	-50	-2	-795
Stand per 31 december 2015	52.850	1.842	5.957	1.131	395	62.175

*Bedrijfsonroerendgoed en maatschappelijk onroerend goed

Ons bezit is niet statisch: er worden eenheden gesloopt, verkocht, toegevoegd of getransformeerd. Ook hebben de eenheden onderhoud nodig, en daarbij gaat het soms om ingrijpende projecten.

8.2 Nieuwbouw: huur- en koopprojecten

Nieuwbouw is een belangrijk middel om aan de blijvende woningvraag te voldoen en de vastgoedportefeuille te vernieuwen. Van de 530 opgeleverde woningen in 2015 is 74 procent als huurwoning in portefeuille van de Alliantie genomen. Het overgrote deel, 89 procent van de huurwoningen, is toegevoegd aan de sociale woningvoorraad. Dit beeld sluit aan bij de trend van de laatste jaren waarbij een steeds groter deel van de Alliantieproductie betrekking heeft op (sociale) huurwoningen. Vergeleken met 2014 leveren we weliswaar op totaalniveau maar twee woningen meer op, maar het aantal opgeleverde sociale huurwoningen laat een stijgende trend zien.



Figuur 8.2 Aantallen opleveringen nieuwbouwwoningen

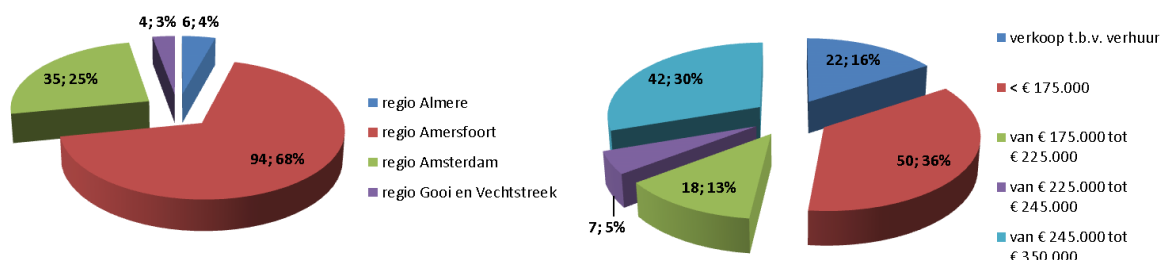
Ongeveer 89 procent van het aantal nieuwbouwhuurwoningen heeft een maandelijkse huur lager dan de in 2015 geldende huurtoeslaggrens van € 710,68, zoals uit onderstaande tabel blijkt.

Tabel 8.3 Toevoegingen nieuwbouw huurwoningen

Toevoegingen nieuwbouw huurwoningen	goedkoop Wht, € 403,06	betaalbaar Wht, € 576,86	bereikbaar Wht, € 618,24	duur tot huurtoeslaggrens Wht, € 710,68	duur boven huurtoeslaggrens Wht, € 710,68	totaal nieuwbouw huurwoningen	aandeel in %
regio Almere	0	0	1	68	0	69	18%
regio Amersfoort	15	10	6	66	6	103	26%
regio Amsterdam	48	23	7	49	38	165	42%
regio Gooi en Vechtstreek	0	0	0	54	0	54	14%
de Alliantie	63	33	14	237	44	391	100%
Aandeel in %	16%	8%	4%	61%	11%	100%	

Wht: Wet op de huurtoeslag

De nieuwboukoopwoningen zijn voornamelijk opgeleverd in de regio's Amsterdam en Amersfoort. Daarvan had 68 procent een verkoopprijs van € 225.000 of lager.



Figuur 8.4 Aantallen en percentages van totaal opgeleverde koopwoningen per regio en per verkoopklasse

Huisvesting van statushouders

Er is sprake van een aanhoudende toestroom van vluchtelingen naar Nederland; in paragraaf 7.4 kwam dat al aan de orde. Deze toestroom brengt een stevige extra druk op de betaalbare woningmarkt met zich mee. Wij erkennen dat we een verantwoordelijkheid hebben om oplossingen te vinden, en streven ernaar om in 2016 extra woonruimte te realiseren, boven op de huidige programmering. Naar huidige prognoses betreft dat een extra opgave van ruim 500 woningen. Hiermee kunnen we ruim 1.000 vergunninghouders huisvesten.

We gaan daarbij uit van een aantal randvoorwaarden:

- ✧ Beschikbaarheid: het gaat om extra woningen; de beschikbaarheid van woningen voor reguliere woningzoekenden neemt dus niet af. Hun kansen worden niet verslechterd.
- ✧ Alternatieve bruikbaarheid: de te realiseren wooneenheden zijn voldoende aantrekkelijk als reguliere woningen. De Alliantie wil de vergunninghouders niet concentreren, maar gemengd huisvesten om de integratie te bevorderen. De woningen moeten goed te verhuren blijven, ook als de toestroom weer afneemt.
- ✧ Zo veel mogelijk kostendekkende exploitatie.
- ✧ Gelijke behandeling: voor vergunninghouders gelden dezelfde rechten en plichten als voor andere woningzoekenden.

In december heeft de directie een besluit genomen over de eerste tranche extra nieuwe wooneenheden; deze bestaat uit bijna 240 eenheden. In Huizen is eind 2015 het voormalige WSW-kantoor aangekocht als onderdeel van deze eerste tranche. Dit gebouw biedt ruimte aan 45 wooneenheden.

Nieuwbouw in 2015: overzicht

Hieronder geven we een aantal voorbeelden van projecten die in 2015 opgeleverd zijn. Per project geven we een korte impressie en vermelden we de belangrijkste kerngegevens, zoals gemeente, programma, bouwtijd, oplevering en stichtingskosten.

Tabel 8.3 Kerngegevens project Liendertseweg

Kerngegevens project Liendertseweg	
Gemeente:	Amersfoort
Programma:	48 huurwoningen waarvan 42 sociaal en 6 geliberaliseerd en 54 parkeerplaatsen
Oplevering:	April 2015
Bouwtijd:	10 maanden
Stichtingskosten:	€ 6,6 miljoen inclusief btw
Projectomschrijving:	Sloop/nieuwbouw in het kader van Amersfoort Vernieuwt



Tabel 8.4 Kerngegevens project *Andreas Schelfhout*

Kerngegevens project <i>Andreas Schelfhout</i>	
Gemeente:	Amsterdam
Programma:	15 sociale huurwoningen met 13 gebouwde parkeerplaatsen
Oplevering:	April 2015
Bouwtijd:	12 maanden
Stichtingskosten:	€ 3,5 miljoen inclusief btw
Projectomschrijving:	Sociale huurwoningen binnen stadsdeel Zuid inclusief een auto-parkeerlift. Op het gebouw zijn zonnepanelen geplaatst. De bewoners hebben de beschikking over een gezamenlijke binnentuin.



Tabel 8.5 Kerngegevens project *het Oranjehuis*

Kerngegevens project <i>het Oranjehuis</i>	
Gemeente:	Amsterdam
Programma:	55 appartementen en gemeenschappelijke ruimten
Oplevering:	Augustus 2015
Bouwtijd:	12 maanden
Stichtingskosten:	€ 11,0 miljoen inclusief BTW
Projectomschrijving:	Het telt 55 appartementen voor slachtoffers van huiselijk geweld. Bij dit 'Blijf van m'n Lijf Huis Nieuwe Stijl' staat een nieuwe aanpak van huiselijk geweld centraal: niet meer geheim maar midden in de buurt en gericht op het hele gezin. Alle typen hulp zijn gebundeld in één gebouw: advies, crisisopvang én begeleid wonen. Doordat het adres niet geheim is, kunnen bewoners bezoek ontvangen. Het Oranje Huis verbindt zich actief met de buurt, vanuit de visie dat sociale cohesie en ontmoeting de veiligheid bevorderen.



Tabel 8.6 Kerngegevens project Zeeburgereiland Blok 7

Kerngegevens project Zeeburgereiland Blok 7	
Gemeente:	Amsterdam
Programma:	60 huurwoningen waarvan 50% sociaal
Oplevering:	november 2015
Bouwtijd:	14 maanden
Stichtingskosten:	€ 8,7 miljoen inclusief btw
Projectomschrijving:	Blok 7 telt 30 sociale huurwoningen en 30 vrije sectorwoningen in het middensegment. De meeste woningen hebben twee kamers; daarnaast is er een aantal 3-kamerappartementen en studio's. In totaal bouwt de Alliantie zo'n 300 woningen op Zeeburgereiland.



Tabel 8.7 Kerngegevens project Kostmand

Kerngegevens project Kostmand	
Gemeente:	Huizen
Programma:	54 sociale huurwoningen
Oplevering:	december 2015
Bouwtijd:	14 maanden
Stichtingskosten:	€ 8,1 miljoen inclusief btw
Projectomschrijving:	Turnkey aankoop 54 appartementen aan de Kostmand/ Stuurboord in de wijk Stad en Lande te Huizen. Ligging bij winkelcentrum, waardoor erg geschikt voor senioren.



Tabel 8.8 Kerngegevens project ABC Grasboom

Kerngegevens project ABC Grasboom	
Gemeente:	Amersfoort
Programma:	25 sociale huurwoningen
Oplevering:	december 2015
Bouwtijd:	10 maanden
Stichtingskosten:	€ 2,7 miljoen inclusief btw
Projectomschrijving:	Onderdeel van het ABC Schoollocaties in de wijk Liendert in Amersfoort. Betreft 9 reguliere sociale huurwoningen en 16 app. voor STEGE, een ouderinitiatief voor (jong) volwassen bewoners met ASS. De jongeren wonen zelfstandig, met eigen huurcontract, en kopen gezamenlijk begeleiding in met behulp van pgb.

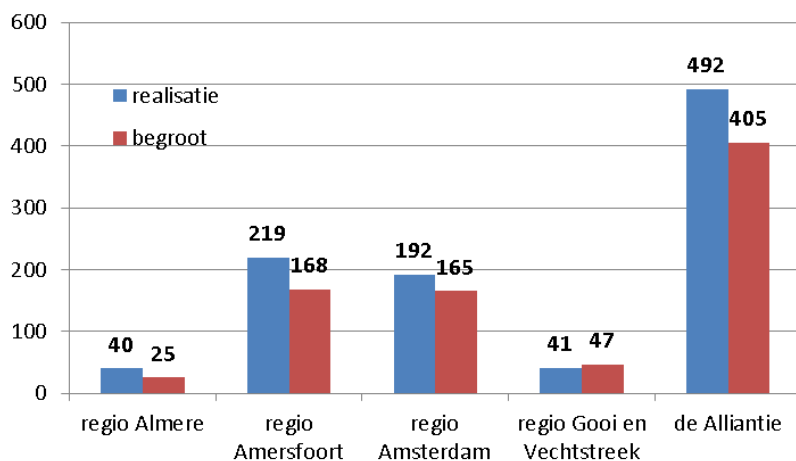
**Tabel 8.9** Kerngegevens project Home2run2

Kerngegevens project Home2run2	
Gemeente:	Almere
Programma:	40 sociale appartementen en parkeren
Oplevering:	juni 2015
Bouwtijd:	11 maanden
Stichtingskosten:	€ 5,7 miljoen inclusief btw
Projectomschrijving:	2 woontorens gelegen in Almere Noorderplassen. Het project is een kopie van het project dat vorig jaar binnen Almere Poort is opgeleverd.



Verkoop van nieuwboukoopwoningen

De Alliantie heeft de verkoopprognose in 2015 ruimschoots gehaald. De gerealiseerde verkopen en de (nog) op te leveren woningen in 2015 bedraagt 492.



Figuur 8.4 Verkoop aantallen nieuwbouw 2015

Een toelichting op de berekening: in sommige gevallen hebben we woningen verkocht binnen samenwerkingsverbanden. In die gevallen hebben we het aantal door ons verkochte woningen berekend op basis van ons procentuele aandeel in dit samenwerkingsverband.

Van de 492 woningen hebben we 15 procent verkocht aan beleggers die de woningen zullen verhuren in het middeldure segment. Circa 7 procent bestaat uit de verkoop van kavels aan particulieren.

Verkopen per regio

Zeker in ons werkgebied trekt de woningmarkt sterk aan. In alle regio's lopen de verkoopaantallen op voor zowel bestaande als nieuwbouw. Met name in Amsterdam en de Gooi en Vechtstreek gaan deze oplopende verkoopaantallen gepaard met forse prijsstijgingen (hoger dan 5 procent).

In **Amersfoort** zijn 219 woningen verkocht, met zowel projecten in vernieuwingsgebieden in de bestaande stad, als in uitleggebied Vathorst. In het afgelopen jaar zijn het Eerste en het Tweede Kwartier in de Hogewegzone uitverkocht. Deze projecten vormen de start van de grootschalige herontwikkeling van deze gebieden; ze vragen dan ook het nodige voorstellingsvermogen van de kopers. Beide projecten bevatten uitsluitend appartementen. Ook met grondgebonden woningen zijn goede verkoopresultaten geboekt, onder meer in de projecten Componisten (Randenbroek) en in Lienlaer (Liendert).



Lienlaer: de eengezinswoningen van net boven de twee ton zijn vooral in trek bij allochtone kopers uit de buurt zelf.

In Amsterdam zijn we gestart met de ontwikkeling van de Buiksloterham in **Amsterdam-Noord**. Voor zowel de appartementen als de stadskavels bleek een enorme belangstelling. Over de tweede fase van dit project is inmiddels ook overeenstemming bereikt; dit deel brengen we begin van 2016 op de markt.



Buiksloterham: Cityplot is de eerste grootschalige ontwikkeling in Buiksloterham. De belangstelling voor het project was zeer groot.

In de **Staalmanpleinbuurt** valt het project Oever-West op. We hebben 73 woningen verkocht aan belegger Vesteda; 25 appartementen hebben we op de markt gebracht.

Het sterke herstel van de Amsterdamse woningmarkt is ook te zien op **IJburg** met in totaal 113 verkochte woningen en kavels. Op IJburg werken we in een samenwerkingsverband. Gelet op ons aandeel gaat het om 42 (netto)verkopen.

In de regio **Gooi en Vechtstreek** is het project Villa Industria op één woning na uitverkocht. In 2015 zijn 41 woningen in dit project verkocht. Villa Industria is ons enige project met koopwoningen in de Gooi en Vechtstreek.

In **Almere** zijn de twee projecten uitverkocht in 2015: Droom 3 (20 woningen) en kavels in De Laren (20 stuks).

8.3 Onderhouden, verbeteren en verduurzamen van ons bezit

We werken er continu aan om onze portefeuille te onderhouden, verbeteren en verduurzamen. Dit doen we enerzijds per complex, op vooraf geplande momenten, en anderzijds in individuele woningen bij een mutatie, een reparatie of als we een woning bezoeken voor een Periodieke Inspectie en Onderhoudsbeurt (PIO). Het onderhoud is erop gericht, woningen weer in een goede technische staat te brengen. Daarbij is het uitgangspunt 'schoon, heel en veilig'. Door woningen te verbeteren en verduurzamen, vergroten we de betaalbaarheid en het comfort voor onze huurders. Maar het draagt ook bij aan de waardeontwikkeling van ons vastgoed. De momenten waarop we ons vastgoed verbeteren en verduurzamen, koppelen we zo veel mogelijk aan natuurlijke onderhoudsmomenten.

Planmatig onderhoud en onderhoud bij renovatie, verbetering en verduurzaming

In totaal is voor planmatig onderhoud, renovatie, verbetering en verduurzaming €45,3 miljoen uitgegeven. Bij het planmatig onderhoud (PO) gaat het erom de kwaliteit van de woning in stand te houden. Dit onderhoud is preventief bedoeld en altijd periodiek. We plannen, clusteren en voeren onderhoudsprojecten zo efficiënt mogelijk uit om de technische kwaliteit van gebouwdelen en installaties te waarborgen. Hierbij gaan we uit van een 'eeuwigdurende' exploitatie.

Bij planmatig onderhoud gaat het om de volgende onderdelen:

- ✦ het exterieur, het casco of de schil van het gebouw;
- ✦ de installaties, zoals ventilatie, riolering en verwarming van de woning;
- ✦ het interieur van gemeenschappelijke ruimten in gestapelde bouw, bijvoorbeeld galerijen en trappenhuizen.

Het planmatig onderhoud van onze woningen begroten en plannen we in een meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB). Gaat het om woningen van de Alliantie in een vereniging van eigenaren (VvE; een gemengd complex met zowel huur als koopwoningen)? Dan wordt het planmatig onderhoud begroot in een meerjarenonderhoudsplanning (MJOP) van de VvE. VvE Diensten B.V. coördineert hierbij het beheer van de woningen. Het budget voor onderhoud van de VvE-woningen was in 2015 € 12,5 miljoen.

Hoe we het onderhoud laten uitvoeren

We laten ons onderhoud op verschillende manieren en samen met verschillende partners uitvoeren. Het planmatig onderhoud dat jaarlijks terugkomt, hebben we bijvoorbeeld ondergebracht in langetermijncontracten. Denk hierbij aan het liftonderhoud, het onderhoud van verwarmingsinstallaties of het tuinonderhoud. Het budget voor dit jaarlijkse planmatig onderhoud was 2015 circa € 7,9 miljoen.

Het onderhoud van daken en gevelwerkzaamheden hebben we ondergebracht bij G-Sequent partners (een ketensamenwerkingsmodel van de Alliantie en onderhoudspartners). Het budget hiervoor was 2015 circa € 8,4 miljoen.

Daarnaast voeren twee ketenpartners in nauwe samenwerking met ons het onderhoud uit van een deel van ons bezit. Ook besteden we werkzaamheden nog op de traditionele manier aan. Het budget daarvoor was 2015 € 7,7 miljoen. Tot slot voeren we onderhoud uit in combinatie met renovatie en verbeter- en verduurzamingsprojecten uitgevoerd; het budget daarvoor was 2015 € 6,3 miljoen.

Veiligheidsrisico's in kaart gebracht

In 2014 hebben we alle veiligheidsrisico's in kaart gebracht die van toepassing kunnen zijn op ons bezit. Denk hierbij aan asbest, brand, funderingen, legionella, betonrot of risico's die te maken hebben met de arbowetgeving. Voor de komende tien jaar hebben we een jaarlijks budget van € 2,4 miljoen begroot om, waar nodig, preventief extra onderhoudsmaatregelen uit te voeren. Zo kunnen we voor een groot deel potentieel gevaarlijke situaties voorkomen.

Kosten van onderhoud

Het afgelopen jaar hebben we aanzienlijk meer onderhoud uitgevoerd bij renovatie- en verbeter- en verduurzaamprojecten dan vooraf begroot. De belangrijkste reden hiervoor is dat we scherper benoemen wat we verstaan onder onderhoud (in stand houden) en investeren (verbeteren). Dit heeft ertoe geleid dat projectbudgetten verschuiven van investeringen naar onderhoud. Anderzijds hebben we een aantal verbeter- en verduurzaamprojecten versneld. Daardoor zijn kasstromen die in 2016 gepland waren, al in 2015 gerealiseerd.

Niet-planmatig onderhoud (begroting 2015 circa 26,6 miljoen)

Onderhoud willen we zo veel mogelijk preventief en gepland uitvoeren, om kosten te besparen. Er zijn echter momenten dat onderhoud niet gepland kan. Denk hierbij aan reparatiemeldingen van huurders (ca 48.000 keer in 2015) of mutatiwerkzaamheden bij vertrekkende huurders (circa 3.800 keer in 2015) als gevolg van verhuizingen.

Om toch enigszins preventief te kunnen handelen voeren we Periodieke Inspectie en Onderhoudsbeurten (PIO) uit in "rode" complexen. Dit zijn complexen die meer dan gemiddeld reparatiemeldingen of klachten hebben of vanuit een sociale dimensie extra aandacht behoeven. De kern van PIO is incidentele reparaties te voorkomen (prettig voor de klant, goedkoper voor de Alliantie) en het verzamelen van kennis over de binnenkant van het pand. Een (eigen) vakman bezoekt hierbij de woning waarbij hij ook de veiligheid van installaties in de woningen controleert.

In 2015 zijn 7.000 woningen voor een PIO bezocht. Doordat we, anders dan in 2014, alleen nog de rode complexen inspecteren, is het aantal bezoeken bijgesteld van 100 procent naar 30 procent van ons bezit. In 2016 zal deze koerswijziging worden geëvalueerd en waar nodig worden bijgesteld.

Het afgelopen jaar hebben we beduidend minder niet-planmatig onderhoud uitgevoerd. Dit past goed binnen onze koers: van 'brandjes blussen' naar een meer projectmatige onderhoudsaanpak. De kosten van mutatieonderhoud (dat gericht is op de binnenkant van de woning) zijn in 2015 met circa € 2,5 miljoen gedaald, hoewel het aantal mutaties niet is gedaald. De reden is dat we bij dit onderhoud scherper sturen op de kwaliteiten 'schoon, heel en veilig'. Daarnaast informeren we vertrekkende huurders goed over het niveau waarop zij hun oude woning moeten achterlaten.

Dat bij mutaties kleinere onderhoudsingrepen nodig zijn, heeft ook een bijkomend voordeel: woningen komen sneller beschikbaar voor de doelgroep. Het aantal aaneengesloten doorverhuuringen is het afgelopen jaar dan ook toegenomen.

Verbeteren en verduurzamen van woningen

We voeren niet alleen onderhoud uit aan onze woningen, maar voeren ook verbeter- en verduurzamingsingrepen uit. Dit doen we op projectbasis én bij individuele woningen. Daarbij geven we prioriteit aan het energetisch verbeteren van woningen: we verbeteren de energiezuinigheid, bijvoorbeeld door woningen beter te isoleren. In de begroting van 2015 was hiervoor circa € 57,2 miljoen gereserveerd.

Voor al onze complexen werken we een langetermijnbeleid uit op dit gebied (de zogenoemde 'complexstrategie'). Daarbij kijken we welke complexen niet alleen onderhoud krijgen, maar ook investeringsingrepen. We onderscheiden drie soorten investeringen:

- ✦ energetisch verbeteren van een woning naar gemiddeld Energie-Index 1,25 (de Energie-Index drukt in een getal uit hoe energiezuinig een woning is);
- ✦ comfort verbeteren; denk hierbij aan het vervangen van een keuken of badkamer;
- ✦ modernisering, bijvoorbeeld het verbeteren van de entreepartij.

Het afgelopen jaar hebben we ruim 1.000 woningen op projectbasis gerenoveerd, verbeterd en verduurzaamd met gemiddeld een label B tot resultaat. Voor een uitleg van de relatie tussen label B en de Energie-Index wordt verwezen naar hoofdstuk 8.4. Bij mutatie of reparatie zijn in totaal circa 1.000 woningen verbeterd in kwaliteit.

8.4 Energie en duurzaamheid

Energiebesparing en duurzaamheid zijn belangrijke aandachtspunten voor de Alliantie. Vooral het energiezuinig maken van de bestaande woningvoorraad is een forse opgave. Toch zijn we erin geslaagd om in 2015 bijna 1.000 woningen te verduurzamen, een prestatie waar we trots op zijn. Energiebesparende maatregelen kunnen leiden tot een lager energieverbruik en daarmee tot lagere energielasten voor de bewoners. Of dat lagere verbruik ook echt gerealiseerd wordt, is afhankelijk van het gedrag van bewoners. Daarnaast leiden de maatregelen ook tot meer wooncomfort voor hen.

We willen ook de inzet van duurzame energie stimuleren. Dat doen we door op diverse locaties zonnepanelen te installeren, waarmee de bewoners voor een deel in hun eigen energiebehoefte kunnen voorzien.

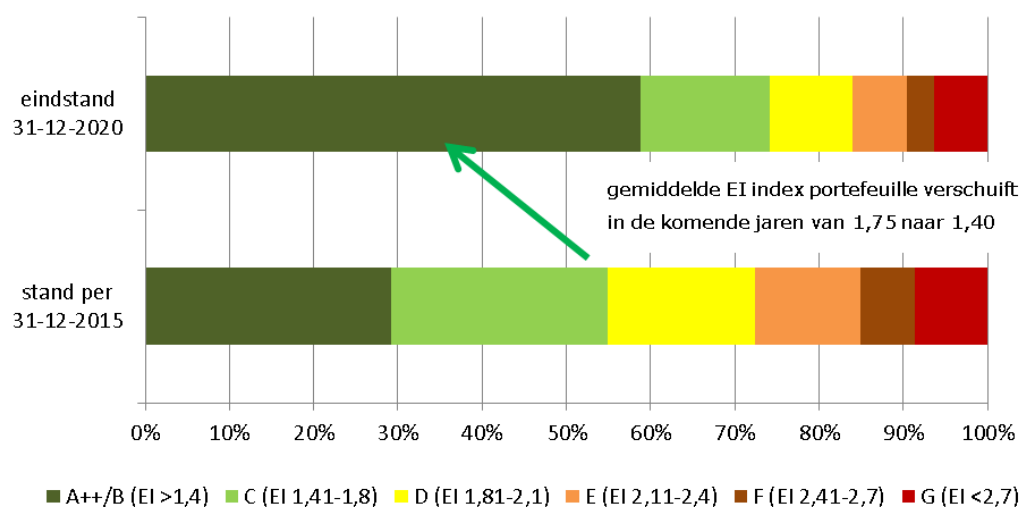
Energiebesparing en duurzaamheid

In 2015 is de wetgeving om de energieprestatie van woningen te meten veranderd. Zo zijn de energielabels (met letters) vervangen door een Energie-Index en is de systematiek om de energieprestatie te berekenen gewijzigd. En er zijn meetpunten toegevoegd om de energieprestatie van de woning te bepalen. Door al deze wijzigingen is het complex om goed te vergelijken met de voorgaande jaren.

In tabel 8.14 ziet u de ontwikkeling van de Energie-Index van onze woningen. Eind 2015 heeft circa 17 procent nog een bouwjaarlabel. Dit label is veelal lager dan een definitieve energieprestatie.

Voor de komende vijf jaar streven we ernaar 25 procent (ruim 12.500 woningen) van ons bezit te verduurzamen naar gemiddeld label B. dit doen we door (1) een combinatie van onderhoud en investeren (2) kleine efficiënte verduurzamingsmaatregelen bij woningen met een C of D label (3) door grootschalige renovatie.

Tabel 8.14 Ontwikkeling Energie-Index 2015-2020*



* 57 procent heeft een afgemeld label, 26 procent heeft een prelabel en 17 procent heeft nog een bouwjaarlabel.

Ketensamenwerking

Enkele jaren geleden zijn we begonnen om ketensamenwerking te organiseren bij het verduurzamen van onze woningen onder de naam E-Sequent. Ketensamenwerking is een vorm van samenwerking tussen de Alliantie en twee aannemers die opeenvolgend met elkaar samenwerken aan verschillende verduurzamingsprojecten.

Op basis van prestatieafspraken over klanttevredenheid van onze huurders, kwaliteit van product en proces, gehanteerde prijzen en product en proces innovaties, hebben we contracten gesloten met twee ketenpartners. Hierbij maken we zelf de keuze voor ons vastgoed die past binnen de waarden beschikbaarheid, betaalbaarheid en passende kwaliteit. Vervolgens doen we alleen zelf wat essentieel is voor onze aansturing of wat de markt niet kan en voeren onze ketenpartners de werkzaamheden uit.

In 2015 hebben we een aantal projecten met E-Sequent uitgevoerd.

Projecten op het gebied van verduurzaming

Amersfoort

In Amersfoort hebben we bijna 300 woningen verduurzaamd. Het ging om vijf projecten: A. Mulderlaan, Breeland, Ganskuijl, Valkenhorst en Vreeland. Bij de woningen in Vreeland speelde een complicerende factor: we moesten rekening houden met de cultuurhistorische en architectonische waarde van deze woningen in een bijzondere stedenbouwkundige opzet.

Amsterdam

In Amsterdam wordt het verduurzamen van woningen meestal gecombineerd met herstructurering van een wijk of een buurt. Dat is ingrijpender dan alleen het verbeteren van de energieprestatie van de woning en het wordt vaak gecombineerd met een - al dan niet tijdelijke - uithuisplaatsing van bewoners. Het afgelopen jaar zijn aan de Amstelkade en Berkelstraat zijn 50 woningen in een gemeentelijk monument van gemiddeld label E naar energielabel B gegaan.

Hilversum

In Hilversum hebben we circa 175 woningen verduurzaamd naar label B. Het gaat om appartementen aan de Van Linschotenlaan, Zevenbergen, 't Harde en de Kamerlingh Onnesweg. In de meeste gevallen is de huurverhoging gelijk aan de besparing op de energiekosten. De woonlasten blijven dus gelijk. In een enkel geval is de huurverhoging lager, waardoor de woonlasten van de bewoners per saldo lager worden. Voor de projecten Zevenbergen en 't Harde was de aanpak overigens complexer, door de monumentale status van de panden.

Huizen

In Huizen hebben we ruim 400 woningen naar energielabel B gebracht. In 2014 begonnen we al met de aanpak van woningen aan de Prinses Irenestraat. Dit project is door de Woonbond bekroond met 'Het Gouden Stokpaardje', vanwege hoogwaardige bewonersparticipatie. Bij een ander project, in de Zeilstraat, hebben we woningen verduurzaamd in samenwerking met E-Sequent. Tot slot hebben we meer dan 300 woningen verduurzaamd in de Klaver en Vossestaart. Hier zijn beide E-Sequent-aannemers met wie we samenwerken, tegelijk aan de slag gegaan. Bij deze laatste twee projecten wordt na de verduurzaming de huur met € 5 per maand verhoogd.

Bussum

In Bussum hebben we met E-Sequent 20 appartementen naar label B gebracht. De bewoners betalen voor alle energiebesparende maatregelen een huurverhoging van € 9,50 per maand.



Bloemhof Bussum

Eemnes

In Eemnes hebben we 45 woningen van zonnepanelen voorzien. Deze woningen zijn van energielabel C/D naar B gegaan.

Hoevelaken

In Hoevelaken hebben we 24 woningen van zonnepanelen voorzien.

Pilots en bijzondere projecten

Almere: zonnepanelen op verzoek van huurders

Op verzoek van bewoners in het Fanny Blankers Koenpark in Almere hebben we, bij wijze van experiment, op 34 woningen zonnepanelen geplaatst. Het is de eerste keer dat we op verzoek van bewoners zonnepanelen hebben geïnstalleerd. De bewoners zijn tevreden omdat ze bijdragen aan het milieu en de woonlasten met ongeveer € 13 per maand omlaag zijn gegaan.

Amsterdam

Bij onze nieuwbouwprojecten aan de Andreas Schelfhoutstraat en op het Zeeburgereiland hebben we voor het eerst het dak van het appartementengebouw volledig bekleed met zonnepanelen. Op die manier kunnen bewoners gebruikmaken van zelf opgewekte zonne-energie. De opbrengst van de zonnepanelen is voldoende om te voorzien in ongeveer driekwart van de totale energievraag van de bewoners. De prijs die de bewoners betalen ligt 10 tot 15 procent lager dan wanneer ze stroom inkopen bij een reguliere energieleverancier.

Advies op Maat

Om de energierekening betaalbaar te houden, zijn we in 2015 ook gestart met de uitrol van het project Advies op Maat. In 2013 hebben we hier al een succesvolle pilot voor uitgevoerd. Advies op Maat houdt in dat alle huurders van de Alliantie gratis een energietest kunnen doen. Door vragen van huurders te beantwoorden, geven onze adviseurs ze meer inzicht in hun elektra- en gasverbruik. Ook geven de adviseurs bewoners tips om tot een lager verbruik te komen. Daardoor krijgen bewoners zelf invloed op hun verbruik en op hun energierekening.

Duurzame inkoop van energie

In 2015 hebben we voor de energievoorziening van de algemene ruimtes van woongebouwen opnieuw groene elektriciteit ingekocht tegen goede voorwaarden.

Bovendien werken we bij bouw, onderhoud en renovatie alleen nog samen met leveranciers die het FSC-keurmerk en het PEFC-keurmerk hebben. Op die manier borgen we het gebruik van verantwoord geproduceerd hout in onze productieketens.

8.5 Verkoop van huurwoningen

De Alliantie verkoopt bestaande huurwoningen om met de opbrengsten te investeren in nieuwbouw huurwoningen en renovatie, herstructurering en verduurzaming van bestaande huurwoningen.

Verkoop van huurwoningen vergroot bovendien de kans om aan een woning te komen voor mensen met lagere en middeninkomens. Vooral voor de middeninkomens, die nauwelijks nog in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, zijn veel koopwoningen van de Alliantie een goede en betaalbare optie.

In 2015 waren ongeveer 825 van deze koopwoningen bereikbaar voor de lagere en middeninkomens. Gunstig voor deze doelgroepen is ook de Starterslening: een extra lening boven op de hypotheek, mogelijk gemaakt door het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn). Daarmee krijgen deze inkomensgroepen een extra financiële mogelijkheid om een woning te kopen. Voor de Starterslening gelden maximale inkomensgrenzen, zodat de regeling zo doelmatig mogelijk kan worden ingezet.

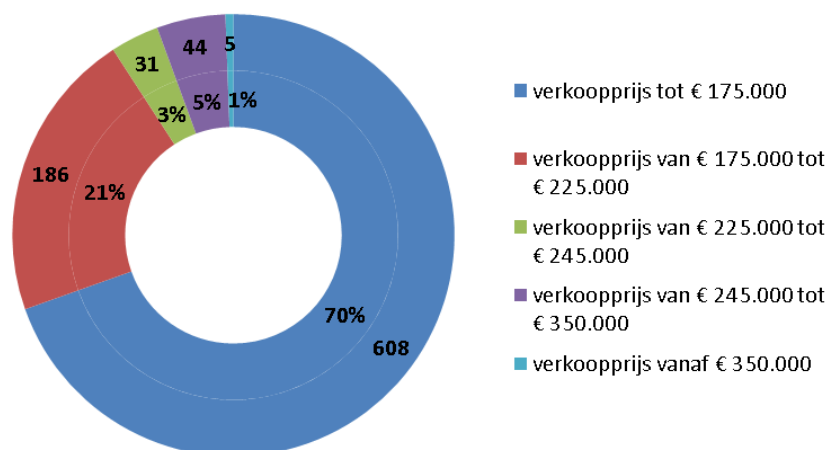
Tabel 8.13 Verkoop huurwoningen 2015

Verkoop huurwoningen 2015	regio Almere	regio Amersfoort	regio Amsterdam	regio Gooi en Vechtstreek	de Alliantie	Aandeel in %
verkoopvijver per 1 januari 2015	1.404	4.511	7.284	3.814	17.013	
verkoop huurwoningen	85	180	278	216	759	87%
verkoop teruggekochte woningen*	63	31	0	21	115	13%
gerealiseerde verkoop woningen	148	211	278	237	874	100%
verkoopprijs tot € 175.000	147	162	123	176	608	70%
verkoopprijs van € 175.000 tot € 225.000	1	43	85	57	186	21%
verkoopprijs van € 225.000 tot € 245.000	0	3	25	3	31	4%
verkoopprijs van € 245.000 tot € 350.000	0	3	40	1	44	5%
verkoopprijs vanaf € 350.000	0	0	5	0	5	1%
totaal verkochte woningen	148	211	278	237	874	100%
regulier verkopen	113	202	240	198	753	86%
verkocht onder koopgarant	8	0	0	4	12	1%
verkocht met starterslening	27	9	38	35	109	12%
totaal verkochte woningen	148	211	278	237	874	100%
totaal begroot 2015	114	250	317	217	898	

Verkoop aantallen

De verkoopportefeuille van de Alliantie bestaat uit ruim 17.000 woningen ongeveer een derde van de totale woningvoorraad. Het aantal verkopen nam in 2015 ten opzichte van het vorige jaar af met circa 50 woningen. In 2014 verkochten we 927 huurwoningen, in 2015 in totaal 874.

Hoewel er dus een daling te zien is, ligt het aantal verkopen nog altijd ruim boven de begrote 705 woningen. De oorzaak is dat rond de zomer van 2015 de woningmarkt aantrok in Amsterdam, de Gooi en Vechtstreek en Amersfoort. Ook zijn de eerste tekenen zichtbaar van een lichte prijsstijging van de verkochte woningen.



Figuur 8.5 Verkoopprijzen van onze verkochte woningen

Starterslening

Zoals we hiervoor al aanstipten, is de Starterslening van de SVn bedoeld om verkoopwoningen bereikbaar te maken voor starters tot 35 jaar met lagere en middeninkomens. Met de Starterslening kunnen kopers maximaal 20 procent van de koopsom financieren. Dit deel krijgen zij (tijdelijk) aflossings- en rentevrij aangeboden. Na vijf jaar wordt het inkomen van de koper getoetst. Als het inkomen het dan toelaat, betaalt de koper alsnog rente en aflossing. Het aantal Startersleningen voor kopers van onze huurwoningen nam toe van 100 (11 procent van de verkopen) in 2014 naar 109 (12 procent) in 2015.

8.6 Toelichting op de waardering van onze vastgoedportefeuille

De vastgoedportefeuille van de Alliantie bestaat uit verschillende segmenten. We geven een totaaloverzicht in tabel 8.16:

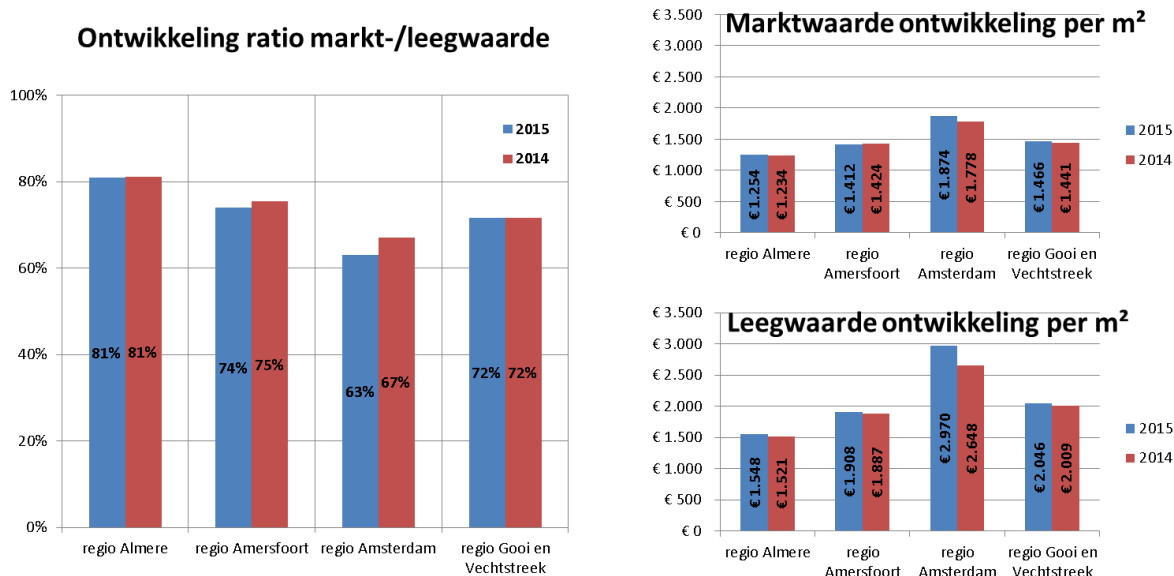
Tabel 8.16 Totaaloverzicht segmenten vastgoedportefeuille

Segment	Marktw waarde in verhuurde staat in miljoen EUR	procent van totaal
Sociaal vastgoed in exploitatie		
<i>Zelfstandige huurwoningen:</i>		
Goedkoop	681	10,08%
Betaalbaar	2.661	39,39%
Bereikbaar	844	12,49%
Duur, tot liberalisatiegrens	1.351	20,00%
Duur, van liberalisatiegrens tot en met € 900	298	4,41%
Duur, vanaf € 900	5	0,07%
Onzelfstandige woongelegenheden	60	0,89%
Garages/parkeerplaatsen	10	0,15%
Bedrijfsmatig onroerend goed	29	0,43%
	5.939	87,91%
Commercieel vastgoed in exploitatie		
<i>Zelfstandige huurwoningen:</i>		
Duur, tot liberalisatiegrens	14	0,21%
Duur, van liberalisatiegrens tot en met € 900	271	4,01%
Duur, vanaf € 900	287	4,25%
Onzelfstandige woongelegenheden	17	0,25%
Garages/parkeerplaatsen	33	0,49%
Bedrijfsmatig onroerend goed	132	1,95%
	754	11,16%
Vastgoed in exploitatie (enkelvoudig)	6.693	99,07%
Commercieel vastgoed in verbindingen	63	0,93%
Vastgoed in exploitatie (geconsolideerd)	6.756	100,00%

De sociale woningportefeuille beslaat zo een relatief groot aandeel van de totale vastgoedportefeuille. Daarom gaan we in onderstaande analyse alleen in op deze portefeuille, behalve als dat anders is aangegeven.

Hoe ontwikkelt de waarde zich?

De waarde van de totale woningportefeuille stijgt naar € 6,76 miljard: een stijging van 2,7 procent. Deze stijging is voor 2,89 procent het gevolg van de marktontwikkeling op basis van standing investments. Het restant wordt veroorzaakt door mutaties in de portefeuille als gevolg van investeringen en desinvesteringen. Wel is er een onderscheid te zien tussen de verschillende regio's waarin de alliantie actief is.



In onderstaand overzicht zijn de belangrijkste kengetallen en taxatieparameters opgenomen van de Alliantie:

Taxatieparameters en kengetallen, woningportefeuille	31-12-2015	31-12-2014	relatief verschil
Financiële leegstand	1,9%	1,9%	0,0%
Verkoopwaarde per m2	€ 2.239	€ 2.119	€ 120
Disconteringsvoet	7,4%	7,8%	-0,4%
Mutatiegraad taxatie	6,8%	8,0%	-1,2%
Exit yield uitponden na 15 jaar	5,8%	5,7%	0,1%
Exit yield doorexploiteren na 15 jaar	7,2%	6,9%	0,3%
Ratio contracthuur / markthuur	72,0%	68,0%	4,0%
Huurkapitalisatiefactor	18,3%	18,9%	-0,6%
Contracthuur per woning per maand	€ 546	€ 531	€ 15
Markthuur per woning per maand	€ 757	€ 782	€ 25-

Als gevolg van een aantrekkende koopmarkt in 2015 zien we dat de gemiddelde verkoopwaarde per m² van het bezit in 2015 met 5,7 procent is gestegen. De lagere gemiddelde disconteringsvoet wordt allereerst verklaard door de ontwikkeling van de rente op de kapitaalmarkt, als gevolg van de daling van de risicovrije rentevoet is de disconteringsvoet voor 0,2 procent verlaagd. Ten tweede is de verwerking van de verhuurdersheffing bij het bepalen van de marktwaarde verhuurde staat aangepast. Tot en met 2014 werd met de verhuurdersheffing rekening gehouden in de waardering door een extra risico opslag in de disconteringsvoet.

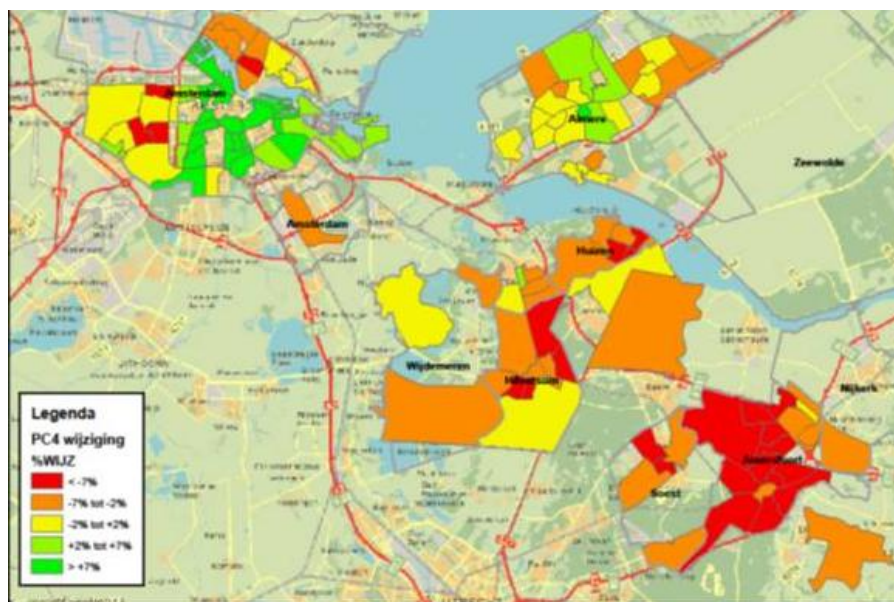
Voor de waardering per 31 december 2015 is deze risico opslag van de disconteringsvoet verwijderd en wordt de verhuurdersheffing als onderdeel van de exploitatielasten meegenomen bij de marktwaarde bepaling. Als gevolg van deze aanpassing is de disconteringsvoet met 0,2 procent naar beneden bijgesteld. Het totale risico van de woningportefeuille is naast deze generieke aanpassingen gelijk gebleven aan 2014.

De in 2015 gerealiseerde huurstijging laat een grotere groei zien dan de totale stijging van de marktwaarde in verhuurde staat in 2015. Als gevolg hiervan daalt de gemiddelde huurpotentie van de woningen en komt het verschil tussen de gemiddelde contractuur en de markthuur per 31-12-2015 uit op 28 procent. Een andere verklaring van de lagere marktpotentie is de aanpassing van de woningwaarderingpunten per oktober 2015. Als gevolg hiervan is het gemiddeld aantal punten van de woningen licht gestegen, maar daalt de markthuur met 2,6 procent door de verlaging van de puntprijs.

Het uitgangspunt voor het vaststellen van de mutatiegraad is de gemiddelde mutatiegraad van de afgelopen jaren. Door marktomstandigheden (vastgoed) is het percentage naar beneden bijgesteld, naar 6,8 procent.

Waardeontwikkeling in de toekomst

Per 1 juli 2015 is de woningwet in werking getreden. In deze wet zijn nadere restricties opgenomen ten aanzien van het te voeren huurbeleid (onder andere het passend toewijzen en de huursombenadering). Als gevolg hiervan zullen de feitelijk af te sluiten huurcontracten bij mutatie in de toekomst een lagere huur kennen. De marktwaarde in verhuurde staat zal hierdoor negatief beïnvloed worden.



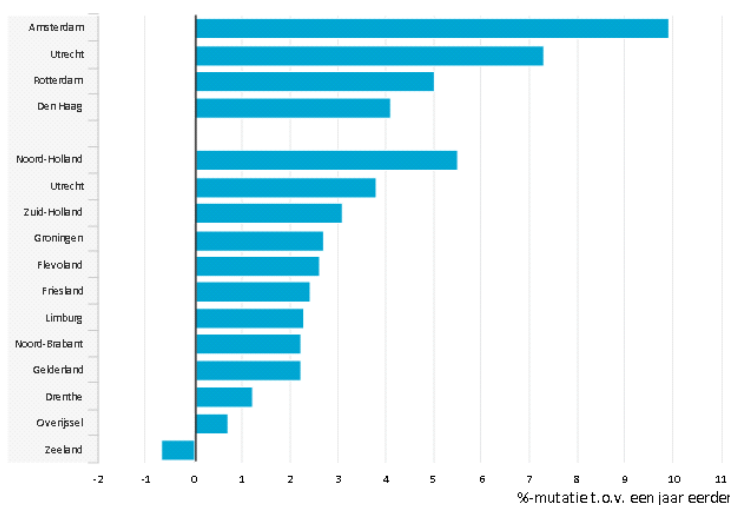
Figuur 8.6 *Wijziging maximale huur woningvoorraad de Alliantie oktober 2015*

Verder verwachten we dat het komende jaar de leegwaarde stijgt tussen de 2 procent en de 3 procent, gemiddeld in de hele portefeuille. Dit komt doordat de transactiepreizen omhoog gaan.

8.7 Een passende vastgoedportefeuille voor onze doelgroep

We zetten onze vastgoedportefeuille in om onze doelgroep passend en voldoende te voorzien van woonruimte. De activiteiten die met deze portefeuille te maken hebben, voeren we efficiënt en doelmatig uit. Bijvoorbeeld als we keuzes maken waarin we investeren, of juist desinvesteren. Die aanpak leidt uiteindelijk tot een goede kwaliteit van het vastgoed, waarbij het vastgoed goed rendeert, voor nu en voor de toekomst.

De vraag naar passende woonruimte in de regio's waar wij actief zijn, is nog steeds zeer groot. Het aantal huishoudens neemt sneller toe dan de bevolking doordat de huishoudens kleiner worden (het aantal huishoudens stijgt, maar ze bestaan uit minder personen dan voorheen). Het gaat vooral om eenpersoonshuishoudens, deels om alleenstaande ouderen. De vraag naar betaalbare en vooral kleinere woningen neemt dan ook toe.



Figuur 8.7 Prijsontwikkeling bestaande koopwoningen naar regio (bron: CBS, Kwartaalanalyse oktober 2015)

Daarnaast is de komende jaren nog steeds een duidelijke vraag te verwachten naar eengezinswoningen, ook al neemt het aantal gezinnen af. Overigens bouwt de Alliantie zijn woningen voor een periode van 50 tot 100 jaar, dus langer dan de looptijd van de voorspelbare trends.

Ook maatregelen uit de herziene Woningwet hebben een negatieve impact op de portefeuille van de Alliantie. De belangrijkste oorzaken hiervan zijn:

- ✧ Er is een scheiding van DAEB (Diensten van Algemeen Economisch Belang) en niet-DAEB. Voor corporaties zijn de mogelijkheden om te investeren in het niet-DAEB-gedeelte (zoals vrijesectorhuurwoningen) veel beperkter.
- ✧ Gemeenten krijgen een grotere rol als het gaat om prestaties op gebied van de volkshuisvesting. De gemeente zal zich steeds meer met (des)investeringen in haar gebied gaan bezighouden. De relatie met onze corporatie wordt inniger.
- ✧ Het is voor ons nog belangrijker geworden voldoende betaalbare huurwoningen aan te bieden onder de aftoppingsgrenzen. Wij moeten een significant deel van de sociale verhuringen aanbieden voor een huur onder de € 618 of € 576. Dat betekent dat we minder huur kunnen vragen dan we nu doen.

De markt – verhuringen

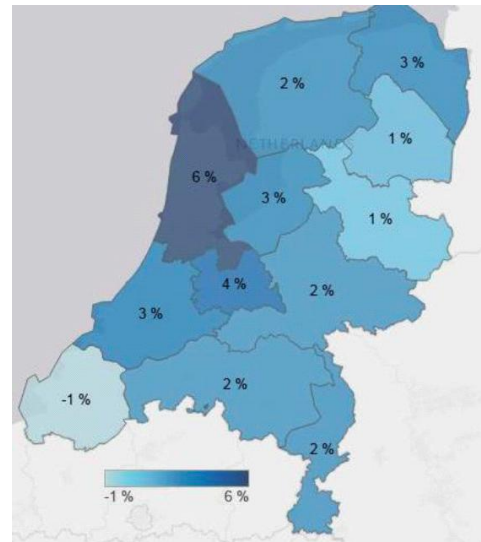
Het herstel van de Nederlandse woningmarkt in 2014 zette door in 2015. De gezamenlijke woningcorporaties hebben 2,3 van de 3,2 miljoen huurwoningen in het bezit; de vraag naar woonruimte neemt nog steeds toe, vooral in het middensegment van het bezit. Het totaal aantal huurtransacties neemt toe, waarbij de gemiddelde huurprijs ook toeneemt. Vooral in de grote steden groeit het tekort aan huurwoningen steeds sterker. De Alliantie hanteert de strategie om zo veel mogelijk passende woningen op de markt te brengen. Op deze manier

helpen we om wat aan te doen aan deze toenemende vraag. Dit betekent bijvoorbeeld ook dat we, als we een woning verkopen, ten minste één woning toevoegen aan onze portefeuille.

Volgens de gegevens van het NVM is het totaal aantal huurtransacties in het tweede kwartaal van 2015 met 1 procent gedaald tot 8.974. Dit is 1 procent minder dan in het eerste kwartaal van 2015, maar 6 procent meer dan in hetzelfde kwartaal in 2014. De gemiddelde huurprijs ligt in het tweede kwartaal van 2015 op € 9,20 per vierkante meter; deze ligt hiermee iets boven het niveau van hetzelfde kwartaal in het jaar daarvoor. In stedelijke gebieden ligt de gemiddelde huurprijs, zoals te verwachten is, hoger dan in landelijke gebieden. Amsterdam is onbetwiste koploper in Nederland: de gemiddelde huurprijs per vierkante meter ligt hier op € 13,50. Dit is het gemiddelde van de sociale huur en vrijesectorhuur samen.

De markt – woningtransacties

Er is een duidelijk verschil waarneembaar tussen de stijging van de prijzen van de bestaande koopwoningen in de drie grootste gebieden en de rest van Nederland. Met bijna 10 procent is de prijsstijging in Amsterdam het grootst, gemeten in het derde kwartaal van 2015 ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2014. Ook in de andere grote steden is een stijging te zien. Een woning in Utrecht kost 7,3 procent meer dan in dezelfde periode in 2014. In Rotterdam en Den Haag is de prijsstijging respectievelijk 5,0 en 4,1 procent. Op Zeeland na liggen de prijzen van de bestaande koopwoningen ook in de andere elf provincies hoger dan een jaar eerder. Voor Utrecht gaat het zelfs om de grootste prijsstijging sinds het begin van de crisis op de woningmarkt in 2008.



Figuur 8.8 Verschil in koopprijs Q3 2014 en Q3 2015 (bron: MVGM - Woningmarkttrportage Q4)

Circa 34.527 koopwoningen zijn het eerste kwartaal van 2015 van eigenaar gewisseld, laten cijfers van het NVM zien. Dit is een terugval van 12,7 procent in vergelijking met het vierde kwartaal van 2014, rekening houdend met de gebruikelijke terugval van het seizoen. Door deze krapte op de markt steeg de huizenprijs met 0,5 procent in vergelijking met het vierde kwartaal van 2014.

De woningverkopen liggen in 2015 structureel op een hoger niveau dan in 2014. De gemiddelde verkoopprijs is daarnaast met 3 procent toegenomen en de gemiddelde verkooptijd van een woning is gedaald tot onder de 100 dagen.

De verwachting is dat de vraag naar huurwoningen ook verder toeneemt. Dat komt niet alleen door de toename van het aantal huishoudens in Nederland, maar ook doordat de financiering van een eigen woning moeilijker wordt door maatregelen van de overheid. Daardoor wordt huren vaker als alternatief voor koop gezien.

De verkoopwaarde van verkochte woningen is in 2015 vooral in de grote steden meer gestegen dan de verwachting was in 2014. Voor 2016 is de verwachting dat de waarde verder zal stijgen, al zal de stijging minder hard gaan.

9 Onze dienstverlening

In dit hoofdstuk gaat het om onze dienstverlening: hoe wij onze sociale rol als verhuurder vormgeven, bijvoorbeeld bij woonfraude of overlast (paragraaf 9.1), hoe we omgaan met klachten (9.2) en wat onze klanten vinden van de kwaliteit die wij bieden (9.3).

9.1 Sociaal beheer

Hieronder gaan we in op drie aspecten van sociaal beheer: hoe we omgaan met huurders met een huurachterstand, wat we doen als we huurfraude of wietplantages constateren, en onze aanpak van overlast.

Huurachterstand

Wanneer een huurder niet aan de betalingsverplichting kan voldoen, willen we samen met hem of haar tot een oplossing komen. We proberen al in een vroeg stadium in contact te komen om betalingsafspraken te maken. Waar nodig verwijzen we de huurder door naar hulpverlenende instanties. Loopt deze de huurachterstand niet in, dan hebben we vaak geen andere mogelijkheid dan de woning te ontruimen. Daarbij zijn wij zorgvuldig: voor de daadwerkelijke uitzetting toetsen we nogmaals of die echt nodig is. We willen huisuitzettingen zo veel mogelijk voorkomen.

In Almere was het aantal uitzettingen op basis van huurschuld in 2015 hoger dan in de andere regio's. In tegenstelling tot de andere regio's bestaat er in Almere nog geen convenant om vroeg in te grijpen bij een betalingsachterstand. Inmiddels ontwikkelen we zo'n convenant wel, samen met partijen in Almere.

Woonfraude en wietplantages

Iedereen die woonfraude in onze woningen vermoedt, kan dit bij ons melden. Elke regio heeft een woonfraudeteam waar de melding kan worden gedaan. We behandelen meldingen anoniem; de melder krijgt altijd een reactie. De meeste meldingen gaan over een vermoeden van illegale bewoning of wietplantage.

De afgelopen jaren hebben we woonfraude zeer actief opgespoord en aangepakt. De aanpak is succesvol: de hoeveelheid van panden die we moeten onderzoeken, neemt af.

Bij huurachterstand en overlast streven we naar zo weinig mogelijk ontruiming, maar bij woonfraude is dat anders. Hierbij is ons doel zo veel mogelijk woningen leeg te krijgen, zodat deze kunnen worden verhuurd aan huurders die voor deze woning in aanmerking komen. Woningen komen bij woonfraude meestal niet leeg door ontruiming, maar doordat we de huur opzeggen.

Overlast

Als bewoners last hebben van elkaars leefgewoonten, wijzen wij hen op hun eigen verantwoordelijkheid. We stimuleren degene die de melding doet om in gesprek te gaan met de veroorzaker. Eventueel roepen we de hulp in van buurtbemiddeling. Bij complexe overlastsituaties werken we samen met netwerkpartners, zoals gemeente, politie, GGD en welzijnsinstanties. Het kan gebeuren dat een huurder vanwege overlast uit de woning wordt gezet. In dat geval voeren we een tweedekansbeleid: huurders kunnen dan toch in aanmerking komen voor een huurwoning en een nieuwe start maken, op voorwaarde dat ze begeleiding accepteren. Dit geldt ook voor huurders die vanwege huurachterstand uit de woning zijn gezet.

In de tabellen 9.2 en 9.3 ziet u het aantal ontruiming in sociale huur en vrijesectorhuur in 2015.

Tabel 9.2 Niet-vrijwillige ontruiming sociale huurwoningen*

	regio Almere	regio Amersfoort	regio Amsterdam	regio Gooi en Vechtstreek	de Alliantie 2015	de Alliantie 2014
Huurachterstand	30	13	16	8	67	54
Wietplantage	3	5	1	0	9	13
Woonfraude	2	13	4	3	22	100
Overlast	0	2	0	1	3	6
Totaal	35	33	21	12	101	173

Tabel 9.3 Niet-vrijwillige ontruiming vrijesectorhuurwoningen*

	Regio Almere	Regio Amersfoort	Regio Amsterdam	Regio Gooi en Vechtstreek	de Alliantie 2015	de Alliantie 2014
Huurachterstand	5	1	0	0	6	4
Wietplantage	0	1	0	1	2	9
Woonfraude	0	1	0	0	1	10
Overlast	0	0	0	0	0	0
Totaal	5	3	0	1	9	23

9.2 Klachten van huurders

Huurders kunnen – individueel of in georganiseerd verband – een klacht indienen als zij niet tevreden zijn over de dienstverlening van de Alliantie. De klachtencoördinator van de Alliantie registreert en beoordeelt binnengekomen klachten en coördineert de afhandeling van klachten in de organisatie. De klachtencoördinator is het voorportaal voor de klachtencommissie. Pas als de partijen er ondanks goed overleg niet uitkomen, kan de klacht worden ingediend bij de klachtencommissie. In ons klachtenreglement is de samenstelling en werkwijze van deze commissie geregeld.

Tabel 9.4 *Ontvangen klachten per regio in 2015*

Regio	Aantal
Regio Almere	83
Regio Amersfoort	179
Regio Amsterdam	243
Regio Gooi en Vechtstreek	139
de Alliantie	644

In alle regio's gaan de meeste klachten over de afdeling Servicedienst en de afdeling Wonen. Dit zijn de afdelingen die het meest regelmatig contact hebben met bewoners. Klachten gaan vooral over de opvolging van afspraken en het uitblijven van een (tijdige) reactie. Daarnaast gaat het om ontevredenheid over oplossingen die we hebben aangereikt en over ons beleid, en ontevredenheid over besluiten die we nemen op verzoeken van bewoners.

Tabel 9.5 *Naar de Klachtencommissie doorgestuurde klachten*

	behandeld 2015	Ontvankelijk	Ingetrokken	Toegewezen	Deels toegewezen	Afgewezen	Te behandelen in 2016
Regio Almere	3	3		1	1	1	
Regio Amersfoort	8	8	1	3		4	3
Regio Amsterdam	4	4		1	1	2	
Regio Gooi en Vechtstreek	2	2		1		1	
de Alliantie	17	17	1	6	2	8	3

Onze procedure voor klachtafhandeling is er in de eerste plaats op gericht een klacht correct af te handelen, met als doel een tevreden klant. Daarnaast zien we de manier waarop we klachten afhandelen als een kans; een kans om de dienstverlening van de organisatie te verbeteren. Door van klachten te leren, kunnen we herhaling van nieuwe klachten immers voorkomen.

9.3 De kwaliteit van onze dienstverlening

Dit jaar hebben we onze dienstverlening verbeterd. Daarbij ging veel aandacht uit naar de ontwikkeling van de Alliantie-app, het online huurdersportaal en de vernieuwing van onze website. Al deze ontwikkelingen vonden plaats met het oog op de huurder: met deze communicatiemiddelen beschikt de huurder over een digitaal platform waar alle relevante informatie over huisvestingszaken te vinden is. De huurder kan er, onafhankelijk van tijd en locatie, zelf zaken regelen. Bijvoorbeeld een reparatieverzoek indienen, een betalingsregeling afsluiten of de huur opzeggen.

We stimuleren onze huurders zo veel mogelijk van deze nieuwe communicatiemiddelen gebruik te maken. Maar er zijn ook huurders die deze digitale middelen niet gebruiken. En soms zijn zaken te complex om uitsluitend digitaal af te handelen. Dan is bijvoorbeeld een bezoek aan onze kantoren en woonwinkel mogelijk, of kan de huurder telefonisch contact opnemen.

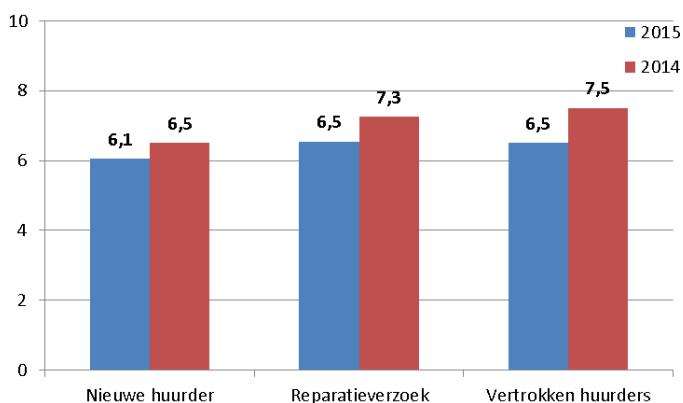
Om onze huurders via alle kanalen zo goed mogelijk van dienst te zijn, professionaliseren we ons Klant Contact Centrum. In de laatste maanden van 2015 hebben we voorbereidingen getroffen om dit Centrum door te ontwikkelen naar een afdeling Klantenservice. Hier wordt straks het grootste deel van alle klantvragen afgehandeld. De verwachting is dat deze overgang per 1 januari 2017 gereed is.

Klanttevredenheidsonderzoek

Vanaf 2008 voert de Alliantie een periodiek klanttevredenheidsonderzoek uit onder de naam 'Mijn Mening'. Dit was echter verouderd. Daarom hebben we een nieuw systeem voor klanttevredenheidsonderzoek ontwikkeld, dat eind 2015 is opgeleverd.

In het verslagjaar namen we bovendien deel aan de Aedes Benchmark. Ook hebben we meegedaan aan de Quicksan die Aedes aanbiedt, en die inzicht geeft in het oordeel van de klant. Bij deze scan, uitgevoerd in de eerste helft van 2015, ging het om dienstverlening bij nieuwe verhuringen, huuropzeggingen en reparatieverzoeken.

De huurders beoordelen ons met een lager cijfer in vergelijking met 2014, namelijk met een 6,5 in 2015. Ons doel is om voor deze dienstverlening minimaal een 7 te halen.



Figuur 9.1 Huurdersoordeel per hoofdproces, 2015 in vergelijking met 2014

Het oordeel van onze huurders over onze dienstverlening stelt teleur, maar komt niet onverwacht. Want de veranderingen in de organisatie, de ingebruikname van diverse nieuwe ICT-systemen en implementatie van nieuwe processen hebben hun weerslag gehad op onze dienstverlening.

Daarom werken we aan verschillende verbeteringen, naast de nieuw ontwikkelde Alliantie-app, het nieuwe huurdersportaal en de vernieuwde website. Zo hebben we op ICT-gebied de systemen verder ontwikkeld en op een juiste manier met elkaar verbonden. Verder hebben we de 'procesfabriek' opgezet, waarbinnen medewerkers samen hebben bepaald uit welke stappen een proces bestaat en wie voor welke stap verantwoordelijk is. Dit alles moet ertoe leiden dat de kwaliteit van de dienstverlening erop vooruitgaat.

10 Personeel en organisatie

In dit hoofdstuk leest u de belangrijkste ontwikkelingen op het gebied van personeel (in paragraaf 10.1) en organisatie (in 10.2). Een belangrijk thema daarbij is de reorganisatie en de gevolgen daarvan voor onze medewerkers en hun functies.

10.1 Ontwikkelingen op personeelsgebied

Hieronder komen de gevolgen van het reorganisatietraject Qbiks aan de orde; daarna gaan we in op de ontwikkelingen op het gebied van personeelssamenstelling, arbeidsvoorwaarden, ziekteverzuim en het thema leren en ontwikkelen.

Het reorganisatietraject Qbiks

Eind 2013 is de Alliantie gestart met een reorganisatietraject onder de naam Qbiks. Het doel is de Alliantie als organisatie klaar voor de toekomst te maken, onder andere door een focus op de klant, op onze kwaliteit van dienstverlening, en op slimmer en slanker werken.

Door de Qbiks-operatie zijn veel medewerkers eind 2014 in een andere functie geplaatst, hebben een nieuwe leidinggevende gekregen of zijn in een andere regio gaan werken. In 2015 zijn veel medewerkers in hun nieuwe functie ingewerkt, begeleid en opgeleid.

Vanaf januari 2015 is het nieuwe TobiasAX-systeem geïntroduceerd met vele nieuwe functies en applicaties. Veel medewerkers zijn getraind om met die nieuwe functionaliteiten te werken. Dat was een noodzakelijke stap om goed met deze nieuwe systemen om te kunnen gaan binnen vaak nieuwe processen.

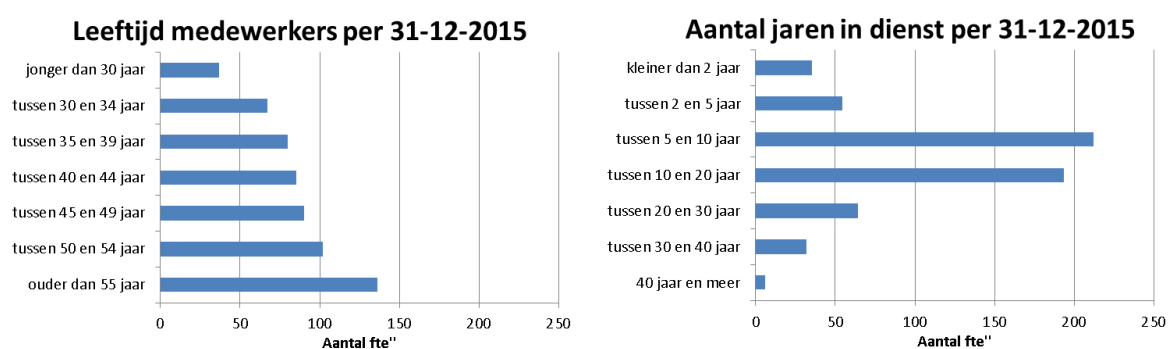
Om het gedachtegoed achter Qbiks volledig tot zijn recht te laten komen, is in 2015 omvangrijk ontwikkeltraject gestart. Dit ontwikkeltraject omvatte leiderschapstrainingen, zogenoemde pitstop-gesprekken per afdeling, verbeterplannen binnen en over afdelingen en bedrijfsonderdelen, en werkplaatsen waarin 'leiders' binnen de organisatie met elkaar invulling geven aan besturingsprincipes, de strategie en het ondernemingsplan.

Halverwege het jaar hebben we de overgang van reorganiseren naar weer opbouwen gemarkeerd door de ramen open te zetten, waarbij de afdeling bij elkaar op bezoek kwamen. Op een mooie dag in juli hebben collega's elkaar laten zien waar ze trots op zijn in hun werk. In de zomer hebben bovendien diverse workshops plaatsgevonden waar medewerkers verder hebben kennisgemaakt met het Qbiks-gedachtegoed.

Als gevolg van Qbiks zijn ook medewerkers boventallig geworden. In 2015 zijn de meesten intensief aan de slag gegaan met hun werk-naar-werktrajecten, onder begeleiding van outplacementbureau Menea. Sommigen hebben daardoor een nieuwe functie buiten de Alliantie gevonden, anderen zijn met hun eigen onderneming gestart en hebben zich als zzp'er op de arbeidsmarkt gemeld. Met bijna alle boventallige medewerkers zijn in 2015 afspraken gemaakt over de beëindiging van hun arbeidscontract, uiteraard onder de voorwaarden uit het sociaal plan.

We hebben tweemaal een evaluatiegesprek gevoerd met vakorganisaties en ondernemingsraad over de voortgang van Qbiks en de afwikkeling van de boventalligheid. Net als wij waren ook de OR en de vakbonden tevreden met de manier waarop en de grote mate van zorgvuldigheid waarmee de sociale gevolgen van Qbiks zijn afgewikkeld.

De Geschillencommissie Sociaal Plan (GSP) heeft 1 bezwaar in 2015 beoordeeld en daar de bestuurder in geadviseerd.



Figuur 10.1 De samenstelling van ons personeel in 2015

Verloop personeelsbestand	aantal fte's
aantal fte's per 31-12-2014	665,0
in dienst getreden in 2015	28,8
uit dienst getreden in 2015	-96,3
aantal fte's per 31-12-2015	597,5

Figuur 10.2 Het verloop in ons personeelsbestand

Arbeidsvoorwaarden

In 2013 zijn we gestart met een omvangrijk project om (afwijkende) arbeidsvoorwaarden te harmoniseren. In 2015 hebben we dat afgerond; de laatste afwijkende regelingen en onkostenvergoedingen zijn geharmoniseerd of afgeschaft. Waar nodig zijn compensatieregelingen ingezet; verder hebben we de laatste bezwaarschriften op dit gebied afgewikkeld.

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim in 2015 is met 5,94 procent een hoger dan de 5,19 procent over 2014. Ook ten opzichte van voorgaande jaren (toen het percentage steeds 4,8 procent was) is het verzuimcijfer te hoog. Vooral het langdurende verzuim is met 4,77 procent over 2015 hoog.

De oorzaken hiervoor zijn divers. De werkdruk is in 2015 erg hoog geweest door de Qbiks-reorganisatie en invoering van het nieuwe automatiseringssysteem. Bij alle afdelingen staat het terugdringen van het verzuim als prioriteit op de agenda. Op alle bedrijfsonderdelen zijn zogenoemde sociaal-medische overleggen ingevoerd. Ook hebben leidinggevenden extra instructies gekregen op dit gebied. Tot slot hebben we eind 2015 besloten om de samenwerking met de Arbo-unie te beëindigen en vanaf 2016 met een nieuwe bedrijfsarts te starten. Preventie, snellere re-integratie en andere aanvullende maatregelen moeten eraan bijdragen dat we het verzuim in 2016 drastisch terugschroeven.

In 2015 hebben we samen met het management en de ondernemingsraad een nieuwe plannings-, ontwikkel- en beoordelingscyclus (POB-cyclus) tot stand gebracht. Vanaf 1 januari 2016 werken we hiermee. We willen met deze nieuwe POB-cyclus meer ondernemerschap en eigen verantwoordelijkheid bij medewerkers stimuleren. Deze nieuwe systematiek versterkt ook de samenwerking tussen medewerkers en afdelingen.

Leren en ontwikkelen

In 2015 lag de focus bij het Ontwikkelprogramma, bedoeld om medewerkers met gerichte leeractiviteiten te ondersteunen bij de invoering van Qbiks. In de eerste helft van het jaar is veel gedaan om medewerkers met een gewijzigde functie bij te spijkeren. Daarnaast zijn er opleidingen aangeboden rond nieuwe ICT-systemen. Bij dat laatste zijn collega's betrokken die ook een rol hadden bij de ontwikkeling van die systemen, de kerngebruikers. Zij ondersteunen hun collega's op de werkplek en zijn de schakel naar de ICT-afdeling.

Na de zomer zijn de leerlijnen weer opgepakt. Een leerlijn bestaat uit een aantal leer(werk) activiteiten rond een bepaalde Ze worden in een nieuw jasje gestoken: het gaat nu om een persoonlijke leerroute, in plaats van een vaste lijn.

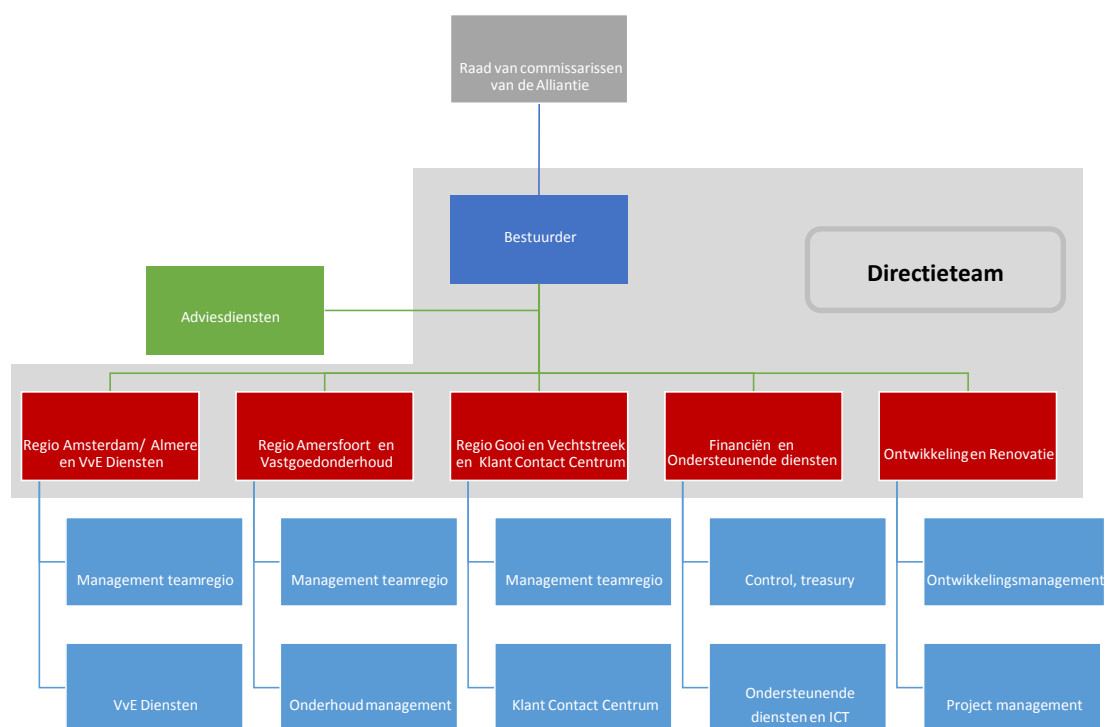
Met onze *traineeships* bieden we jonge mensen de gelegenheid om werkervaring op te doen. In 2015 is een initiatief op dit gebied, het MBO Traineeship Vastgoed, in een nieuw jasje gestoken. We bieden het nu samen met onze ketenpartners aan. Het werk bij verschillende woningcorporaties lijkt erg op elkaar; dat betekent dat het mogelijk is om leerlijnen te maken voor de hele sector. In 2015 hebben we dan ook meegewerkt aan de eerste sectorleerlijn. We hebben daarbij onze ervaring ingebracht met leerlijnen en e-learningproducten.

10.2 Ontwikkelingen in de organisatie

Op 1 november 2014 is de Alliantie gestart in een vernieuwde organisatie: zowel de organisatiestructuur, omvang als werkwijze van de Alliantie veranderden. In 2015 hebben we het veranderprogramma verder geïmplementeerd. Het doel van het programma is de organisatie vitaal, compact en toekomstbestendig te maken. *Kwaliteit van dienstverlening, terug naar de basis, de klant, digitalisering* en *slimmer en slanker* zijn kernwoorden die in 2015 verder gestalte kregen.

We werken er hard aan om met circa 100 fte minder mensen (ten opzichte van 2014) en minder middelen (nog) betere resultaten te bereiken voor de samenleving, onze huidige en toekomstige bewoners. Door onze organisatiekosten op allerlei manieren naar beneden te brengen, komt meer geld beschikbaar om sociale huurwoningen betaalbaar te houden.

In figuur 10.1 ziet u de organisatiestructuur van de Alliantie op 31 december 2015.



Figuur 10.1 De organisatiestructuur van de Alliantie op 31 december 2015

Samenstelling van het directieteam

Op 31 december 2015 was de samenstelling van het directieteam als volgt:

- ❖ Rob Haans, bestuurder van de Alliantie
- ❖ Arnold Pureveen, directeur Financiën en Shared Service Centre
- ❖ Koos Koolstra, directeur regio Amersfoort en Vastgoedonderhoud
- ❖ Joan van der Burgt, directeur regio Gooi en Vechtstreek en KCC
- ❖ Erna van der Pers, directeur regio Amsterdam/Almere en VvE Diensten
- ❖ Jan van Barneveld, directeur Ontwikkeling en Renovatie

Tegenstrijdige belangen voorkomen

Ons beleid is dat we elke vorm en schijn van belangenverstremgeling tussen de Alliantie en de leden van de directie en de Raad van Commissarissen vermijden. De goedkeuring van de Raad van Commissarissen is nodig voor transacties waarbij tegenstrijdige (materiële) belangen kunnen spelen tussen de Alliantie en een lid van het directieteam. In 2015 waren er geen transacties waarbij er een tegenstrijdig belang was tussen de Alliantie en de leden van de directie en/of de leden van de Raad van Commissarissen.

11 Financiën

We hebben een gezonde financiële basis nodig om onze ambities te kunnen waarmaken. Als maatschappelijk ondernemer optimaliseren we ons financieel rendement ten bate van ons maatschappelijk rendement. Iedere euro kunnen we maar één keer uitgeven. Onze organisatie is doelmatig en efficiënt en we wegen risico's zorgvuldig af.

In dit hoofdstuk geven we een samenvatting van de meest relevante aspecten van het financiële beleid van de Alliantie. Hierbij gaan we in op de kasstromen, het treasurybeleid en de credit rating van de Alliantie. In hoofdstuk 12 en 13 is de jaarrekening over 2015 opgenomen.

11.1 Streven naar sluitende kasstromen

De Alliantie stuurt op kasstromen die zoveel mogelijk aansluiten op de rapportagevereisten en beoordelingscriteria van de externe toezichthouders. Het financieel beleid van de Alliantie gaat uit van financiering van investeringen uit eigen middelen. Hierbij worden de huurinkomsten gebruikt voor de onderhoudslasten (circa 20 procent), investeringen in bestaand bezit (circa 20 procent), financieringslasten (24 procent) en de overige bedrijfsuitgaven (circa 36 procent). De investeringen in nieuwbouw koop en huur worden gedekt door de verkoopopbrengsten; bestaand bezit en verkoop van nieuwbouw. Een eventueel restant wordt gebruikt om de omvang van de bestaande leningportefeuille te verminderen of additionele investeringen te plegen.

De bovengrens van investeringen wordt hierbij gevormd door de omvang van de vrije operationele kasstroom en de gerealiseerde middelen uit verkoop. Het aanwenden van deze middelen binnen de verschillende categorieën gebeurt op basis van het vastgoedbeleid en het hiervan afgeleide meer operationele investeringsbeleid en rendementskaders.

11.2 Treasury

De Alliantie heeft een treasurystatuut waarin het treasurybeleid is beschreven en afgebakend. Ook beschrijven we in dit statuut de doelstellingen van treasury bij de Alliantie: het beheersen van renterisico's en een zo laag mogelijke vermogenskostenvoet. Daarnaast zijn regels vastgelegd met betrekking tot looptijden, toegestane tegenpartijen en het optimaliseren van de vervalkalender van de leningportefeuille. Het treasurymanagement maakt onderdeel uit van het sturen op waarde. De risico's ten aanzien van de financiering van het woningbezit worden periodiek door de auditcommissie beoordeeld. Rentederivaten worden slechts defensief ingezet. In voorgaande jaren hebben we al geanticipeerd op de pieken in de toekomstige herfinancieringen door het aanhouden van overtollige middelen in de vorm van beleggingen. Het beleid ten aanzien van deze beleggingen beoogt het risico te minimaliseren en opbrengsten te optimaliseren. Het treasurystatuut van de Alliantie wordt periodiek herzien en volgt altijd de wet- en regelgeving.

11.3 Credit Rating de Alliantie (Aa2)

Sinds 2012 heeft de Alliantie een credit rating van Moody's Investor Service. Het idee achter de rating is dat de Alliantie wil ervaren hoe een kritische buitenstaander onze organisatie en financieel beleid beoordeeld. Uiteraard doen toezichthouder en extern accountant dat ook, maar wij menen dat de beoordeling door Moody's en het leereffect daarvan een meerwaarde heeft voor de organisatie. Het accent van de dialoog met Moody's en hun beoordeling van onze organisatie is vooral toekomstgericht en gaat niet over het verantwoorden van resultaten uit het verleden.

Een rating van een gerenommeerd rating agency stelt de Alliantie bovendien in staat om tegen aantrekkelijke tarieven geld te lenen voor activiteiten die niet met geborgd geld gefinancierd kunnen worden.

Na de eerste beoordeling in 2012 heeft Moody's zowel in 2013 als in 2014 en 2015 bezoeken gebracht aan de Alliantie, waarbij wij met elkaar van gedachten hebben gewisseld over de strategie, de veranderingen in de sector, het treasurybeleid, ons risk management en de financiële vooruitzichten.

De rating van de Alliantie is in grote mate afhankelijk van de rating van de Nederlandse Staat. Dat zien we direct terug in de aanpassingen van de rating. Sinds 2012 is onze rating Aa2, waarbij de zogenaamde 'outlook' fluctueert tussen *negative* en *stable*. Deze fluctuatie loopt gelijk met de wijzigingen in de outlook van de Nederlandse staat.

Factoren die een rol spelen bij de rating van de Alliantie zijn onze solide financiële positie en de relatief sterke woningmarkt in de gebieden waar wij actief zijn. Wij zijn van mening dat de Aa2 rating een goede weerspiegeling is van de financiële robuustheid van de Alliantie en zijn dan ook trots op dit resultaat.

11.4 Buitenlandse projecten

De kernwaarde solidariteit heeft bij ons onder meer invulling gekregen door onze betrokkenheid bij een aantal projecten in het buitenland. Met deze projecten worden mensen ondersteund die niet op eigen kracht hun weg kunnen vinden op de lokale woningmarkt. Deze ondersteuning biedt de Alliantie in samenwerking met de stichting Dutch International Guarantees for Housing (DIGH). De stichting speelt een rol in de financiering van volkshuisvestingprojecten in ontwikkelingslanden en landen in economische transitie. De rol van Nederlandse corporaties, en dus ook die van de Alliantie, is dat zij garant staan voor de leningen die DIGH verstrekt voor deze projecten. De Alliantie staat garant, dus verstrekt de leningen niet zelf. De leningen worden door DIGH aangetrokken van de Bank Nederlandse Gemeenten, vervolgens verstrekt DIGH de financiering aan de betrokken buitenlandse partijen.

Jaarlijks worden de projecten één of twee keer bezocht door DIGH. Dankzij de garanties en capaciteitsondersteuning van de Alliantie en andere corporaties krijgen mensen daar een goede en betaalbare woning. Desondanks hebben DIGH en de garantiegevers (waaronder de Alliantie) al in 2014 geconcludeerd dat er voor de werkwijze van DIGH geen toekomst meer is.

De Alliantie zal meewerken aan een versnelde herfinanciering van de projecten. Deze herfinanciering zal zonder garantstelling uit Nederland plaats moeten vinden. De verwachting is dan ook dat bij een verkoop van de portefeuille van DIGH een aanzienlijke correctie van de waarde van de leningen plaats zal vinden, gezien het risicoprofiel. Op basis van de nu aan de Alliantie bekende informatie is derhalve een voorziening gevormd van ongeveer € 3,4 miljoen.

In 2015 is door DIGH onderhandeld met de verschillende buitenlandse partners over de afwikkeling van de leningen, dit proces is nog niet afgerond.

De Alliantie heeft in de afgelopen jaren als garantiegever een aantal bijzondere projecten mogelijk gemaakt in Zuid-Afrika en Montenegro. Bij de projecten in Montenegro is één project (van de drie) in de problemen gekomen. Hierover hebben wij reeds in het jaarverslag 2013 en 2014 gerapporteerd. In de voorziening is een bedrag inbegrepen (ca €310.000) specifiek voor dit project.

Meer informatie over DIGH en de projecten is te vinden op www.digh.nl.

11.5 Sponsoring

Met de komst van de herziene Woningwet per 1 juli 2015 is in het bijbehorende Besluit (BTIV2015) bepaald wanneer corporaties nog mogen bijdragen aan de leefbaarheid. Wij zijn daarom in de tweede helft 2015 gestart om onze leefbaarheidsuitgaven in overeenstemming te brengen met de Woningwet en het bijbehorende BTIV. Dat betekent dat wij bijvoorbeeld in gesprek zijn gegaan met partijen om over de afspraken die wij met hen hebben over de door ons uit te voeren activiteiten en die samenhangen met integrale wijkaanpak, in overeenstemming te brengen met de definitie van leefbaarheid van de Woningwet/BTIV. Ook activiteiten die niet direct onderdeel zijn van de integrale wijkaanpak, maar die wij doen ten behoeve van de leefbaarheid in onze wijken en buurten, en niet meer in overeenstemming zijn met de nieuwe definitie van leefbaarheid, zijn of worden stopgezet. Dit laatste is soms afhankelijk van een al gedane toezegging c.q. contract.

In het verslagjaar 2015 hebben wij geen festivals gesponsord.

12 Geconsolideerde jaarrekening

12.1 Geconsolideerde balans per 31 december 2015

(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

	Ref.	31 december 2015	31 december 2014
Vaste activa			
<i>Materiële vaste activa</i>			
(On-)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	12.10.1	32.986	22.741
<i>Vastgoedbeleggingen</i>	12.10.2		
Commercieel vastgoed in exploitatie		817.485	731.360
Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging		5.931.145	5.844.556
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		199.402	204.306
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		211.274	169.222
		7.159.306	6.949.444
<i>Financiële vaste activa</i>			
Deelnemingen	12.10.3	760	760
Latente belastingvordering	12.10.4	155.527	157.705
Te vorderen BWS-subsidies	12.10.5	0	77
Overige financiële vaste activa	12.10.6	19.067	16.885
		175.354	175.427
Som der vaste activa		7.367.646	7.147.612
Vlottende activa			
<i>Voorraden</i>			
Vastgoed bestemd voor de verkoop	12.10.7	6.588	8.778
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	12.10.8	65.291	60.101
Onderhoudsmaterialen		382	221
		72.261	69.100
<i>Onderhanden projecten</i>	12.10.9	28.906	19.829
<i>Vorderingen</i>			
Huurdebiteuren	12.10.10	2.808	3.626
Gemeenten	12.10.11	4.948	9.372
Belastingen en premies sociale verzekeringen	12.10.12	13.572	11.201
Overige vorderingen	12.10.13	49.525	46.829
Overlopende activa	12.10.14	6.059	6.837
		76.912	77.865
<i>Liquide middelen</i>	12.10.15	61.038	49.682
Som der vlottende activa		239.117	216.476
TOTAAL ACTIVA		7.606.763	7.364.088

	Ref.	31 december 2015	31 december 2014
Groepsvermogen	12.10.16	5.178.950	4.910.448
Voorzieningen	12.10.17		
Onrendabele investeringen nieuwbouw		12.055	8.611
Toekomstige herstructurering		7.762	13.233
Latente belastingverplichtingen		2.152	1.996
Reorganisatiekosten		1.752	8.120
		23.721	31.960
Langlopende schulden			
Leningen overheid	12.10.18	52.808	56.227
Leningen kredietinstellingen	12.10.18	1.815.055	1.840.421
Verplichtingen uit hoofde van derivaten-contracten	12.10.19	41.410	47.563
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	12.10.20	202.443	207.494
Waarborgsommen	12.10.21	3.072	2.846
Overige schulden	12.10.22	24.661	24.122
		2.139.449	2.178.673
Kortlopende schulden			
Schulden aan kredietinstellingen	12.10.23	162.925	161.326
Schulden aan leveranciers		7.827	4.205
Schulden aan gemeenten		2.443	0
Onderhanden projecten	12.10.9	3.139	1.835
Belastingen en premies sociale verzekeringen	12.10.24	18.253	8.943
Overige schulden	12.10.25	7.465	6.071
Overlopende passiva	12.10.26	62.591	60.627
		264.643	243.007
TOTAAL PASSIVA		7.606.763	7.364.088

12.2 Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2015 (x € 1.000)

	Ref.	2015	2014
Bedrijfsopbrengsten			
Huuropbrengsten	12.11.1	366.200	357.044
Opbrengsten servicecontracten	12.11.2	15.652	17.587
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	12.11.3	68.256	69.964
Geactiveerde productie eigen bedrijf	12.11.4	6.479	6.945
Overige bedrijfsopbrengsten	12.11.5	11.858	12.810
		468.445	464.350
Bedrijfslasten			
Afschrijvingen op materiële vaste activa		5.682	5.008
Kosten uitbesteed werk		43.976	45.801
Erfpacht		1.778	2.175
Lonen en salarissen	12.11.6	33.910	37.915
Sociale lasten		4.914	5.807
Pensioenlasten		5.893	7.400
Onderhoudslasten	12.11.7	76.818	70.315
Leefbaarheid		3.879	4.030
Lasten servicecontracten		17.790	17.171
Overige bedrijfslasten	12.11.8	85.232	94.867
		279.872	290.489
Bedrijfsresultaat		188.573	173.861
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille			
	12.11.9	151.414	-4.285
Financiële baten en lasten			
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	12.11.10	6.961	-7.259
Opbrengsten van financiële vaste activa en effecten	12.11.11	58	166
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	12.11.12	7.309	6.962
Rentelasten en soortgelijke kosten	12.11.13	-82.825	-86.734
		-68.497	-86.865
Resultaten uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		271.490	82.711
Belastingen	12.11.14	-2.988	10.830
Resultaat na belastingen		268.502	93.541

12.3 Geconsolideerde kasstroomoverzicht 2015 (directe methode) (x € 1.000)

	2015	2014
Kasstroom uit operationele activiteiten:		
<i>DAEB huurinkomsten:</i>		
Zelfstandige huurwoningen	304.257	296.846
Onzelfstandig overige wooneenheden	4.760	5.030
Overige niet-woongelegenheden	3.975	3.859
	312.992	305.735
<i>niet-DAEB huurinkomsten:</i>		
Wooneenheden	34.583	30.368
Overige niet-woongelegenheden niet-Daeb	20.583	20.908
	55.166	51.276
Servicecontracten	15.652	17.587
Overheidsontvangsten	16	626
Overige bedrijfsontvangsten	10.456	11.727
Saldo ingaande kasstromen	394.282	386.951
Erfpacht	-1.703	-2.102
Lonen en salarissen	-31.139	-34.746
Sociale lasten	-6.029	-5.307
Pensioenlasten	-6.199	-7.400
Onderhoudsuitgaven	-73.100	-71.284
Servicecontracten	-16.850	-17.025
Overige bedrijfsuitgaven	-59.951	-55.975
Sectorspecifieke heffing	-186	-11.077
Verhuurdersheffing	-35.875	-32.065
Leefbaarheid externe uitgaven	-3.879	-4.030
Saldo uitgaande kasstromen	-234.911	-241.011
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	159.371	145.940
Renteontvangsten	1.511	2.473
Renteuitgaven	-84.163	-90.704
Vennootschapsbelasting	-2.086	-9
Kasstroom uit operationele activiteiten	74.633	57.700
Kasstroom uit investeringsactiviteiten:		
<i>DAEB investeringsactiviteiten vastgoed:</i>		
Verkoopontvangsten verhuureenheden	112.058	101.798
Verkoopontvangsten grond	7.090	3.912
Desinvesteringsontvangsten overig	1.966	0
Investerings uitgaven nieuwbouw verhuureenheden	-80.909	-77.978
Woningverbetering verhuureenheden	-39.290	-22.698
Aankoop (VOV) voor doorverkoop	-9.860	0
Aankoop grond	-9.996	-6.386
Investerings overig	-18.280	-5.863
Externe kosten bij verkoop	-9.253	-14.194
	-46.474	-21.409

Vervolg		2015	2014
<i>niet-DAEB investeringsactiviteiten vastgoed:</i>			
Verkoopontvangsten verhuureenheden		39.909	46.694
Verkoopontvangsten (VOV) na inkoop		1.154	733
Verkoopontvangsten nieuwbouw eenheden		50.884	30.898
Verkoopontvangsten grond		2.774	0
Investerings nieuwbouw verhuureenheden		-13.526	-31.297
Woningverbetering verhuureenheden		-6.472	-2.440
Investerings nieuwbouw verkoop eenheden		-47.202	-10.650
Aankoop (VOV) voor doorverkoop		-3.537	-11.841
Aankoop grond		-11.013	-12.306
Externe kosten bij verkoop		-3.228	-6.418
		9.743	3.373
<i>financiële vaste activa:</i>			
Ontvangsten overig		5.118	8.723
Uitgaven overig Daeb		-3.261	-2.905
Uitgaven overig niet-Daeb		-1.217	-2.969
		640	2.849
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-36.091	-15.187
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten:</i>			
<i>DAEB financieringsactiviteiten:</i>			
Nieuwe door WSW geborgde leningen		130.825	137.800
Nieuwe niet door WSW geborgde leningen		0	0
Aflossing door WSW geborgde leningen		-132.214	-154.403
Aflossing niet door WSW geborgde leningen		-21.064	-22.967
		-22.453	-39.570
<i>niet-DAEB financieringsactiviteiten:</i>			
Nieuwe niet door WSW geborgde leningen		0	631
Aflossing niet door WSW geborgde leningen		-4.733	-20.615
		-4.733	-19.984
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-27.186	-59.554
Mutatie in geldmiddelen		11.356	-17.041
Liquide middelen per 1 januari		49.682	66.723
Mutatie liquide middelen		11.356	-17.041
Liquide middelen per 31 december		61.038	49.682

Aansluiting bedrijfsresultaat met kasstroom uit bedrijfsoperaties		2015	2014
Bedrijfsresultaat		188.573	173.861
<i>Aanpassingen voor:</i>			
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille		-68.256	-69.964
Kosten uitbesteed werk		43.976	45.801
Afschrijvingen op materiële vaste activa		5.682	5.008
Geactiveerde productie eigen bedrijf		-6.479	-6.945
Doorberekende kosten aan activa		-1.450	-1.745
Mutatie reorganisatievoorziening		-6.368	632
Veranderingen in werkkapitaal		3.693	-708
		-29.202	-27.921
Kasstroom uit bedrijfsoperaties		159.371	145.940

12.4 Algemene toelichting

12.4.1 Activiteiten

Stichting de Alliantie is een stichting met de status 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. Zij heeft landelijke toelating. Stichting de Alliantie is statutair gevestigd in Hilversum en kantoorhoudende in Hilversum. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector.

12.4.2 Groepsverhoudingen

Stichting 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.

12.4.3 Grondslagen voor de consolidatie

In de consolidatie zijn de financiële gegevens van de Alliantie en haar groepsmaatschappijen opgenomen. Als groepsmaatschappijen worden aangemerkt de maatschappijen die tot de economische eenheid van de Alliantie behoren en waarin over zakelijk en financieel beleid beslissende zeggenschap kan worden uitgeoefend.

In het algemeen betreft het deelnemingen waarin het belang meer dan 50% bedraagt. Proportioneel in de consolidatie worden deelnemingen opgenomen in entiteiten voor zover tenminste eenzelfde invloed op het beleid kan worden uitgeoefend als door elk der overige participanten. Alle deelnemingen zoals opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening kunnen worden gezien als verbonden partij.

Waarderingsgrondslagen van groepsmaatschappijen zijn waar nodig gewijzigd om aansluiting te krijgen bij de voor de Alliantie geldende waarderingsgrondslagen. Daar waar van de gegevens in totaliteit geen belangrijke invloed uitgaat op de geconsolideerde balans en resultatenrekening is van correctie van de grondslagen afgezien.

Nieuwe groepsmaatschappijen worden in aanmerking genomen vanaf het tijdstip waarop beleidsbepalende invloed is verworven. Afgestoten groepsmaatschappijen worden verwerkt tot het tijdstip van beëindiging van deze invloed; deconsolidatie vindt plaats op het moment dat de beslissende zeggenschap wordt overgedragen. Intercompany-transacties, intercompany-winsten en onderlinge vorderingen en schulden tussen groepsmaatschappijen worden geëlimineerd voor zover de resultaten niet door transacties met derden buiten de groep zijn gerealiseerd. Ongerealiseerde verliezen op intercompany-transacties worden ook geëlimineerd, tenzij er sprake is van een bijzondere waardevermindering. Resultaten op intercompany-transacties tussen de in de consolidatie opgenomen groepsmaatschappijen, worden volledig uit zowel de balanswaardering als het groepsresultaat geëlimineerd voor zover deze resultaten nog niet door een overdracht van het verkregen actief of passief aan derden buiten de groep zijn gerealiseerd.

De in de consolidatie begrepen rechtspersonen en vennootschappen zijn:

Volledig geconsolideerd		
Deelneming	Statutaire zetel	Aandeel
Stadsherstel Amersfoort I B.V.	Amersfoort	100%
Stadsherstel Amersfoort II B.V.	Amersfoort	100%
De Alliantie Deelnemingen B.V.	Huizen	100%
Holding DAPO Huizen B.V.	Huizen	100%
Ontwikkelingsmaatschappij Eem & Vallei B.V.	Amersfoort	100%
De Alliantie Gebiedsontwikkeling Zeewolde B.V.	Huizen	100%
Financieringsmaatschappij DAPO B.V.	Huizen	100%
Villa Industria Hilversum B.V.	Huizen	100%
De Alliantie Ontwikkeling B.V.	Huizen	100%
De Alliantie Woningfonds B.V.	Huizen	100%
De Alliantie VVE Diensten B.V.	Huizen	100%
De Alliantie ICT Diensten B.V.	Huizen	100%
Landgoed Zonnestraal B.V.	Huizen	100%
De Alliantie Vastgoedexploitatie met derden B.V.	Huizen	100%
De Alliantie Gebiedsontwikkeling I Regio Amsterdam B.V.	Huizen	100%
De Alliantie Gebiedsontwikkeling I Regio Gooi & Vechtstreek B.V.	Huizen	100%

Proportioneel geconsolideerd		
Deelneming	Statutaire zetel	Aandeel
Stadsherstel Midden Nederland N.V.	Amersfoort	50,0%
Waterstad II Beheer B.V.	Amsterdam	50,0%
Villa Industria V.O.F	Huizen	50,0%
SG2All B.V.	Huizen	50,0%
Beleggingsmaatschappij Route 26 B.V.	Huizen	50,0%
Buiten IJland Beheer B.V.	Nieuwegein	50,0%
Ontwikkelingscombinatie Buiten IJland C.V.	Amsterdam	50,0%
Waterstad II C.V.	Amsterdam	50,0%
Gebiedsontwikkeling Zeewolde C.V.	Huizen	33,3%
Gebiedsontwikkeling Zeewolde Beheer B.V.	Huizen	25,0%
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%

Daarnaast zijn de volgende stichtingen begrepen in de geconsolideerde jaarrekening van stichting de Alliantie:

Volledig geconsolideerd		
Deelneming	Statutaire zetel	Aandeel
Stichting AMZU	Amsterdam	100,0%
Stichting DAGA Beheer	Amsterdam	100,0%
Stichting Woonzorg BEL	Amersfoort	100,0%
Stichting IJburg PWV	Amsterdam	100,0%

De Alliantie heeft de volgende kapitaalbelangen die niet voor consolidatie in aanmerking komen:

- ✧ Woningnet N.V., Utrecht (5,6%);
- ✧ N.V. De Observant, Amersfoort (4,0%);
- ✧ Stadsherstel Amsterdam N.V., Amsterdam (< 1,0%);
- ✧ N.V. Bergkwartier, Deventer (participatie, deelname < 1,0%);
- ✧ Monumentenfonds Utrecht (participatie, deelname < 1,0%);
- ✧ De Zuidhoek (samenwerking, deelname < 1%).

De Alliantie heeft daarnaast de volgende verbonden stichting niet meegeconsolideerd:

- ✧ Stichting de Glazen Lift, Hilversum.

Deze verbindingen komen niet in aanmerking voor consolidatie omdat er sprake is van te verwaarlozen betekenis.

12.4.4 Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de directie van de Alliantie zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien dit voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten.

12.4.5 Stelselwijziging

In 2015 heeft de Alliantie een presentatiewijziging doorgevoerd voor de classificatie van het DAEB- en niet-DAEB bezit.

Hiermee sluit de Alliantie aan bij de verwerkingswijze zoals geldend onder de nieuwe Woningwet. De vergelijkende cijfers over 2014 zijn dienovereenkomstig aangepast. Als gevolg hiervan is de waarde van het niet DAEB bezit, gewaardeerd tegen marktwaarde, met € 254,3 miljoen afgenomen en het DAEB bezit, dientengevolge met € 254,3 toegenomen. Per saldo zijn de reserves binnen het eigen vermogen gelijk gebleven. Het resultaat 2014 is onder de nieuwe presentatiewijze niet gewijzigd.

12.5 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

Regelgeving

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving en de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT'). In artikel 127, tweede lid van het BTIV is bepaald dat het Besluit Beheer Sociale huursector (het BBSH) tot 1 januari van het eerst volgende verslagjaar na inwerkingtreding van de Woningwet van toepassing blijft voor de jaarrekening, het jaarverslag, het volkshuisvestingsverslag en het onderzoeken en beoordelen van die verslagen. Dit betekent dat voor het verslagjaar 2015, het juridisch kader zoals dat volgt uit het BBSH van kracht is gebleven.

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans, de winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans, winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht worden in de jaarrekening genummerd.

Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar.

Verwerking verplichtingen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerpfase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs inclusief direct toerekenbare kosten, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen.

Indien voor te vervaardigen materiële vaste activa noodzakelijkerwijs een aanmerkelijke hoeveelheid tijd nodig is om deze gebruiksklaar te maken, worden de rentekosten opgenomen in de vervaardigingsprijs. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht. Niet aan de bedrijfsuitoefening dienstbare activa worden gewaardeerd tegen verwachte directe opbrengstwaarde.

Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten, waardestijgingen of beide te realiseren. Vastgoedbeleggingen worden geclassificeerd als 'vastgoedbeleggingen in exploitatie' indien ze beschikbaar zijn voor verhuur. Op vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven.

Commercieel vastgoed in exploitatie

Typering

Het commercieel vastgoed in exploitatie omvat woningen in exploitatie met een aanvangshuurprijs boven de huurtoeslaggrens, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commerciële vastgoed.

Waarderingsgrondslag

De Alliantie waardeert haar commercieel vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs en daarna tegen actuele waarde.

Reële waarde

De reële waarde is gebaseerd op de actuele marktsituatie en omstandigheden per balansdatum en geeft de meest waarschijnlijke prijs weer die redelijkerwijs op balansdatum had kunnen worden verkregen. De reële waarde wordt als volgt vastgesteld:

1. Recente verkoopopbrengsten van vrijwel identiek vastgoed;
of (indien deze niet beschikbaar zijn):
2. Recente verkoopopbrengsten van vergelijkbaar vastgoed met correcties voor verschillen in waardebepalende factoren van het te waarderen vastgoed en het vergelijkbare vastgoed;
of (indien deze niet beschikbaar zijn):
3. Minder recente verkoopopbrengsten van vrijwel identiek vastgoed met aanpassingen die de veranderingen in de economische omstandigheden weergeven sinds de laatste transactiedata;
of (indien deze niet beschikbaar zijn):
4. Contante waarde van verwachte toekomstige kasstromen.

Ten behoeve van de modelmatige uitwerking van de waarde heeft de Alliantie gebruik gemaakt van een taxatie managementsysteem. Aan de hand van het taxatie managementsysteem bepaalt de Alliantie de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed. In een drie-jaars periode wordt de gehele vastgoedportefeuille getaxeerd door onafhankelijke taxateurs.

In alle gevallen wordt tevens rekening gehouden met de contractuele verplichtingen van de Alliantie, zoals lopende huurcontracten. Voor de huurcomponent wordt er vanuit gegaan dat de Alliantie bij mutatie en voortgezette exploitatie de huur vaststelt op de marktconforme huur. De werkelijke huur bij mutatie kan op grond van beleidskeuzes van de corporatie lager uitvallen. De uitgaande kasstromen zijn gebaseerd op marktconforme parameters en kengetallen. Dit geldt zowel voor onderhouds- als beheerskosten. Deze kosten liggen over het algemeen lager dan de kosten zoals deze door de woningcorporatie worden gemaakt.

Het verschil in kosten wordt veroorzaakt door beleidskeuzes die de corporatie maakt en een vastgoedbelegger niet zou maken.

De Alliantie houdt voor 2016 rekening met een inflatievolgend huurstijging + 1%. In het commercieel vastgoed in exploitatie zijn tevens woongelegenheden opgenomen. Dit zijn woongelegenheden met een aanvangshuurprijs boven de liberalisatiegrens. Volgens de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II is de verhuurdersheffing alleen verschuldigd voor woongelegenheden met een huurprijs onder de liberalisatiegrens.

Mutatie reële waarde

Mutaties in de reële waarde van commercieel vastgoed in exploitatie worden in de winst- en verliesrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'. Mutaties in de reële waarde worden binnen het eigen vermogen afzonderlijk als 'niet-gerealiseerde herwaardering' bijgehouden en in de toelichting op het eigen vermogen vermeld.

Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging

Typering

Sociaal vastgoed omvat woningen in exploitatie met een aanvangshuurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Kwalificatie

Het beleid van de Alliantie is er op gericht de sociale vastgoedportefeuille continu te verversen. Een deel van de portefeuille is gealloceerd voor verkoop, een deel voor het maximaliseren van de vraaghuur en een deel voor renovatie en herstructurering gericht op waarde ontwikkeling.

Daarmee kwalificeert de Alliantie zich als vastgoedbelegger en is de marktwaarde in verhuurde staat, met inachtneming van de relevante feiten en omstandigheden van de markt waarop de toegelaten instellingen actief zijn en de bepalingen zoals opgenomen in het BBSH, de basis voor de waardering.

Waarderingsgrondslag

De Alliantie waardeert haar sociaal vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de reële waarde. De invulling van deze actuele waarde wordt bepaald met inachtneming van de relevante feiten en omstandigheden van de markt waarop de toegelaten instelling actief is en de bepalingen zoals opgenomen in het BBSH.

Waarderingsmethode

Bij gebrek aan een actieve markt voor sociaal vastgoed in verhuurde staat of een actieve markt waarvan de waarde van sociaal vastgoed in verhuurde staat kan worden afgeleid, wordt de reële waarde van sociaal vastgoed in exploitatie gebaseerd op een modelmatige, op kasstromen gebaseerde methodiek. De basiskenmerken van de methodiek zijn als volgt:

- ✧ De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- ✧ De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is.
- ✧ Feiten en omstandigheden die kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen zijn zoals bijvoorbeeld afgesloten convenanten met gemeenten over aan te houden volumes in huurprijs categorieën en mogelijk in de toekomst te maken prestatie afspraken zijn niet opgenomen in de waardering van het vastgoed maar maken onderdeel uit van de niet uit de balans blijvende verplichtingen.
- ✧ Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar (de zogenaamde exit yield).

Ten behoeve van de modelmatige uitwerking van de waarde heeft de Alliantie gebruik gemaakt van een taxatie managementsysteem. Aan de hand van het taxatie managementsysteem bepaalt de Alliantie de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed. In een drie-jaars periode wordt de gehele vastgoedportefeuille getaxeed door onafhankelijke taxateurs.

Gehanteerde werkwijze validaties

Jaarlijks wordt de waardering van één derde deel van de portefeuille sociaal vastgoed in exploitatie door externe onafhankelijke taxateurs gevalideerd door middel van gevel/zicht taxatie. Tevens vindt een toets op de waardering plaats op basis van beschikbare referentietransacties. De externe taxaties vinden binnen het jaar partieel roulerend plaats met een cyclus van 50% per half jaar.

Gehanteerde scenario's en variabelen

Het inschatten van kosten en opbrengsten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's; doorexpluiten en uitponden. Bij doorexpluiten is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode.

Het inrekenen van de markthuur geschiedt bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan. De mutatiegraad wordt bepaald op basis van ervaringscijfers uit het verleden waarbij rekening wordt gehouden met mutatiegraad verhogende incentives naar de huurder. Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht en dat deze derde de afweging maakt tussen beide scenario's. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijk gesteld aan het begrip "marktwaaarde in verhuurde staat", zijnde de reële waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaats vindt.

Het inschatten van de kosten en opbrengsten wordt op basis van een marktconform uitgangspunt gedaan.

De ingerekende initiële huur betreft de huidige contractuur van het object.

De kosten zijn afgeleid van de Vastgoedtaxatiewijzer (VEX) en geven daarmee de kosten weer die noodzakelijk zijn om het object technisch in stand te houden tegen marktconforme beheerkosten. VEX normen worden gedifferentieerd naar type vastgoed en ouderdom van het object. Zo nodig worden deze normen gecorrigeerd voor achterstallig onderhoud en nadere aan het vastgoed gerelateerde contractuele verplichtingen. De eigen in het verleden gerealiseerde kosten en voorgenomen (onderhouds)beleid worden hierbij niet naar de toekomst geprojecteerd en er wordt binnen de DCF berekening gestreefd naar opbrengsten maximalisatie. Tevens wordt rekening gehouden met de kosten van erfpacht en de te maken splitsingskosten in verband met verkoop. Indien sprake is van een sloopbesluit wordt dit besluit verwerkt indien meer dan 50% van de huurcontracten in het betreffende complex is beëindigd.

De leegwaarde die wordt benut bij uitponden betreft de geschatte verkoopprijs van het object onder aftrek van de te maken kosten voor het verkoopgereed maken en directe transactiekosten waaronder courtage en provisie. Tevens worden de kosten koper hierbij betrokken.

De gehanteerde disconteringsvoet is opgebouwd uit de volgend elementen:

- ✧ een vast basisdeel dat bestaat uit een 24-maands gemiddelde van de 10-jaars EURO IRS. Voor 2015 bedraagt de basis IRS 1,55% (2014: 1,80%);
- ✧ een opslag waarin risico's tot uiting komen die onder andere betrekking hebben op de algemene risico's voor het investeren in onroerend goed, locatie-, segment- en objectspecifieke risico's. Voor 2015 bedraagt de sector specifieke risico opslag 4,45% (2014: 4,60%);
- ✧ een opslag voor de verschillende typen vastgoed en locaties (wijken). Voor 2015 bedraagt dit gemiddeld 1,40% (2014: 1,40%).

Veroudering komt tot uiting in de rendementseis (exit yield) die een belegger heeft als hij het bezit aan het einde van de 15-jaars periode wil (ver)kopen. Er wordt dus meer rendement gevraagd dan in jaar 1 van de exploitatieperiode. Uitgangspunt is dan ook dat het Bruto Aanvangs Rendement lager ligt dan de exit yield. Het tweede uitgangspunt is gerelateerd aan de potentie van een object aan het einde van de 15-jarige exploitatieperiode.

Hierbij zijn de mate waarin uitponding van het object heeft plaats gevonden, de bouwperiode en de locatie van invloed. Veroudering is grofweg in drie typen te onderscheiden:

- (1) locatieveroudering;
- (2) economische / markttechnische veroudering en
- (3) technische veroudering.

Mutatie reële waarde

Mutaties in de reële waarde van Sociaal vastgoed in exploitatie worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'. Mutaties in de reële waarde worden binnen het eigen vermogen afzonderlijk als 'niet-gerealiseerde herwaardering' bijgehouden en in de toelichting op het eigen vermogen vermeld.

Bepaling bedrijfswaarde (ten behoeve van de toelichting)

Onder de bedrijfswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa toe te rekenen toekomstige kasstromen die kunnen worden verkregen met de uitoefening van het bedrijf. De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van de geprognosticeerde kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de investering.

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van de directie weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het actief. De kasstromen zijn gebaseerd op de eind 2015 intern geformaliseerde meerjarenbegroting en bestrijken een periode van 5 jaar behoudens de verwachte kosten van groot onderhoud, erfpacht en overige contracten met een werkingsduur van meer dan vijf jaar. De kosten van planmatig groot onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjaren- onderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren wordt uitgegaan van de verwachte gemiddelde groeivoeten voor inflatie, huurstijging en rente alsmede genormeerde lastenniveaus.

Bij de bedrijfswaardeberekening gelden de volgende uitgangspunten:

- ✦ De complexen zijn gebaseerd op basis van de financiële complexindeling.
- ✦ Voor 2016 wordt rekening gehouden met een huurverhoging van 2,0% (2017: 2,75%) bestaande uit inflatie (1,0%) (2017: 1,75%) en 1%.
- ✦ Voor de jaren na 2017 is rekening gehouden met een inflatievolgende huurverhoging van 2,0%.
- ✦ Jaarlijkse huurderiving van 2,3% (voorgaand jaar 2,7%);
- ✦ Mutatiegraad van 5,5% en huurharmonisatie tot 70/80% van de maximaal redelijke huur (voorgaand jaar:6,2%);
- ✦ Jaarlijkse stijgingen van de vastgoed gerelateerde variabele lasten van 2% en 2,5% (voorgaand jaar:2% en 3%);
- ✦ Genormeerde variabele lasten (OZB, verzekering en algemeen beheer) van € 1.072 per verhuureenheid (voorgaand jaar: € 1.002);
- ✦ Kosten van planmatig onderhoud, conform de Aedex/IpD richtlijnen per vex type (conform vorig jaar)

- ✧ Een restwaarde op basis van geschatte grondwaarde aan het einde van de exploitatieperiode of de verwachte opbrengstwaarde bij verkoop van bijna € 10.000 voor de regio Amsterdam (voorgaand jaar: ruim € 12.000) en bijna € 15.000 voor de overige regio's (voorgaand jaar: ruim € 16.000)
- ✧ Een rekenrente van 5,00% (voorgaand jaar: 5,25% voor WSW-geborgde woningen;
- ✧ Een rekenrente van 5,00% (voorgaand jaar: 5,25%) voor niet-WSW-geborgde woningen, bedrijfsmatige en overige onroerende zaken;
- ✧ De periode waarover contant gemaakt wordt loopt parallel met de geschatte resterende levensduur van de complexen (variërend van 15 tot 50 jaar) (voorgaand jaar: 15 tot 50 jaar), de minimale levensduur is gesteld op 15 jaar tenzij vanuit planvorming een kortere levensduur gerechtvaardigd is.
- ✧ voor de verhuurdersheffing is voor de jaren 2014 en later het wettelijke kader eind 2013 gereed gekomen. In de Wet Maatregelen Woningmarkt zijn de tarieven voor 2014 t/m 2017 opgenomen. Deze bedragen voor de 2016 en 2017 respectievelijk € 4,91 en € 5,36 per € 1.000 WOZ waarde voor alle woongelegenheden met een huurprijs onder de liberalisatiegrens. De verhuurdersheffing is voor de jaren 2016 en 2017 ingerekend in de bedrijfswaarde op basis van genoemde percentages. Voor de periode ná 2017 is uitgegaan van het tarief van 2017 waarbij de grondslag, de WOZ waarde jaarlijks stijgt met de inflatie.
- ✧ De bijdrageheffing Autoriteit Woningcorporaties is per 1 juli 2015, als onderdeel van de Woningwet, in werking getreden. Het tarief bedraagt € 1,49 per woongelegenheden en € 0,0114 per € 1.000 WOZ waarde van de woongelegenheden in eigendom. Voor de jaren na 2016 is deze bijdrage, conform de aanbeveling van Corpodata, ook ingerekend.
- ✧ De saneringsheffing en de te betalen vennootschapsbelasting maken geen onderdeel uit van de bedrijfswaarde.

De verwachte opbrengstwaarde van woningen geormerkt voor verkoop wordt gedefinieerd als de contante waarde van het maximale bedrag dat kan worden verkregen bij vrijwillige verkoop binnen een verwachte termijn, onder aftrek van verkoopkosten die niet door de koper worden gedragen. Ter bepaling van dit bedrag worden taxaties uitgevoerd door onafhankelijke externe deskundigen of worden vergelijkbare onroerende zaken als referentie gehanteerd.

Gegeven het feit dat verkopen hoofdzakelijk worden verricht in het kader van de financiering van onrendabele investeringen in nieuwbouw worden deze verkopen voor een periode van vijf jaar in de waardering betrokken. Daarmee wordt recht gedaan aan het voorwaardelijke karakter van de geormerkte verkopen.

De bepaling van de restwaarde van de grond opgenomen in de bedrijfswaarde vindt voor zover er nog geen herbesteding van de grond heeft plaatsgevonden plaats op basis van de huidige vergelijkbare kavel- of vierkante meterprijs voor een sociale huurwoning. Deze kavelprijs wordt geïndexeerd naar het einde van de levensduur en verminderd met verwachte sloopkosten en kosten van uitplaatsing. Indien feitelijke dan wel in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan die consequenties hebben voor de bestemming van de grond dan wordt met deze gewijzigde bestemming in de waardering rekening gehouden.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

De Alliantie verkoopt woningen onder voorwaarden waarbij de koper een contractueel bepaalde korting op de reële marktwaarde krijgt. De verwerking van dergelijke transacties hangt af van de contractuele voorwaarden. De Alliantie onderscheidt hierbij gerealiseerde verkopen, en verkopen welke kwalificeren als een financieringstransactie.

Als gerealiseerde verkoop kwalificeren:

- ✧ Verkopen waarbij de Alliantie het recht op terugkoop heeft tegen reële waarde op terugkoopmoment;
- ✧ Verkopen waarbij de Alliantie een plicht tot terugkoop heeft tegen (verwachte) reële waarde na het verstrijken van een aanzienlijk deel van de geschatte levensduur.

Van deze verkopen wordt het verschil tussen de netto verkoopopbrengst en de boekwaarde op moment van verkoop als resultaat verantwoord onder de post 'netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille'.

Als financieringstransactie kwalificeren:

- ✧ Verkopen waarbij de Alliantie een plicht tot terugkoop heeft tegen een vaste prijs, gebaseerd op de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

Deze als financieringstransactie gekwalificeerde verkopen onder voorwaarden worden als volgt verwerkt:

- ✧ De betreffende onroerende zaken worden direct voorafgaand aan de verkoop gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs; het verschil met de boekwaarde op dat moment wordt verwerkt:
 - Bij een waardedaling: als een negatieve herwaardering indien en voor zover er voor de betreffende woning(en) op dat moment nog sprake is van een ongerealiseerde waardestijging, en voor het overige als een bijzonder waardeverminderverslies;
 - Bij een waardestijging: als een herwaardering indien en voor zover de actuele waarde hoger is dan de boekwaarde op dat moment zou zijn geweest bij toepassing van waardering tegen historische kostprijs minus afschrijvingen, en voor een eventueel resterende overige waardestijging als terugname van een bijzonder waardeverminderverslies.
- ✧ De woning wordt voor de overeengekomen contractprijs opgenomen onder de Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden; de (nog te) ontvangen contractprijs wordt opgenomen als Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (eerste waardering).
- ✧ De woning wordt jaarlijks per balansdatum gewaardeerd tegen de marktwaarde op basis van de geldende contractvoorwaarden van de verkoop onder voorwaarden; eventuele waardemutaties worden verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd op het bedrag dat de toegelaten instelling verschuldigd zou zijn indien op balansmoment het actief tegen de overeengekomen contractvoorwaarden teruggekocht zou moeten worden. Eventuele mutaties in deze verplichtingen worden in het resultaat verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Typering

Dit betreffen complexen in aanbouw die zijn bestemd om te worden ingezet als vastgoed in exploitatie zijnde een vastgoedbelegging. Tevens betreffen dit grondposities en ontwikkellocaties welke eerst in de toekomst zullen worden ontwikkeld voor eigen exploitatie danwel voor derden.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie als vastgoedbelegging wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen uitgaafprijzen en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering. Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend (zie passage 'Activeren van rentelasten' onder paragraaf 12.6). Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de reële waarde.

Bij sloop wordt residuele waarde van complex bepaald op basis van door afdeling Ontwikkeling opgegeven vaste grondprijzen; € 29.040 voor een gezinswoning en € 21.175 voor appartement, bedrijfsonroerendgoed € 150 per m² en bruto aanvangsrendement van 7% onder aftrek van bouwkosten inclusief btw.

Mutaties reële waarde

Mutaties in de reële waarde van Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie als vastgoedbelegging worden in de winst- en verliesrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'. Mutaties in de reële waarde worden binnen het eigen vermogen afzonderlijk als 'niet-gerealiseerde herwaardering' bijgehouden en in de toelichting op het eigen vermogen vermeld.

Financiële vaste activa

Deelnemingen

Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd tegen nettovermogenswaarde. Overige kapitaalbelangen worden gewaardeerd tegen kostprijs, onder aftrek van (niet-duurzame) reeds ingetreden waardeverminderingen (ten laste van het resultaat). Invloed van betekenis wordt in ieder geval verondersteld aanwezig te zijn bij een aandeelhoudersbelang van meer dan 20%.

De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening; voor deelnemingen waarvan onvoldoende gegevens beschikbaar zijn voor aanpassing aan deze grondslagen, wordt uitgegaan van de waarderingsgrondslagen van de betreffende deelneming.

Indien de waardering van een deelneming volgens de nettovermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Indien en voor zover de Alliantie in deze situatie geheel of ten dele instaat voor de schulden van de deelneming respectievelijk het stellige voornemen heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen wordt een voorziening getroffen.

De eerste waardering van gekochte deelnemingen is gebaseerd op de reële waarde van de identificeerbare activa en passiva op het moment van acquisitie. Voor de vervolgwaaardering worden de grondslagen toegepast die gelden voor deze jaarrekening, uitgaande van de waarden bij eerste waardering.

Te vorderen BWS-subsidies

De vordering uit hoofde van binnen het Besluit Woninggebonden Subsidies toegezegde bedragen (contante waarde van de uitbetalingen) wordt jaarlijks verminderd met de door de budgethouders beschikbaar gestelde bedragen. De uitbetalingstermijn is afhankelijk gesteld van de disconteringsvoet en belooft vanaf de vaststelling van de subsidie maximaal 30 jaar. Het kortlopende deel van deze post is opgenomen onder de vlottende activa.

Overige financiële vaste activa

De overige financiële vaste activa omvatten verstrekte leningen en overige vorderingen, alsmede gekochte leningen en obligaties die tot het einde van de looptijd zullen worden aangehouden. Deze vorderingen worden initieel gewaardeerd tegen reële waarde. Vervolgens worden deze leningen en obligaties gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

Indien er bij de verstrekking van leningen of de verwerving van obligaties sprake is van disagio of agio, wordt dit gedurende de looptijd ten gunste respectievelijk ten laste van het resultaat gebracht als onderdeel van de effectieve rente. Ook transactiekosten worden verwerkt in de eerste waardering en als onderdeel van de effectieve rente ten laste van het resultaat gebracht. Bijzondere waardeverminderingen worden in mindering gebracht op de geamortiseerde kostprijs en direct verantwoord in de winst- en verliesrekening.

Bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa

Ook voor financiële vaste activa, waaronder financiële instrumenten beoordeelt de stichting op iedere balansdatum of er objectieve aanwijzingen zijn voor bijzondere waardeverminderingen van een financieel actief of een groep van financiële activa. Bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen bepaalt de stichting de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardeverminderingen en verwerkt dit direct in de winst- en verliesrekening.

Bij financiële activa die gewaardeerd zijn tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van de bijzondere waardevermindering bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument. Het waardeverminderverslies dat daarvoor opgenomen was, dient te worden teruggenomen indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking.

De terugname wordt beperkt tot maximaal het bedrag dat nodig is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs op het moment van de terugname, als geen sprake geweest zou zijn van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies wordt in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Vorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

Opgeleverd vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten, waaronder de kosten van het bedrijfsbureau, onderhoudsafdeling en interne logistiek alsmede de toegerekende rente (zie passage 'Activeren van rentelasten' onder paragraaf 12.6).

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop omvat nog niet opgeleverde en nog onverkochte woningen uit projectontwikkeling en wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten, waaronder de kosten van het bedrijfsbureau, onderhoudsafdeling en interne logistiek alsmede toegerekende rente.

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

Voorraad materialen

De voorraden grond- en hulpstoffen worden gewaardeerd op verkrijgingsprijzen onder toepassing van de FIFO-methode (first in, first out) of lagere opbrengstwaarde.

Onderhanden projecten

Onderhanden projecten in opdracht van derden worden gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectopbrengsten (bestaande uit de gerealiseerde projectkosten en toegerekende winst. Zie hiervoor de grondslag betreffende opbrengstverantwoording onder paragraaf 12.6). Indien van toepassing, worden hierop de verwerkte verliezen en reeds gedeclareerde termijnen in mindering gebracht.

Onderhanden projecten waarvan de gefactureerde termijnen hoger zijn dan de gerealiseerde projectopbrengsten worden gepresenteerd onder de kortlopende schulden.

Uitgaven voor projectkosten voor nog niet verrichte prestaties worden opgenomen onder de voorraden.

Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Na eerste verwerking wordt er gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde. Een voorziening voor oninbaarheid wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en direct opeisbare deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. Voorzieningen worden tegen de beste inschatting van de bedragen die noodzakelijk zijn opgenomen. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, tenzij anders vermeld.

Met verplichtingen van samenwerkingscombinaties in de vorm van een vennootschap onder firma wordt als gevolg van de hoofdelijke aansprakelijkheid slechts rekening gehouden indien en voor zover de financiële positie van één of meerdere partners daartoe aanleiding geeft. Wanneer de verwachting is dat een derde de verplichtingen vergoedt, en wanneer het waarschijnlijk is dat deze vergoeding zal worden ontvangen bij de afwikkeling van de verplichting, dan wordt deze vergoeding als een actief in de balans opgenomen.

Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw en toekomstige herstructureringen

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus aan deze investering toe te rekenen ontvangsten.

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden, of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

Latente belastingvorderingen uit hoofde van verrekenbare verschillen en beschikbare voorwaartse verliescompensatie worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd en verrekeningsmogelijkheden kunnen worden benut.

Latente belastingen worden verantwoord voor tijdelijke verschillen inzake groepsmaatschappijen, deelnemingen en joint ventures, tenzij de stichting niet in staat is het tijdstip van afloop van het tijdelijk verschil te bepalen en het niet waarschijnlijk is dat het tijdelijke verschil in de voorzienbare toekomst zal aflopen.

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa, latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen.

Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde. Als disconteringsvoet voor de contantmaking is de netto effectieve vermogenskostenvoet van de Alliantie ad 2,99% (2014: 2,99%) genomen.

Voorziening verlieslatende contracten V.o.V.

Voor zover onroerende zaken in aanbouw in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (V.o.V.) worden overgedragen, wordt ingeval sprake is van een verlieslatend contract een voorziening opgenomen. Onder het verwachte verlies wordt verstaan het verschil tussen de geprognosticeerde stichtingskosten en de lagere opbrengstwaarde als gevolg van de verstrekte korting.

Voorziening reorganisatiekosten

Dit betreft een voorziening voor te verwachten kosten van reorganisatie waarvoor reeds in het verslagjaar planvorming en interne communicatie met betrokkenen heeft plaatsgevonden.

Langlopende schulden

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de looptijd van de schulden in de winst- en verliesrekening als interestlast verwerkt.

De aflossingsverplichting voor het komend jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de kortlopende schulden.

Verplichtingen uit hoofde van derivaten-contracten

De Alliantie maakt gebruik van rentederivaten. Derivaten worden bij eerste opname in de balans opgenomen tegen reële waarde, de vervolgwaaardering van de derivaten is geamortiseerde kostprijs of lagere marktwaarde. De wijze van verwerking van waardeveranderingen van het afgeleide financiële instrument is afhankelijk van of er met het afgeleide financiële instrument hedge accounting wordt toegepast. Indien er geen kostprijs hedge accounting wordt toegepast, wordt er door de Alliantie een schuld opgenomen voor een eventuele negatieve reële waarde van het derivaat. Mutaties in de negatieve waarde worden direct in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Daarnaast wordt hier de negatieve boekwaarde van renteswaps opgenomen welke voortkomen uit door de tegenpartij uitgeoefende swaptions. Op de negatieve waarde van deze renteswaps vindt afschrijving plaats over de looptijd van de resterende looptijd voor zover deze zijn aangemerkt als hedging instrument in een kostprijs hedge accounting relatie.

De Alliantie past waar mogelijk kostprijs hedge accounting toe. Op het moment van aangaan van een hedge relatie, wordt dit door de Alliantie gedocumenteerd. De Alliantie stelt middels een test periodiek de effectiviteit van de hedge relatie vast. Dit gebeurt door het vergelijken van de kritische kenmerken van het hedge instrument met die van de afgedekte positie. Indien de kritische kenmerken van het hedge instrument en die van de afgedekte positie niet aan elkaar gelijk zijn, wordt de negatieve reële waarde verantwoord in de winst- en verliesrekening onder de financiële baten en lasten.

Bij het toepassen van kostprijs hedge-accounting is de eerste waardering en de grondslag van verwerking in de balans en de resultaatbepaling van het hedge-instrument afhankelijk van de afgedekte post. Dit betekent dat de Alliantie derivaten tegen kostprijs waardeert omdat de afgedekte leningen ook tegen kostprijs in de balans worden verwerkt.

Het ineffectieve deel van de hedgerelatie wordt direct in de winst- en verliesrekening verwerkt indien het derivaat een negatieve reële waarde heeft.

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft de corporatie een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd.

Operationele leasing

Leasecontracten waarbij een groot deel van de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom niet bij de Alliantie ligt, worden verantwoord als operationele leasing. Verplichtingen uit hoofde van operationele leasing worden, rekening houdend met ontvangen vergoedingen van de lessor, op lineaire basis verwerkt in de winst-en-verliesrekening over de looptijd van het contract.

12.6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn.

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten die niet zijn aangemerkt als afdekkingsinstrument.

Opbrengstverantwoording

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper. Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

Bijzondere posten

Bijzondere posten zijn baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, maar op grond van de aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk worden toegelicht, teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van de corporatie en met name de ontwikkeling daarin. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel als mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk en ongesaldeerd toegelicht.

Bedrijfsopbrengsten

Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum voor de niet-geliberaliseerde woningen. Voor het verslagjaar 2015 bedroeg dit inflatie +1,5% (2014: 1,5%) op woningniveau voor huishoudens met een inkomen van maximaal € 34.229. Voor huishoudens met een inkomen van € 34.229 tot € 43.786 bedroeg dit inflatie +2,0% (2014: 2,0%) en voor huishoudens met een inkomen boven € 43.786 bedroeg dit inflatie +4,0% (2014: 4,0%).

Opbrengsten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopresultaten opgenomen

- ✧ Boekresultaat van gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie;
- ✧ Boekresultaat van als gerealiseerde verkoop gekwalificeerde verkopen onder voorwaarden;
- ✧ Netto verkoopopbrengst bij levering van Vastgoed bestemd voor de verkoop;
- ✧ Netto verkoop opbrengst bij levering van Onderhanden projecten.

De post netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde (bestaand bezit) dan wel de vervaardigingsprijs (Projecten voor derden). Winsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op nieuwbouw koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

De opbrengst uit woningen verkocht onder voorwaarden wordt alleen als verkoopopbrengst verantwoord als alle belangrijke economische rechten zijn overgedragen aan de koper.

Projectopbrengsten en projectkosten

Voor onderhanden projecten, waarvan het resultaat op betrouwbare wijze kan worden bepaald, worden de projectopbrengsten en de projectkosten verwerkt als netto-omzet en kosten in de winst- en verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum (de 'Percentage of Completion'-methode, ofwel de PoC-methode).

De voortgang van de verrichte prestaties wordt bepaald op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Als het resultaat (nog) niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat, dan worden de opbrengsten als netto-omzet verwerkt in de winst- en verliesrekening tot het bedrag van de gemaakte projectkosten, dat waarschijnlijk kan worden doorberekend; de projectkosten worden dan verwerkt in de winst- en verliesrekening in de periode waarin ze zijn gemaakt. Zodra het resultaat wel op betrouwbare wijze kan worden bepaald, vindt opbrengstverantwoording plaats volgens de PoC-methode naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum.

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de projectopbrengsten en projectkosten. Projectopbrengsten zijn de contractueel overeengekomen opbrengsten en opbrengsten uit hoofde van meer- en minderwerk, claims en vergoedingen indien en voor zover het waarschijnlijk is dat deze worden gerealiseerd en ze betrouwbaar kunnen worden bepaald.

Projectkosten zijn de direct op het project betrekking hebbende kosten, die kosten die in het algemeen aan projectactiviteiten worden toegerekend en toegewezen kunnen worden aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend.

Indien het waarschijnlijk is dat de totale projectkosten de totale projectopbrengsten overschrijden, dan worden de verwachte verliezen onmiddellijk in de winst- en verliesrekening verwerkt. Dit verlies wordt verwerkt in de kostprijs van de omzet. De voorziening voor het verlies maakt onderdeel uit van de post onderhanden projecten.

Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf

De toe te rekenen interne directe kosten in het kader van voorfinanciering ten behoeve van onroerende zaken in ontwikkeling worden hieronder verantwoord.

Bedrijfslasten

Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie

De afschrijvingen op materiële vaste activa worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur. Met een mogelijke restwaarde wordt geen rekening gehouden. Over terreinen en vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven.

Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur, dan worden de toekomstige afschrijvingen aangepast.

Boekwinsten en -verliezen bij verkoop van materiële vaste activa zijn begrepen onder de afschrijvingen.

Overige waardeveranderingen materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie

De overige waardeveranderingen worden gebaseerd op de waardering van de betreffende activaposten. De onder deze post verantwoorde bedragen hebben betrekking op een afboeking dan wel terugneming van een bijzondere waardevermindering. Deze bijzondere waardevermindering ontstaat door een jaarlijkse toets van de reële waarde ten opzichte van de waarde gebaseerd op boekwaarde.

Erfpacht

Jaarlijks wordt door de gemeente voor het gebruik van de grond onder de verhuureenheden erfpacht in rekening gebracht op basis van canons. De eenmalig afgekochte meerjarige erfpachtscontracten maken onderdeel uit van de vervaardigingsprijs en zijn daarmee onderdeel van de vastgoedbeleggingen.

Lonen en salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers.

Pensioenlasten

De Alliantie heeft één pensioenregeling. De belangrijkste kenmerken hiervan zijn:

Pensioenregeling van het bedrijfstakpensioenfonds voor de Woningcorporaties.

De Alliantie heeft voor al haar werknemers een toegezegde pensioenregeling. Hiervoor in aanmerking komende werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling).

De verplichtingen, welke voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De Alliantie betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever iets meer en de werknemer iets minder dan de helft betaald.

De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand van ultimo december 2015 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 109%. Op 31 december 2015 dient het pensioenfonds een dekkingsgraad van ten minste 105% te hebben. Het pensioenfonds verwacht hieraan te kunnen voldoen en voorziet geen noodzaak voor de aangesloten instellingen om extra stortingen te verrichten. De Alliantie heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies.

De premies worden verantwoord als personeelskosten als deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien deze tot een terug storting leiden of tot een vermindering van toekomstige betalingen.

Onderhoudslasten

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet uit de balans blijvende verplichtingen.

Het klachten- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. In de winst- en verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief.

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 bezig houden.

Overige bedrijfslasten

De overige bedrijfslasten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op waardemutaties van op reële waarde geactiveerde activa.

Rentebaten en rentelasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen die als onderdeel van de berekening van de effectieve rente worden meegenomen.

Activeren van rentelasten

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke hoeveelheid tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoopklaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging.

Belastingen

Vanaf 1 januari 2008 is de Alliantie integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming. De Alliantie heeft de ingenomen standpunten afgestemd met de fiscus.

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst- en verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingsschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief. Deze last is in de geconsolideerde resultatenrekening opgenomen.

12.7 Financiële instrumenten en risicobeheersing

De Alliantie heeft een treasury strategie, een treasury jaarplan en een treasury statuut en actualiseert deze stukken regelmatig. Het treasury statuut is het afgelopen jaar aangepast aan veranderingen in de regelgeving en de interne eis om deze actueel te houden en aan te sluiten bij veranderende opvattingen, al dan niet intern of extern van aard. De inhoud van deze stukken, maar in ruimere zin ook de invulling daarvan door de organisatie en de afwegingen die daarbij worden gemaakt, komt regelmatig ter sprake bij het overleg tussen bestuurder, financieel directeur en de auditcommissie van de Raad van Commissarissen.

Het treasury statuut wordt bij aanpassingen op voordracht van de financieel directeur door de bestuurder, na overleg met de auditcommissie, vastgesteld. De Raad van Commissarissen keurt vervolgens het statuut goed.

In het treasury statuut wordt het gebruik van niet complexe derivaten onder voorwaarden toegestaan. Binnen het treasurybeleid van de Alliantie dient het gebruik van afgeleide financiële instrumenten ('derivaten') ter beperking van inherente financiële risico's. Op grond van het vigerende interne treasury statuut is het gebruik van derivaten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met de financieringspositie of het belegde vermogen kan worden gelegd. Derivaten mogen niet worden gebruikt voor het innemen van een speculatieve positie.

Voor derivaten aangegaan na 1 augustus 2013 geldt dat de Alliantie zich volgens haar treasury statuut onverkort houdt aan de Beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting. Overigens heeft de Alliantie geen financiële derivaten meer aangetrokken sinds 2013.

Prijrisico

De Alliantie loopt risico's ten aanzien van de waardering van effecten, opgenomen onder financiële vaste activa en effecten.

Marktrisico

De Alliantie beheerst het marktrisico door stratificatie aan te brengen in de portefeuille, en limieten te stellen aan de rentebandbreedte van individuele transacties en het aantal transacties en de totale omvang daarvan per tegenpartij.

Valutarisico

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

Renterisico

De Alliantie loopt renterisico met betrekking tot de reële waarde van de rentedragende vorderingen en effecten met name onder financiële vaste activa Leningen u/g en Overige effecten als gevolg van wijzingen in de markttrente. De Alliantie maakt geen gebruik van derivaten om dit risico af te dekken.

Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt de Alliantie risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van wijzigingen in de rentestanden. Met betrekking tot bepaalde variabel rentende schulden (schulden aan kredietinstellingen) heeft de Alliantie renteswaps gecontracteerd, zodat zij per saldo een vaste rente betaalt. Per financieringsbesluit maakt de Alliantie een bewuste keuze over het aantrekken van een lening tegen vaste rente of van een lening tegen variabele rente onder gelijktijdige afsluiting van een rente-instrument waarmee de variabele rente effectief in een vaste rente wordt omgezet. De criteria op basis waarvan wordt gekozen zijn vastgelegd in het treasurywetboek en omvatten:

- (a) de financieringsbehoefte,
- (b) de mate waarin de aan te trekken leningen passen in een zo gelijk mogelijk in de tijd verspreiden van betaaldata, vervalkalender en renteherzieningsmomenten, en
- (c) de per saldo hiermee gemoede kosten.

Hierbij wordt uitsluitend gekozen voor rentederivaten indien hierbij minimaal dezelfde onder (b) criteria worden gerealiseerd, maar tegen per saldo lagere kosten dan bij het aantrekken van leningen met een vaste rente. Bovendien dienen financiële instrumenten tot een volledige effectieve hedge te leiden, dat wil zeggen dat betaaldata en hoofdsom van variabel rentende leningen gelijk zijn aan betaaldata van de onderliggende waarde (nominale waarde) van de derivaten, en de ingangs- en einddatum van het derivaat gelijk zijn aan de ingangs- en einddatum van de variabel rentende lening, of volledig daarbinnen vallen.

In de gewenste vervalkalender wordt rekening gehouden met het maximale renterisico in enig jaar, conform afspraken met het WSW.

Kredietrisico/beschikbaarheidsrisico

Voor de beschikbaarheid van financiering is de organisatie sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Verder heeft de Alliantie geen significante concentraties van kredietrisico.

Liquiditeitsrisico

De Alliantie maakt gebruik van 2 banken teneinde over voldoende kredietfaciliteiten te kunnen beschikken. Voor zover noodzakelijk worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten. Ter voorkoming van het liquiditeitsrisico heeft de Alliantie met geen enkele bank een CSA. Via spreiding over meerdere partijen en het werken met limieten voor bepaalde banken wordt rekening gehouden met het tegenpartijrisico. Voor de beschikbaarheid van financiering is de organisatie sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het WSW.

Negatieve rescontre

Uit hoofde van een overeenkomst met Fortis bank heeft de Alliantie een negatieve rescontre op derivaten. Dat wil zeggen dat de mogelijkheid bestaat dat tot vereffening moet worden overgegaan wanneer aan een vastgestelde limiet voor de negatieve marktwaarde van de swap wordt voldaan. De Alliantie heeft met Fortis een limiet afgesproken van € 25,0 miljoen. Om op dit bedrag uit te komen zou de marktrente moeten dalen met 1% tot onder 0%. Gegeven de lage rente is het risico toegenomen, maar wij achten het risico voor de Alliantie gering.

Rapportages WSW en Centraal Fonds

De Alliantie hoeft over 2015 geen stresstest voor het CFV te maken. Aangezien de Alliantie geen verrekeningscontracten en geen break clauses de komende jaren heeft, hoeft de Alliantie geen buffers aan te houden om een 2% rentedaling op te vangen.

Nieuwe beleidsregels

Per oktober van 2012 zijn de nieuwe beleidsregels voor derivatengebruik van kracht geworden. De handelingsruimte is nu aanzienlijk beperkt ten opzichte van de voorgaande situatie. De beleidsregels zien op de volgende zaken:

- (1) de toegestane typen derivaten,
- (2) de vereiste rating van de tegenpartij,
- (3) geen toezicht belemmerende clausules in de documentatie,
- (4) een liquiditeitsbuffer en
- (5) de corporatie moet worden geclassificeerd als niet-professionele belegger.

Voor nieuwe derivaten zijn enkel caps en payerswaps toegestaan die geen langere looptijden hebben dan het lopende kalenderjaar en de direct daaropvolgende negen kalenderjaren. Daarnaast kunnen enkel derivaten worden afgesloten als er al een lening is aangetrokken. Banken dienen de corporaties als 'niet-professionele belegger' te beschouwen en nieuwe derivaten mogen enkel onder de modelovereenkomst van het Ministerie van Financiën worden aangetrokken.

Deze modelovereenkomst is in augustus 2013 gepubliceerd en corporaties dienen vanaf 1 september 2013 verplicht van de modelovereenkomst gebruik maken bij het afsluiten van nieuwe derivaten.

De facto betekenen de nieuwe beleidsregels dat de Alliantie uit eigener beweging geen nieuwe derivatencontracten meer aangaat.

Toezicht belemmerende bepalingen

Eén van de onderdelen van de beleidsregels derivaten is dat er geen toezicht belemmerende bepalingen in derivaten (ISDA) contracten of raamovereenkomsten mogen staan. De Alliantie heeft geen toezicht belemmerende bepalingen in contracten.

Interne Beheersing

Treasurybeleid is onderdeel van het financieel beleid van de Alliantie. Het treasury jaarplan is het mandaat voor de treasurer. Jaarlijks wordt in het treasury jaarplan het beleid uitgewerkt en geconcretiseerd in activiteiten binnen de kaders van het treasury statuut. Op voordracht van de financieel directeur en na vaststelling door de bestuurder en goedkeuring door de Raad van Commissarissen, is het treasury jaarplan het mandaat voor de treasurer voor de uitvoering van de vastgelegde activiteiten

Onder verantwoordelijkheid van de financieel directeur wordt de interne beheersing inzake leningen en derivaten onder andere vorm gegeven door scheiding tussen front-, mid- en backoffice van de treasury functie en maken de processen en transacties als controle object deel uit van de planning en control cyclus.

Het aantrekken van financiering vindt plaats op basis van de meest actuele liquiditeitsprognoses en/of de liquiditeitsprognose van het treasury jaarplan. Rapportages, waaronder het treasury deel, worden besproken in auditcommissie en gaan vervolgens naar de Raad van Commissarissen. In voorkomende gevallen wordt een interne stresstest uitgevoerd.

De Alliantie heeft een treasury klankbordgroep. De klankbordgroep bedient de treasurer van opinies over oa treasury jaarplan, statuut en deelt expertise over overige treasury aangelegenheden in zijn algemeenheid en de toepasbaarheid in de praktijk van de Alliantie. Van de bijeenkomsten van de klankbordgroep wordt een verslag opgesteld.

Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde 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 onafhankelijk van elkaar zijn. Indien niet direct een betrouwbare reële waarde is aan te wijzen, wordt de reële waarde benaderd door deze af te leiden uit de reële waarde van bestanddelen of van een soortgelijk financieel instrument, of met behulp van waarderingsmodellen en waarderingstechnieken. Hierbij wordt gebruikgemaakt van recente gelijksoortige 'at arm's length'-transacties, en van netto contante waardemethodes waarbij rekening wordt gehouden met specifieke omstandigheden.

12.8 Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

Het management dient daartoe bepaalde veronderstellingen en schattingen te maken die van invloed zijn op de waardering van activa en verplichtingen, op de resultaatbepaling en de rapportage van voorwaardelijke activa en verplichtingen.

Vastgoedbeleggingen, reële waarde

De belangrijkste uitgangspunten welke bij de bepaling van de reële waarde van de op actuele waarde gewaardeerde vastgoedbeleggingen zijn gehanteerd zijn uiteengezet in paragraaf 12.5.

De volgende aspecten met een bijzondere invloed op de uitkomsten van de waardering kennen ten tijde van het opmaken van deze jaarrekening een bijzondere onzekerheid.

Gemiddelde resterende looptijd bestaande huurcontracten

Deze is voor contracten met een bekende looptijd gebaseerd op de contractueel minimaal resterende contractduur. Voor woningen welke zijn verhuurd aan huurders met recht op huurbescherming is op basis van historische informatie de gemiddelde mutatiegraad 6,8%.

Verhuurdersheffing

De sector is geconfronteerd met een verhuurdersheffing. De basis voor deze heffing, en precieze hoogte ervan in de komende jaren en het aantal jaren dat deze heffing zal blijven bestaan zijn nog onzeker. Evaluatie van de verhuurderheffing vindt plaats in 2016.

De Alliantie heeft hiervoor de volgende beste schattingen gehanteerd: voor de verhuurdersheffing is voor de jaren 2014 en later het wettelijke kader eind 2013 gereed gekomen. In de Wet Maatregelen Woningmarkt zijn de tarieven voor 2014 t/m 2017 opgenomen. Deze bedragen respectievelijk € 3,81, € 4,49, € 4,91 en €5,36 per €1.000 WOZ waarde voor alle woongelegenheden met een huurprijs onder de liberalisatiegrens. De verhuurdersheffing is voor de jaren 2016 t/m 2017 ingerekend in de bedrijfswaarde op basis van genoemde percentages.

Voor de periode ná 2017 is uitgegaan van gelijkblijvend tarief. Voor de mutatie in de WOZ waarde is aangesloten bij het door het WSW afgegeven perspectief.

Huurbeleid

Sinds 2013 mogen woningcorporaties de huren voor huishoudens met een verzamelinkomen boven de toewijzingsgrens voor sociale huurwoningen jaarlijks extra verhogen. Met deze maatregel wil het kabinet het zogenaamde scheefwonen tegengaan en de doorstroming op de woningmarkt bevorderen.

De Alliantie heeft de afgelopen jaren maximaal gebruik gemaakt van deze toegestane ruimte.

Op 9 februari 2016 stemde de Tweede Kamer in met het nieuwe Huurbeleid. Op 1 juli 2016 geldt nog de inkomensafhankelijke huurverhoging, de huursombenadering wordt op 1 januari 2017 ingevoerd. Invoering van de huursombenadering in 2017 betekent dat op 1 juli 2016 nog de inkomensafhankelijke huurverhoging geldt.

In de begroting 2016 welke mede de basis vormt voor de vastgoedwaardering ultimo 2015 voor de bedrijfswaarde van het bezit is reeds uitgegaan van een huursom benadering mede volgend uit het sociaal huurakkoord welke door Aedes en de Woonbond in 2015 is gesloten. Het door de Alliantie vastgestelde Huurprijsbeleid voor de periode 1 juli 2015 tot en met 30 juni 2016, is gebaseerd op de inflatie vermeerderd met de maximaal toegestane ruimte (de facto $1,0\% + 1,5\% = 2,5\%$) + een inkomensafhankelijke stijging. Voor de periode na 30 juni 2016 was per balansdatum nog geen nieuw Huurbeleid door de overheid vastgesteld.

Het huurbeleid zoals dat in de begroting is vastgesteld is gebaseerd in de geest van de huursombenadering, hiernaast is rekening gehouden met de effecten van passend toewijzen.

Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerpfase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

De aannames gedaan bij de financiële impact van bovengenoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie van de projecten. Planvorming kan onder meer wijzigingen in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie.

12.9 Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

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 investeringen in materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen. De kasstromen uit hoofde van de productie van koopwoningen worden opgenomen onder de investeringsactiviteiten. Dit is gebruikelijk in de sector van de woningcorporaties.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten. De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappij is opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. De geldmiddelen die in de verworven groepsmaatschappij aanwezig zijn, zijn op de aankoopprijs in mindering gebracht. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder het afsluiten van financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasingcontract 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.

12.10 Toelichting op de geconsolideerde balans

Bedragen x € 1.000, tenzij anders vermeld

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

Het verloop in boekwaarden is als volgt:

	2015	2014
Stand per 1 januari		
Verkrijgingsprijzen	49.436	43.577
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-26.695	-21.540
Boekwaarden per 1 januari	22.741	22.037
Mutaties:		
Investerings	10.076	5.863
Overboeking vanuit activa in ontwikkeling	8.630	0
Desinvesteringen	-1.966	0
Afschrijvingen	-5.682	-5.008
Waardeverminderingen	-813	-151
Totaal mutaties	10.245	704
Stand per 31 december		
Verkrijgingsprijzen	50.207	49.436
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-17.221	-26.695
Boekwaarden per 31 december	32.986	22.741

Afschrijvingen

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

Categorie	Methode	Levensduur
Bedrijfsterreinen	n.v.t.	n.v.t.
Bedrijfsgebouwen	Lineair	50 jaar
Inventaris	Lineair	5 - 10 jaar
Hardware & software	Lineair	3 jaar

12.10.2 Vastgoedbeleggingen

	Commercieel vastgoed in exploitatie	Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Totaal
Stand per 1 januari 2015					
Verrijingsprijzen	535.055	3.051.922	110.820	267.165	3.964.962
Herwaarderingen	450.654	2.538.285	93.486	-119.787	2.962.638
Verantwoord onder voorzieningen	0	0	0	21.844	21.844
Boekwaarden	985.709	5.590.207	204.306	169.222	6.949.444
Herdefiniëring DAEB en niet-DAEB	-254.349	254.349	0	0	0
Boekwaarden	731.360	5.844.556	204.306	169.222	6.949.444
Mutaties 2015:					
Investerings	4.317	13.518	0	170.174	188.009
Desinvesteringen	-34.460	-68.047	-12.620	-9.864	-124.991
Overboeking gereedgekomen activa	7.996	68.057	0	-76.053	0
Overboeking verkocht onder voorwaarden	0	0	8.747	0	8.747
Overboeking voorzieningen	0	0	0	-2.027	-2.027
Mutatie actuele waarde	31.321	150.343	-1.031	-24.327	156.306
Overige overboekingen	76.951	-77.282	0	-15.851	-16.182
<i>Totaal mutaties 2015</i>	<i>86.125</i>	<i>86.589</i>	<i>-4.904</i>	<i>42.052</i>	<i>209.862</i>
Stand per 31 december 2015					
Verrijingsprijzen	447.871	3.221.306	120.366	306.792	4.096.335
Herwaarderingen	369.614	2.709.839	79.036	-115.335	3.043.154
Verantwoord onder voorzieningen	0	0	0	19.817	19.817
Boekwaarden	817.485	5.931.145	199.402	211.274	7.159.306

De belangrijkste uitgangspunten welke bij de bepaling van de reële waarde van de op actuele waarde gewaardeerde vastgoedbeleggingen zijn gehanteerd zijn uiteengezet in paragraaf 12.5. De stelselwijziging is toegelicht in paragraaf 12.4.5.

Commercieel vastgoed in exploitatie & Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging

Verhuureenheden

In de posten commercieel vastgoed in exploitatie en sociaal vastgoed in exploitatie zijn 54.923 wooneenheden, 5.958 parkeerplaatsen/garages en 1.673 bedrijfsruimten en overige bezit opgenomen. De geschatte WOZ-waarde gebaseerd op de meest recente beschikkingen bedraagt € 9,6 miljard.

Verzekeringen en zekerheden

De materiële vaste activa en de vastgoedbeleggingen van de Alliantie zijn verzekerd tegen aanschaf- c.q. voortbrengingskosten. De verzekeringspolis is, via bemiddeling door een tussenpersoon, tot stand gekomen op de beurs. 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.

De Alliantie heeft het WSW gevolmachtigd om, in voorkomende gevallen, een hypotheek te vestigen op het bezit, onder aftrek van dat deel van de portefeuille dat nodig is voor de zekerheidsstelling van niet-geborgde lening- en kredietfaciliteiten. Van deze volmacht heeft het WSW gedurende het verslagjaar geen gebruik gemaakt.

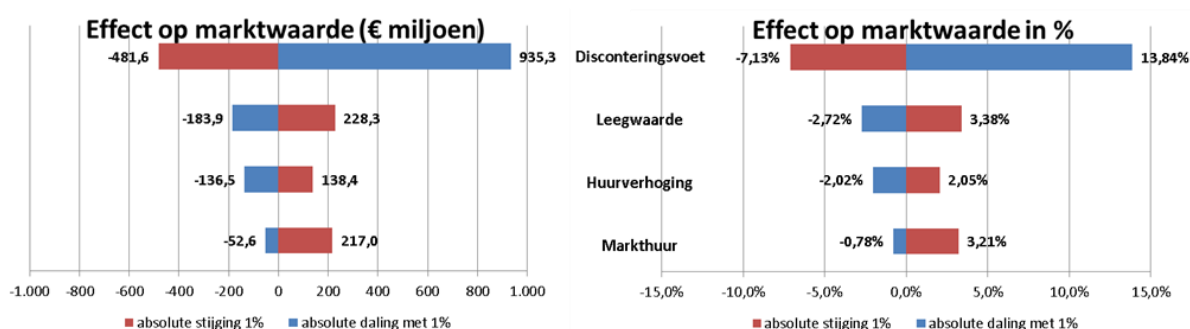
Taxatieparameters en kengetallen woningen

Taxatieparameters en kengetallen, woningportefeuille	31-12-2015	31-12-2014	relatief verschil
Financiële leegstand	1,9%	1,9%	0,0%
Verkoopwaarde per m2	€ 2.239	€ 2.119	€ 120
Disconteringsvoet	7,4%	7,8%	-0,4%
Mutatiegraad taxatie	6,8%	8,0%	-1,2%
Exit yield uitponden na 15 jaar	5,8%	5,7%	0,1%
Exit yield doorexploiteren na 15 jaar	7,2%	6,9%	0,3%
Ratio contractuur / markthuur	72,0%	68,0%	4,0%
Huurkapitalisatiefactor	18,3%	18,9%	-0,6%
Contractuur per woning per maand	€ 546	€ 531	€ 15
Markthuur per woning per maand	€ 757	€ 782	€ 25-

Taxatieparameters en kengetallen bedrijfsonroerendgoed

Taxatieparameters en kengetallen, bedrijfsonroerendgoed	31-12-2015	31-12-2014	relatief verschil
Financiële leegstand	14,8%	14,2%	0,6%
Disconteringsvoet	8,6%	9,0%	-0,4%
Exit yield (VON)	10,4%	10,7%	-0,3%
Resterende contractuur (in maanden)	31	45	-14
Ratio contractuur / markthuur	101,9%	102,8%	-0,9%
Contractuur per m2 per jaar	€ 108	€ 111	€ 3-
Markthuur per m2 per jaar	€ 106	€ 108	€ 2-

Gevoeligheidsanalyse op de marktwaarde



Op basis van de gevoeligheidsanalyse marktwaarde vastgoed in exploitatie is zichtbaar dat de disconteringsvoet en de leegwaarde ontwikkeling de grootste invloed hebben op de uitkomst van de marktwaarde 31 december 2015. Een aanpassing van 1% punt in deze variabelen heeft een mutatie tussen de € 935,3 miljoen positief en € 481,6 miljoen negatief tot gevolg.

Dit leidt niet direct tot andere negatieve uitkomsten ten aanzien van de beoordeling van de solvabiliteit en andere vermogensratio's per 31 december 2015 zoals de loan to value. De financiële positie is hiermee beperkt gevoelig voor schommelingen in de belangrijkste variabele en in de marktwaardeberekening.

De regering is voornemens om de verhuurdersheffing met circa 25% te verhogen vanaf 2019. De impact van de verhoging op de marktwaarde bedraagt € 73 miljoen negatief.

Van de marktwaarde in verhuurde staat zoals gewaardeerd in de jaarrekening is 87% gebaseerd op basis van het scenario uitponden en 13% gebaseerd op basis van het scenario door exploiteren. In totaal betreft dit 62.560 verhuureenheden. Het gemiddeld aantal verhuureenheden dat per jaar door de Alliantie wordt gerealiseerd bedraagt 880.

Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde van het Sociaal vastgoed in exploitatie gebaseerd op de WSW parameters bedraagt ultimo 2015 € 2,56 miljard (2014: € 2,99 miljard). Deze bedrijfswaarde is gebaseerd op de uitgangspunten zoals beschreven in paragraaf 12.5 van deze jaarrekening.

De bedrijfswaarde van het Commercieel vastgoed in exploitatie gebaseerd op de WSW parameters bedraagt ultimo 2015 € 0,88 miljard (2014: € 0,67 miljard). Van deze bedrijfswaarde heeft € 70 miljoen (2014: € 74 miljoen) betrekking op vastgoed dat is ondergebracht in groepsmaatschappijen. Deze bedrijfswaarde is gebaseerd op de uitgangspunten zoals beschreven in paragraaf 12.5 van deze jaarrekening.

De totale bedrijfswaarde bedraagt € 3,44 miljard (2014: € 3,66 miljard). In 2015 is de disconteringsvoet voor de bedrijfswaarde aangepast van 5,25% naar 5,00%. Het effect van deze aanpassing op de bedrijfswaarde bedraagt € 97,9 miljoen positief.

De regering is voornemens om de verhuurdersheffing met circa 25% te verhogen vanaf 2019. De impact van de verhoging op de bedrijfswaarde bedraagt € 144,7 miljoen negatief.

De bedrijfswaarde die de Alliantie presenteert in de jaarrekening wijkt af van de bedrijfswaarde die gerapporteerd wordt aan Corpodata (dPi en dVi) doordat de Alliantie in de bedrijfswaarde ook verkopen uit het niet-daeb bezit inrekent. Binnen de rapportage aan Corpodata worden deze verkopen niet ingerekend en worden deze woningen gepresenteerd op basis van doorexplotatie. De bedrijfswaarde in de jaarrekening is hierdoor € 44,3 miljoen hoger.

Verkoopplan

De Alliantie heeft een verkoopplan opgesteld waarin circa 16.500 onroerende zaken voor verkoop zijn geormerkt, dit betreft 31% van de totale portefeuille. Naar verwachting zullen 600 woningen binnen een jaar worden verkocht. De verwachte opbrengstwaarde van deze onroerende zaken bedraagt € 126,2 miljoen. De boekwaarde bedraagt ultimo het verslagjaar € 104,7 miljoen. Per 31 december 2015 zijn 288 leegstaande woningen in de verkoop met een boekwaarde van circa € 40,2 miljoen.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onder de post onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn per balansdatum 1.620 woningen verkocht onder voorwaarden. Dit is gebaseerd op het "Koopgarant" principe waarbij geldt dat er sprake is van verleende kortingen. De gemiddelde verleende korting bedraagt 22,5%.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

De samenstelling van deze post is als volgt:

	31-12-2015	31-12-2014
Grondposities	43.433	46.206
Ontwikkellocaties	21.796	41.912
Verhuureenheden in ontwikkeling	146.045	81.104
	211.274	169.222

Geactiveerde rente

In het boekjaar werd terzake van vastgoed in ontwikkeling een bedrag van € 5,9 miljoen (2014: € 4,7 miljoen) aan rente geactiveerd. Bij niet-specifiek gefinancierde nieuwbouwprojecten werd een gemiddelde rentevoet gehanteerd van 3,5% (2014: 3,5%).

Het verloop van de boekwaarde grondposities:

Indien er contractuele afspraken zijn gemaakt met derde partijen inzake de afname van de grondpositie zijn deze afzonderlijk opgenomen in onderstaand tabel.

	de Alliantie	Derde partijen	Totaal 2015	Totaal 2014
Stand per 1 januari				
Aanschafwaarde	34.528	25.510	60.038	68.802
Bij: geactiveerde kosten	8.327	6.853	15.180	14.707
Af: cumulatieve afwaarderingen	-29.012	0	-29.012	-23.847
Totaal boekwaarde	13.843	32.363	46.206	59.662
Mutaties:				
Aankopen	0	0	0	332
Verkopen	-990	-1.784	-2.774	-777
Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	0
Overboeking naar vlottende activa	-3.288	0	-3.288	-8.505
Toegerekende rente en kosten	341	814	1.155	995
Mutatie waardevermindering	2.134	0	2.134	-5.501
Totaal mutaties	-1.803	-970	-2.773	-13.456
Stand per 31 december				
Aanschafwaarde	33.541	23.726	57.267	60.038
Bij: geactiveerde kosten	5.380	7.667	13.047	15.180
Af: cumulatieve afwaarderingen	-26.881	0	-26.881	-29.012
Totaal boekwaarde	12.040	31.393	43.433	46.206

De door de Alliantie in het verleden verworven grondposities betreffen agrarische gronden, zonder bouwbestemming.

Als de grondposities een zodanige waardevermindering ondergaan dat de reële waarde lager is dan aanschafwaarde en de geactiveerde kosten, dan wordt deze waardevermindering ten laste van het resultaat verantwoord. Hiertoe wordt de waarde van de gronden periodiek getoetst aan marktwaarde en de ontwikkelmogelijkheden.

Het aandeel van de Alliantie in de verschillende grondposities bedraagt circa 109,7 hectare. De derde partijen hebben contractueel garanties aan de Alliantie verstrekt.

De grondposities worden gewaardeerd tegen de aanschafwaarde en bijkomende kosten indien deze een waardeverhogend effect hebben. Op het moment dat grondposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen vindt overheveling plaats naar onroerende zaken in ontwikkeling/onderhanden werk. Grondposities worden alleen verworven indien deze naar verwachting binnen een periode van tien jaar een bouwbestemming krijgen.

De samenstelling van de post grondposities per 31 december 2015 is als volgt:

	Aanschaf- prijs	Geactiveerde kosten	Cumulatieve afwaardering	Boekwaarde	aantal hectare	Prijs per m ²
Grondpositie bij Stichting de Alliantie						
Vathorst-Noord	12.328	5.076	-658	16.746	54.85	€ 31
Eemnes Zuidpolder	6.294	4.655	-7.698	3.251	25.10	€ 13
Zeewolde Spiegelhout	29.092	2.273	-12.711	18.654	152.83	€ 12
Nijkerkerveen	1.428	637	-1.854	211	3.52	€ 6
Achternveld	3.448	406	-1.293	2.561	6.74	€ 38
subtotaal	52.590	13.047	-24.214	41.423	243.04	€ 17
Grondposties bij deelnemingen (aandeel de Alliantie)						
Vathorst	2.283	0	-1.100	1.183	3.91	€ 30
Zeewolde	2.394	0	-1.567	827	4.41	€ 12
subtotaal	4.677	0	-2.667	2.010	8.32	€ 19
Stand per 31 december 2015	57.267	13.047	-26.881	43.433	251.36	€ 17

Het verloop van de boekwaarde ontwikkellocaties:

Ontwikkellocaties betreffen aangekochte bebouwde locaties welke zullen worden ontwikkeld ten behoeve van woningbouw.

	2015	2014
Stand per 1 januari		
Aanschafwaarde	66.213	97.997
Af: herwaardering	-24.301	-30.975
Totaal boekwaarde	41.912	67.022
Mutaties:		
Investerings	0	1.650
Desinvesteringen	-7.090	-3.100
Overboeking van onderhanden werk	0	645
Overboeking naar onderhanden werk	-12.535	-24.137
Herwaardering	-491	-168
<i>Totaal mutaties</i>	<i>-20.116</i>	<i>-25.110</i>
Stand per 31 december		
Aanschafwaarde	35.070	66.213
Af: herwaardering	-13.274	-24.301
Totaal boekwaarde	21.796	41.912

De samenstelling van de post ontwikkellocaties per 31 december 2015 is als volgt:

Ontwikkellocaties	Aanschafwaarde	Cumulatieve herwaardering	Boekwaarde	aantal hectare
James Wattstraat	3.259	-3.259	0	27.90
Papaverweg	4.000	138	4.138	92.98
Karperweg	4.344	0	4.344	18.89
ACTA gebouw	21.817	-10.125	11.692	240.89
Zeeburgerdijk	1.650	-28	1.622	6.00
Stand per 31 december 2015	35.070	-13.274	21.796	386.66

Als de ontwikkellocaties een zodanige waardevermindering ondergaan dat de reële waarde lager is dan aanschafwaarde en de geactiveerde kosten, dan wordt deze waardevermindering ten laste van het resultaat verantwoord. Hiertoe wordt de waarde periodiek getoetst aan de ontwikkelmogelijkheden en de daaraan gekoppelde residuele grondwaarde.

Op het moment dat ontwikkellocaties daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen vindt overheveling plaats naar het onderhanden werk. Dit heeft plaatsgevonden voor het pand Distelweg. De panden Ottho Helderling 3-5, Plesmanlaan en Filterfabriek zijn in 2015 verkocht.

12.10.3 Deelnemingen

In 2014 en 2015 hebben er geen mutaties plaatsgevonden. De samenstelling van de participaties is als volgt:

	31-12-2015	31-12-2014
Stadsherstel Amsterdam N.V., Amsterdam	6	6
N.V. De Observant, Amersfoort	0	0
N.V. Bergkwartier, Deventer	0	0
Woningnet N.V., Utrecht	193	193
Samenwerking de Zuidhoek	61	61
Monumentenfonds Utrecht	500	500
Stichting de Glazen Lift	0	0
	760	760

12.10.4 Latente belastingvordering

De Alliantie is sinds 1 januari 2008 integraal belastingplichtig voor de Vennootschapsbelasting. De fiscale openingsbalans op genoemde datum is opgesteld overeenkomstig de gemaakte (branche) afspraken, welke zijn vastgelegd in een Vaststellingsovereenkomst (VSO2).

Het vorenstaande heeft geresulteerd in tijdelijke verrekenbare verschillen uit hoofde van (onder andere) de waardering van vastgoedbeleggingen, leningen en derivaten.

Vastgoedbeleggingen worden voor fiscale doeleinden in beginsel gewaardeerd op kostprijs minus afschrijvingen of lagere bedrijfswaarde. Commercieel wordt het vastgoed gewaardeerd op marktwaarde. Leningen en derivaten zijn op de fiscale openingsbalans per 1 januari 2008 gewaardeerd op marktwaarde. Commercieel worden deze posten gewaardeerd op nominale waarde. Ten slotte is op 1 januari 2007 de Wet Werken aan Winst in werking getreden.

Deze wet kent een beperking op de fiscale afschrijvingslast van zowel vastgoed in exploitatie als vastgoed en overige bedrijfsmiddelen ten dienste van de eigen exploitatie. Deze beperking geeft eveneens aanleiding tot een tijdelijk verrekenbaar waarderingsverschil. Ter zake van voornoemde verschillen is in de onderhavige jaarrekening een latente belastingvordering opgenomen, alsook ter zake van voorwaarts verrekenbare verliezen.

Het verloop van de post latente belastingvordering is als volgt:

	2015	2014
Stand per 1 januari	157.705	153.975
Mutaties:		
Dotatie	12.338	11.307
Vrijval	-14.516	-7.577
<i>Totaal mutaties</i>	<i>-2.178</i>	<i>3.730</i>
Stand per 31 december	155.527	157.705

De latente belastingvordering is opgenomen tegen contante waarde. Bij waardering op contante waarde over deze periode vindt de discontering van de waarderingsverschillen plaats tegen een netto rente van 2,97% (2014: 2,99%). Dit percentage is afgeleid uit de voor de Alliantie geldende rente voor langlopende leningen op 31 december 2015 van 3,96% (2014: 3,98%), onder aftrek van het nominale belastingtarief van 25%. De gemiddelde looptijd is 25 jaar. De nominale waarde van deze latenties bedraagt € 214,7 miljoen. Er is overigens voor een deel van de verrekenbare tijdelijke verschillen geen belastinglatentie gevormd vanwege onzekerheid over de fiscale winstverwachting op de lange termijn (> 25 jaar). De nominale waarde hiervan bedraagt € 112,4 miljoen (2014: 153,7 miljoen).

De samenstelling van de latente belastingvordering is als volgt:

	31-12-2015	31-12-2014
Compensabele verliezen	43.795	57.390
Vastgoedbeleggingen	108.741	96.403
Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	580	950
Leningen & derivatenportefeuille	2.411	2.962
	155.527	157.705
Waarvan:		
Kortlopend (realisatie te verwachten binnen 12 maanden)	8.604	8.538
Langlopend (realisatie te verwachten na 12 maanden)	146.923	149.167
	155.527	157.705

12.10.5 Te vorderen BWS-subsidies

	2015	2014
Stand per 1 januari		
Te vorderen BWS-subsidie	77	306
Bij: kortlopend deel	266	694
	343	1.000
Mutaties:		
Toevoeging rente	16	38
Ontvangen BWS-subsidie	-322	-1.054
Overige mutaties	125	359
<i>Totaal mutaties</i>	<i>-181</i>	<i>-657</i>
Stand per 31 december		
Te vorderen BWS-subsidie	162	343
Af: kortlopend deel	-162	-266
	0	77

12.10.6 Overige financiële vaste activa

	31-12-2015	31-12-2014
Verstreckte startersleningen	19.016	16.813
Diverse	51	72
	19.067	16.885

Het verloop van de overige financiële vaste activa is als volgt:

	Verstreckte startersleningen	Diverse	Totaal
Stand per 1 januari 2015	16.813	72	16.885
Mutaties:			
Nieuwe leningen	3.261	0	3.261
Aflossingen	-1.058	-21	-1.079
<i>Totaal mutaties</i>	<i>2.203</i>	<i>-21</i>	<i>2.182</i>
Stand per 31 december 2015	19.016	51	19.067

Startersleningen

Per 31 december 2015 heeft de Alliantie 630 startersleningen verstrekt die via Stichting Stimuleringsfonds Huisvesting geadmistreerd worden. De startersleningen worden verstrekt onder Nationale Hypotheek Garantie als tweede hypotheek. De leningen hebben een looptijd van 30 jaar en zijn de eerste drie jaar rente- en aflossingsvrij.

12.10.7 Vastgoed bestemd voor de verkoop

	31-12-2015	31-12-2014
Opgeleverde nieuwbouw koopwoonegelegenheden	0	492
Opgeleverde nieuwbouw overige bezit	889	1.255
Ingekochte bestaande koopwoonegelegenheden VOV	5.699	7.031
	6.588	8.778

Ultimo 2015 heeft geen afwaardering plaatsgevonden naar lagere opbrengstwaarde (2014: geen).

12.10.8 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

	31-12-2015	31-12-2014
Bestede kosten voor projecten in onderhanden werk	75.426	67.452
Af: afwaardering naar lagere opbrengstwaarde	-10.135	-7.351
	65.291	60.101

12.10.9 Onderhanden projecten

	31-12-2015	31-12-2014
Onderhanden projecten met een debet saldo	28.906	19.829
Onderhanden projecten met een credit saldo	-3.139	-1.835
Totaal	25.767	17.994

	31-12-2015	31-12-2014
Gerealiseerde projectopbrengsten inclusief resultaat	78.801	47.035
Reeds gedeclareerde termijnen	-53.034	-29.041
Totaal	25.767	17.994

Onderhanden projecten waarvan de gefactureerde termijnen hoger zijn dan de gerealiseerde projectopbrengsten worden gepresenteerd onder de kortlopende schulden.

12.10.10 Huurdebiteuren

	31-12-2015	31-12-2014
Huurdebiteuren	6.005	6.620
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-3.197	-2.994
	2.808	3.626

12.10.11 Gemeenten

	31-12-2015	31-12-2014
Rekening-courant Gemeente Amersfoort	3.878	6.035
Kortlopend deel van te ontvangen BWS-subsidie	162	266
Te vorderen eenmalige subsidie	686	3.000
Overige vorderingen op gemeenten	222	71
	4.948	9.372

De verbinding OBV C.V. is een samenwerkingsverband met onder meer Grondexploitatiebedrijf Amersfoort B.V. inzake de Vinexlocatie Vathorst. De verbinding heeft aan de gemeente Amersfoort, de eigenaar van deze samenwerkingspartner, een financiering ter grootte van € 46,5 miljoen (2014: € 72,4 miljoen) verstrekt. Het saldo dat de gemeente verschuldigd is inclusief opgelopen rente. Het aandeel van de Alliantie in de vordering op de gemeente Amersfoort bedraagt € 3,9 miljoen (2014: € 6,0 miljoen). Deze vordering is gepresenteerd als rekening-courant Gemeente Amersfoort.

De post te vorderen eenmalige subsidie betreft de toegezegde subsidies die de Alliantie nog van de gemeenten ontvangt in het kader van investeringen.

12.10.12 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2015	31-12-2014
Omzetbelasting	482	198
Vennootschapsbelasting	13.090	11.003
	13.572	11.201

12.10.13 Overige vorderingen

	31-12-2015	31-12-2014
Vorderingen op partners in samenwerkingsverbanden	34.860	30.355
Te ontvangen subsidies	192	240
Verkoop woningen	531	1.403
Vertrokken bewoners	1.032	2.982
Diverse vorderingen	12.910	11.849
	49.525	46.829

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.

Onder de post 'vorderingen op partners in samenwerkingsverbanden' is een vordering opgenomen van € 25,4 miljoen (2014: € 25,4 miljoen) betreffende met derde partijen tussentijdse vereffening van de grondpositie Zeewolde. Het rentepercentage hierover bedraagt ultimo 2015 driemaands Euribor met een opslag van 135 basispunten. Het rentepercentage bedraagt ultimo december 2015 1,307% (2014: 1,432%). De partners hebben een concerngarantie afgegeven.

12.10.14 Overlopende activa

	31-12-2015	31-12-2014
Vooruitbetaalde verkoopkosten	2.440	5.727
Vooruitbetaalde erfpacht	1.267	462
Overige transitoria	2.352	648
	6.059	6.837

12.10.15 Liquide middelen

	31-12-2015	31-12-2014
N.V. Bank Nederlandse Gemeenten	36.810	21.632
ING Bank N.V.	22.464	25.844
Overige banken	1.750	2.178
Kasgelden	14	28
	61.038	49.682

De liquide middelen staan ter vrije beschikking. Het kasstroomoverzicht dat is opgenomen onder paragraaf 12.3 geeft de verklaring voor de toename van de liquide middelen van € 10,4 miljoen.

12.10.16 Groepsvermogen

De toelichting op de samenstelling en het verloop van het eigen vermogen is opgenomen onder paragraaf 13.4.4 van de toelichting op de enkelvoudige balans.

Mutatieoverzicht van het eigen vermogen van de rechtspersoon als onderdeel van het groepsvermogen:

	2015	2014
Eigen vermogen van de rechtspersoon als onderdeel van het groepsvermogen per 1 januari	4.910.448	4.816.907
Geconsolideerde netto-resultaat na belastingen	268.502	93.541
Totaal van rechtstreekse mutaties in het groepsvermogen	0	0
Eigen vermogen van de rechtspersoon als onderdeel van het groepsvermogen per 31 december	5.178.950	4.910.448

12.10.17 Voorzieningen

De samenstelling van en mutaties in de voorzieningen is als volgt:

	Stand per 1 januari 2015	Dotaties	Vrijval	Overboek- ingen	Stand per 31 december 2015
Onrendabele investeringen nieuwbouw	8.611	0	0	3.444	12.055
Toekomstige herstructurering	13.233	0	0	-5.471	7.762
Latente belastingverplichtingen	1.996	172	-16	0	2.152
Reorganisatiekosten	8.120	0	-6.368	0	1.752
	31.960	172	-6.384	-2.027	23.721

De voorzieningen hebben een looptijd van korter dan een jaar.

Reorganisatievoorziening

De voorziening dient ter dekking van de in 2014 gestarte reorganisatie waarbij het personeelsbestand met circa 110 fte's zal krimpen. Daarnaast is een voorziening opgenomen ter dekking van de afkoopverplichtingen van bestaande leasecontracten. De belangrijkste kenmerken van deze plannen zijn in 2013 aan de betrokken werknemers bekendgemaakt.

12.10.18 Leningen overheid en kredietinstellingen

Het verloop van de post leningen overheid en kredietinstellingen voor leningen van de Alliantie en haar verbindingen is als volgt:

	Leningen overheid	Leningen krediet- instellingen	Totaal
Stand per 1 januari 2015			
Leningen overheid/kredietinstellingen	56.227	1.840.421	1.896.648
Bij: aflossingsverplichting komend jaar	21.149	137.600	158.749
	77.376	1.978.021	2.055.397
Mutaties:			
Af: aflossingen	-21.149	-136.688	-157.837
Bij: nieuwe leningen	0	130.825	130.825
<i>Totaal mutaties</i>	<i>-21.149</i>	<i>-5.863</i>	<i>-27.012</i>
Stand per 31 december 2015			
Leningen overheid/kredietinstelling	56.227	1.972.158	2.028.385
Af: aflossingsverplichting komend jaar	-3.419	-157.103	-160.522
	52.808	1.815.055	1.867.863

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 leningportefeuille is hieronder weergegeven:

Vervalschema & samenstelling van de totale leningportefeuille	Vast-rentende leningen	Leningen met variabele rente	Basisrente leningen	Totaal
Looptijd korter dan 1 jaar	138.788	21.734	0	160.522
Looptijd langer dan 1 jaar en korter dan 5 jaar	445.088	179.481	0	624.569
Looptijd langer dan 5 jaar	489.911	548.883	204.500	1.243.294
Stand per 31 december 2015	1.073.787	750.098	204.500	2.028.385

De leningenportefeuille bestaat voor 53% uit vastrentende leningen, voor 37% uit leningen met een variabele rente en voor 10% uit basisrenteleningen.

Het volgende schema geeft de geldverstrekkers weer per ultimo balansdatum:

Geldverstrekkers	31-12-2015	31-12-2014
N.V. Bank Nederlandse Gemeenten	796.476	787.929
de Nederlandse Waterschapsbank N.V.	856.828	854.369
Gemeente Amersfoort	51.368	72.493
Overige banken	323.713	340.606
	2.028.385	2.055.397

De leningen overheid en kredietinstellingen hebben de volgende kenmerken:

	31-12-2015	31-12-2014
<i>Vastrentende leningen</i>		
Restschuld inclusief kortlopend deel	1.073.787	1.090.938
Gemiddelde rente	4,3%	4,5%
Gemiddelde looptijd	9,0	8,5
Reële waarde	1.366.299	1.417.953
<i>Leningen met variabele rente</i>		
Restschuld inclusief kortlopend deel	750.098	759.959
Gemiddelde rente (exclusief derivaten)	0,4%	0,5%
Gemiddelde rente (inclusief derivaten)	3,4%	3,4%
Gemiddelde looptijd	9,3	9,8
Reële waarde	744.963	762.117
<i>Basisrenteleningen</i>		
Restschuld inclusief kortlopend deel	204.500	204.500
Gemiddelde rente	3,9%	3,9%
Gemiddelde looptijd	42,9	43,9
Reële waarde	330.207	253.017

De reële waarde van de leningen is berekend aan de hand van de marktrente op basis van de yieldcurve per ultimo december 2015, exclusief opslagen.

De Alliantie heeft ultimo 2015 geen (2014: geen) extendibles/tijdvakleningen.

Van de leningen overheid en kredietinstellingen is een totaalbedrag van € 1.959 miljoen opgenomen waarvoor WSW borging is verkregen. Daarnaast zijn er 11 leningen ad € 55 miljoen direct gewaarborgd door de gemeente Amersfoort.

De gemiddelde vermogenskostenvoet van de leningportefeuille, is in 2015 gedaald van 2,88% naar 2,70%. Het aandeel leningen met variabele rente in de totale portefeuille is circa 37% en is volledig afgedekt met swaps of caps. Indien de rentelasten van de swap worden gecombineerd met die van de leningen dan komt de vermogenskostenvoet uit op 3,96% (2014: 3,99%). De gemiddelde actuele rente per ultimo 2015 bedraagt 3,03% (2014: 3,38%). De gemiddelde looptijd van de leningen en swaps is licht toegenomen en komt respectievelijk uit op 14 jaar en 11 jaar. De bijbehorende duration is ongeveer gelijk gebleven op 9,6 jaar .

Derivatenportefeuille (renteswaps)

De Alliantie dekt vanaf 2006 het renterisico af met rente derivaten.

De derivatenportefeuille per 31 december 2015 is in het volgende overzicht gespecificeerd.

Soort	Aantal	Rente swap	Markt-rente	Gemiddelde Looptijd	Nominaal
Plain vanilla swaps	48	3,340%	0,513%	9	713.848
Receiver swaps	1	4,360%	2,070%	16	10.000
Gestructureerde swaps	3	3,450%	0,087%	4	30.000
Swaptions	5	3,506%	1,620%	31	67.800
Totaal portefeuille	57	3,370%	0,608%	12	821.648

In het volgende overzicht is de marktwaarde (MTM) opgenomen, de marktwaarde opgenomen indien de rente met 200 basispunten (-200 bp) zou dalen, de basispunt gevoeligheid (BPV sw). en de marktwaarde van de break clauses met een rente daling van 200 basispunten (-200 bp).

Soort	MTM 31-12-2015	MTM 31-12-2014	BPV sw	MTM -200 bp	MTM MTC	MTM MTC - 200 bp
Plain vanilla swaps	-146.117	-166.340	-574	-261.004	-16.191	-46.764
Receiver swaps	3.518	4.056	17	6.940	1.854	4.017
Gestructureerde swaps	-3.887	-4.802	-5	-4.897	0	0
Swaptions	-28.686	-30.489	-197	-68.171	-21.729	-61.042
Totaal portefeuille	-175.172	-197.575	-759	-327.132	-36.066	-103.789

De marktwaarde van de derivaten is met € 22,4 miljoen verbeterd. De stijging van deze marktwaarde is een gevolg van een stijging van de lange rente.

In 2015 zijn geen transacties geweest.

De marktwaarden van de derivatenportefeuille is berekend aan de hand van de Bloomberg interface op basis van de yieldcurve per ultimo december 2015, exclusief opslagen.

Indien het hedging instrument een cumulatieve negatieve waardeverandering heeft en de hedge-relatie niet volledig effectief is, dient het niet-effectieve gedeelte van de waardeverandering verwerkt te worden in de winst-en-verliesrekening. De cumulatieve veranderingen in de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten waarop hedge-accounting wordt toegepast, zijn als volgt uit te splitsen:

Derivaten (renteswaps)	31-12-2015	31-12-2014
Cumulatief waardeveranderingen effectief deel hedge relatie	-133.782	-150.012
Cumulatief waardeveranderingen ineffectief deel hedge-relatie	-41.410	-47.563
Waarvan in de winst- en verliesrekening (in verslagjaar)	6.153	-20.492

Plain vanilla swaps

De Alliantie heeft in totaal voor een nominale waarde van € 723,8 miljoen aan plain vanilla swaps, waarvan € 713,8 miljoen bestaat uit payer swaps en het restant van € 10,0 miljoen uit een receiver swap. De receiver swap is met een payer swap tegen gesloten met een gewenste looptijd. De marktwaarde van de plain vanilla swaps bedraagt € 142,6 miljoen negatief met een gemiddelde rente van 3,36% en een gemiddelde looptijd van 9 jaar. Eén swap van € 10 miljoen is in 2015 geëxpireerd.

Voor de variabele rentende leningen is voor € 713,8 miljoen aan payer swaps aangegaan om het variabele rente risico op deze leningen af te dekken.

Het vervalschema van de plain vanilla derivaten ziet er als volgt uit:

Einde looptijd	Nominaal bedrag
2016	10.000
2017	22.798
2018	34.150
2019	20.000
2020	100.100
> 2020 en ≤ 2030	468.300
> 2030 en ≤ 2040	28.500
> 2040 en ≤ 2050	10.000
> 2050 en ≤ 2060	30.000
Totaal	723.848

Gestructureerde swaps

De Alliantie heeft drie gestructureerde swaps van elk € 10,0 miljoen in portefeuille. Twee gestructureerde swaps zijn binnen een bandbreedte variabel. De variabele rente is gebaseerd op de 10- of 20-jaars rente en de bandbreedte ligt bij de één tussen de 3,25% (floor) en 5,5% (cap). Bij de ander ligt de bandbreedte tussen de 3,20% (floor) en 3,98% (cap). De laatste 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 zijn in het verleden afgesloten in combinatie met swaptions. De marktwaarde van de gestructureerde swaps bedraagt € 3,9 miljoen negatief met een gemiddelde rente van 3,55% en een gemiddelde looptijd van 4 jaar.

Swap nummer	Swap rente	Start-datum	Einde looptijd	Koppeling lening	Nominaal bedrag
1	3,20%	1-6-2006	1-6-2016	Ja, 511	10.000
3	3,54%	2-10-2006	1-10-2021	Ja, 522	10.000
16	3,90%	1-3-2009	1-3-2020	Ja, 540	10.000
	3,55%				30.000

Swaptions

Bij swaptions is er een optie op een swap, waarbij de bank het recht heeft om de optie uit te oefenen. De Alliantie heeft op dit moment 5 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 3,5% is dat een beheersbaar risico. De bank zal gebruik maken van zijn uitoefeningsrecht (2 weken voor de startdatum) als de rente lager is dan de afgesproken rente. Twee swaptions hebben een startdatum in 2016 en het is zeer aannemelijk dat deze swaptions uitgeoefend gaan worden tegen de afgesproken rente. De marktwaarde bedraagt € 28,7 miljoen negatief met een gemiddelde rente van 3,50% en een gemiddelde looptijd van 31 jaar.

Swap nummer	Swap rente	Start-datum	Einde looptijd	Nominaal bedrag
2	4,450%	1-6-2016	1-6-2026	10.000
4	3,250%	1-10-2021	1-10-2036	10.000
14	3,400%	1-4-2016	1-4-2056	10.000
41	2,950%	1-9-2019	1-9-2069	20.000
62	3,480%	1-4-2021	1-4-2061	17.800
	3,421%			67.800

Break clauses

Van de 57 swaps per ultimo 2015 zijn er 11 met break clauses verspreid over 8 jaar. De break clauses vallen verspreid over de jaren 2019 tot en met 2030. Het totale liquiditeitsrisico per ultimo 2015 van deze break clauses is door middel van de Bloomberg interface bepaalde marktwaarde van € 39,5 miljoen over de periode van 2019 tot en met 2030. Indien de rente met 200 basispunten lager zou staan op de breakmomenten dan is de marktwaarde € 108,3 miljoen negatief. Van de 11 breaks zijn er 10 wederzijds en één break is eenzijdig in 2030. Eén break is in 2015 afgekocht. De afkoopwaarde bedroeg € 328.000 tegen een negatieve marktwaarde van € 3,74 miljoen.

Wederzijds wil zeggen dat zowel de bank als de Alliantie de swap kan beëindigen. Bij de eenzijdige break heeft de bank het recht de swap te beëindigen. De marktwaarde van deze swap bedraagt op het breakmoment € 1,8 miljoen negatief. Indien de rente met 200 basispunten zou dalen dan is de waarde van de break € 3,6 miljoen negatief.

Breakjaar	Aantal	Nominaal	MTM MTC*	MTM MTC - 200bp**
2019	1	20.000	-8.965	-26.321
2020	1	20.000	-2.021	-5.696
2021	4	57.800	-11.546	-29.867
2022	1	10.000	-2.065	-4.340
2023	2	30.000	-9.472	-29.169
2026	1	10.000	-3.590	-9.269
2030	1	8.500	-1.819	-3.620
	11	156.300	-39.478	-108.282

* Marktwaarde van de breaks

** Marktwaarde van de breaks indien de rente met 200 basispunten lager zou staan.

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 3,51%. De credit spread die op deze leningen wordt betaald wordt periodiek herzien. Voor de huidige leningen is de gemiddelde credit spread 0,38% met een gemiddelde looptijd van 5 jaar. Het vervalschema van de credit spread herzieningen is hieronder weergegeven:

Lening-nummer	Rente lening	Start-datum	Einde looptijd	Liq. aanpassing-datum	Nominaal bedrag
563	4,3025%	1-7-2009	2059	2017	30.000
567	4,1400%	28-12-2009	2058	2017	10.000
568	4,3700%	28-12-2009	2058	2017	10.000
954	4,3100%	28-12-2009	2058	2017	10.000
570	3,9300%	3-5-2010	2060	2018	30.000
573	3,8500%	3-1-2011	2058	2018	16.500
574	2,8300%	1-9-2010	2057	2030	25.000
575	3,0600%	2-1-2012	2057	2017	33.000
576	4,2275%	1-6-2011	2056	2016	40.000
	3,8911%				204.500

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.

Leningen van verbindingen (aandeel de Alliantie) inclusief kortlopend deel

Leningoverzicht per verbinding	31-12-2015	31-12-2014
Stadsherstel Midden Nederland N.V.	4.389	4.639
Waterstad II C.V.	0	1.811
Vathorst C.V.	3.094	3.919
OBV C.V.	6.243	7.917
	13.726	18.286
% van totaal leningportefeuille	0,7%	0,9%

Stadsherstel Midden Nederland N.V.

De activiteiten van de vennootschap bestaan voornamelijk uit de restauratie en exploitatie van monumenten met een cultuurhistorische waarde. Voor het restaureren van deze monumenten zijn zeven leningen aangetrokken bij het Nationaal Restauratiefonds en twee leningen bij de gemeente Amersfoort met een waarde per ultimo 2015 van € 4,4 miljoen (2014: € 4,6 miljoen). Dit zijn vastrentende leningen met een gemiddelde rente van 3,28%. Per jaar bedraagt de aflossing € 250.000. Uit hoofde van de leningen is een hypothecaire zekerheid gegeven voor de vastgoedbeleggingen in exploitatie in de deelnemingen Stadsherstel Amersfoort I B.V. en Stadsherstel Amersfoort II B.V..

Waterstad II CV

De vennootschap houdt zich bezig met het ontwikkelen, realiseren en vervreemden aan derden van woningen, bedrijfsruimten en parkeerplaatsen in het gebied IJburg te Amsterdam. Voor het financieren van het project blok 26 is een lening aangetrokken bij NIBC. Over de lening wordt een variabele rente betaald van Euribor + 130 bp en een jaarlijkse aflossing van € 620.000. Als zekerheden zijn er twee eerste bankpandrechten verstrekt, ten eerste op alle vorderingen jegens Blauwhoed uit hoofde van de Overname-overeenkomst en ten tweede op de ontwikkelingsrechten jegens de gemeente Amsterdam met betrekking tot de grondposities. In 2015 is deze lening afgelost.

Vathorst C.V.

De deelneming houdt zich bezig met het verwerven van gronden en opstellen in het plangebied Vathorst te Amersfoort. Voor de aanschaf van gronden in dit gebied zijn twee leningen aangetrokken bij de FGH Bank met een waarde van € 3,1 miljoen per ultimo 2015 (2014: 3,9 miljoen). Dit zijn vastrentende leningen met een gemiddelde rentepercentage van 3,98%. Per kwartaal wordt er een aflossing gedaan van € 208.000. De vennoten van Vathorst C.V. hebben borgen afgegeven van € 30 miljoen. Daarnaast is een eerste hypotheek van € 15,5 miljoen gevestigd op de gronden in Vathorst-West en een eerste hypotheek op de gronden in Vathorst-Noord. Tenslotte is er een pandrecht gevestigd op de rechten die kunnen worden ontleend aan Vathorst-Noord.

OBV C.V.

De deelneming houdt zich bezig met het verwerven van gronden en opstallen in het plangebied Vathorst te Amersfoort. Voor de aanschaf van gronden in dit gebied zijn twee leningen aangetrokken bij de BNG Bank met een waarde van € 6,2 miljoen per ultimo 2015 (2014: 7,9 miljoen). De leningen hebben een vaste rente van gemiddeld 2,76%. Per jaar bedraagt de aflossing € 1,7 miljoen. De gemeente Amersfoort staat borg voor de leningen voor een bedrag van € 80 miljoen, eventueel vermeerderd met rente en boetes.

12.10.19 Verplichtingen uit hoofde van derivaten-contracten

	2015	2014
Stand per 1 januari	47.563	27.071
Mutaties:		
Dotatie	0	22.294
Vrijval	-6.153	-1.802
<i>Totaal mutaties</i>	<i>-6.153</i>	<i>20.492</i>
Stand per 31 december	41.410	47.563

De Alliantie neemt een verplichting op voor € 41,4 miljoen (2014: € 47,6 miljoen) voor derivaten waarvoor geen kostprijshedgeaccounting is toegepast of derivaten die een negatieve startwaarde hadden op het moment van het aanvangen van een kostprijshedgeaccounting relatie. De nominale waarde van deze derivaten bedraagt ultimo 2015 € 124,1 miljoen (2014: € 144,1 miljoen). Van de verplichting heeft € 8,9 miljoen (2014: € 9,2 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 kan worden 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 en
- (3) swaps waarbij de looptijd van de swap niet helemaal overeenkomt met de looptijd van de lening.

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 volledige waarde van een gewone swap (plain vanilla) op in de verplichting als er geen sprake is van een looptijd hedge vanaf een verschil van één jaar en meer met de lening.

12.10.20 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:

	2015	2014
1 januari		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	221.407	224.095
Vermeerderingen/verminderingen	-13.913	-680
	207.494	223.415
Mutaties:		
Terugkoopverplichtingen a.g.v. overdrachten gedurende het boekjaar	8.747	9.021
Terugkopen	-12.990	-11.709
Mutatie actuele waarde	-808	-13.233
<i>Totaal mutaties</i>	<i>-5.051</i>	<i>-15.921</i>
31 december		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	221.814	221.407
Vermeerderingen/verminderingen	-19.371	-13.913
Terugkoopverplichting woningen V.o.V.	202.443	207.494

12.10.21 Waarborgsommen

	2015	2014
Stand per 1 januari		
Ontvangen waarborgsommen	2.564	2.508
Rente waarborgsommen	282	227
	2.846	2.735
Mutaties:		
Toegevoegde rente	58	55
Toegevoegde waarborgsommen	350	686
Uitbetaalde bedragen	-182	-630
<i>Totaal mutaties</i>	<i>226</i>	<i>111</i>
Stand per 31 december		
Ontvangen waarborgsommen	2.779	2.564
Rente waarborgsommen	293	282
	3.072	2.846

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 € 3,1 miljoen (2014: € 2,8 miljoen).

12.10.22 Overige schulden

	Stand per 31-12-2015	Aflossings- verplichting 2015	Resterende looptijd > 1 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
Lening o/g Vathorst CV	18.045	0	18.045	18.045
Aangegane verplichtingen VvE's	6.336	1.575	4.761	3.441
Te betalen uitplaatsingskosten aan bewoners	4.983	3.128	1.855	0
	29.364	4.703	24.661	21.486

Lening o/g Vathorst C.V.

Dit betreft een schuld aan de gelieerde maatschappij Vathorst C.V. uit hoofde van de financiering van grondpositie die de Alliantie in het gebied Vathorst te Amersfoort. 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 € 22,2 miljoen en is gebaseerd op de contante waarde van de toekomstige kasstromen uit hoofde van het contract. De reële waarde van de leningen is berekend aan de hand van de marktrente op basis van de yieldcurve per ultimo december 2015, exclusief opslagen.

12.10.23 Schulden aan kredietinstellingen

	31-12-2015	31-12-2014
Kortlopend deel van de langlopende leningen	160.522	158.749
Rekening courant bankier	2.403	2.577
	162.925	161.326

Stichting 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. Op balansdatum is er niet van deze faciliteiten getrokken (2014: geen). Daarnaast heeft de deelneming Ontwikkelingsbedrijf Vathorst C.V. een financieringsovereenkomst afgesloten met de Bank Nederlandse Gemeenten voor € 14,6 miljoen (aandeel Alliantie). Binnen deze financieringsovereenkomst is het mogelijk om zowel langlopende leningen als een kortlopend krediet aan te trekken. Van deze financieringsovereenkomst is op balansdatum voor € 6,2 miljoen (2014: € 7,9 miljoen) aan langlopende leningen getrokken en voor € 2,4 miljoen (2014: € 2,6 miljoen) is gebruik gemaakt van de kredietfaciliteit.

Uit hoofde van de kredietfaciliteit van Vathorst C.V. heeft de Alliantie hypotheek- en pandrecht op grondposities in Amersfoort tot zekerheid aan de kredietinstelling verstrekt. De faciliteit kent een maximum van € 30,0 miljoen en loopt tot 1 oktober 2016. Per 31 december 2015 is een bedrag van € 18,5 miljoen (2014: € 30,0 miljoen) opgenomen. Het aandeel van de Alliantie hierin bedraagt € 3,1 miljoen.

12.10.24 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2015	31-12-2014
Omzetbelasting	15.434	5.664
Loonbelasting	1.660	2.775
Vennootschapsbelasting	1.159	504
	18.253	8.943

12.10.25 Overige schulden

	31-12-2015	31-12-2014
Aangegane verplichtingen VvE	1.575	1.547
Te betalen uitplaatsingskosten aan huurders	3.128	1.633
Diverse schulden	2.762	2.891
	7.465	6.071

12.10.26 Overlopende passiva

	31-12-2015	31-12-2014
Nog te betalen rente	38.463	40.720
Schulden aan medeparticipanten in samenwerkingspartners	3.317	1.615
Vooruit ontvangen huren	6.567	6.113
Servicekosten	2.700	1.760
Personeelskosten	1.333	1.495
Te betalen pensioenpremies	614	920
Nog te betalen projectenkosten	2.460	1.769
Te betalen DIGH leningen	3.462	3.462
Diversen	3.675	2.773
	62.591	60.627

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

Het rentepercentage over de post 'schulden aan medeparticipanten in samenwerkingspartners' bedraagt 1,723%. Omtrent aflossingen en zekerheden zijn geen afspraken gemaakt.

12.10.27 Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen

Huurverplichtingen

Het jaarlijks bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen van onroerend goed bedraagt in totaal € 12,3 miljoen. € 10,9 miljoen heeft een looptijd van meer dan een jaar, waarvan € 6,9 miljoen een looptijd van meer dan 5 jaar heeft. De huurverplichtingen lopen van 1 tot 12 jaar.

Operationele leases

Ultimo 2015 bedraagt de totale leaseverplichting € 1,5 miljoen, waarvan € 1,3 miljoen een looptijd van 2 tot 5 jaar heeft en de leaseverplichting voor 2016 € 0,2 miljoen bedraagt.

Investeringsverplichtingen

Per 31 december 2015 zijn verplichtingen aangegaan ten behoeve van onroerende en roerende zaken voor een bedrag ter grootte van € 100,0 miljoen (2014: € 99,9 miljoen). Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode van 1 tot 3 jaar na balansdatum.

Onderhoudsverplichtingen

Ultimo boekjaar is de Alliantie onderhoudsverplichtingen aangegaan voor een totaal bedrag van € 13,9 miljoen (2014: € 1,8 miljoen), waarvan de uitvoering nog ter hand moet worden genomen. Dit zal binnen één jaar plaatsvinden.

Erfpachtverplichtingen

Ten aanzien van onroerende zaken zijn er erfpachtverplichtingen aangegaan voor een bedrag van € 24,3 miljoen (2014: € 24,3 miljoen) tot het jaar 2058. € 13,0 miljoen heeft een looptijd van meer dan een jaar, waarvan € 9,4 miljoen een looptijd van meer dan 5 jaar heeft.

Verplichting persoonsgebonden loopbaanbudget

Bij de vaststelling van de CAO van 2010 is een persoonsgebonden loopbaanbudget afgesproken. Elke medewerker krijgt afhankelijk van indiensttreding een budget toegekend die jaarlijks verhoogd zal worden. Het maximale budget per medewerker bij een deeltijdpercentage van 100% bedraagt € 4.500. Besteding dient plaats te vinden betreffende opleidingen die niet functiegebonden zijn.

Borgstelling

De per 31 december 2015 verstrekte borgstellingen bedragen in totaal € 2,9 miljoen (2014: € 3,1 miljoen). Deze borgstellingen betreffen een aantal sociale woningbouwprojecten in Montenegro en Zuid-Afrika.

Bankgaranties

De Alliantie heeft per 31 december 2015 een aantal bankgaranties verstrekt voor een bedrag per saldo van € 0,4 miljoen (2014: € 0,7 miljoen). Daarnaast zijn er een aantal bankgaranties verstrekt aan de Alliantie met een saldo per 31 december 2015 van € 5,9 miljoen (2014: € 9,5 miljoen).

Concerngaranties

De Alliantie heeft per 31 december 2015 concerngaranties ontvangen van AM B.V. en Heijmans N.V ten bedrage van € 29,8 miljoen betreffende gronden te Zeewolde (2014: € 29,8 miljoen). Deze hebben een looptijd tot ultimo 2016.

Heffing Saneringsfonds

De Alliantie zal de komende vijf jaren naar verwachting in totaal € 13,1 miljoen (2014: € 22,4 miljoen) moeten afdragen aan door de Autoriteit woningcorporaties opgelegde saneringsheffingen. Deze middelen worden ingezet om noodlijdende corporaties financieel er weer bovenop te helpen.

WSW Obligo

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft de Alliantie een obligo verplichting jegens het WSW van 3,85% van de restschuld van de door Stichting de Alliantie opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Ultimo 2015 bedraagt dit obligo € 73,9 miljoen (2014: € 73,9 miljoen). Indien het WSW dit obligo zou opeisen dient Stichting de Alliantie het bedrag binnen 30 dagen aan het WSW over te maken. Stichting 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

Een deel van het economische risico op de ingenomen grondposities is contractueel overgedragen aan derden. In paragraaf 0 worden de grondposities nader toegelicht.

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 toegelaten instelling 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.

Onderhoud aan te verkopen woningen

Na oprichting van een nieuwe VvE in Amsterdam dient conform het convenant van "Bouwen aan de Stad 2" het kwaliteitsniveau van de woningen binnen 10 jaar op niveau gebracht te zijn.

Diversen

In Amsterdam en Amersfoort garandeert de Alliantie voor een aantal woningen het onderhoud van verkochte woningen gedurende vijftien jaar. De koper betaalt hiervoor een maandelijkse premie. Indien de betaalde premie niet kostendekkend blijkt te zijn voor het verrichten van onderhoud, dan wordt deze last op het moment van verantwoorden van de uitgave als last voor de Alliantie verantwoord.

12.10.28 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.

12.11 Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening

Bedragen x € 1.000, tenzij anders vermeld

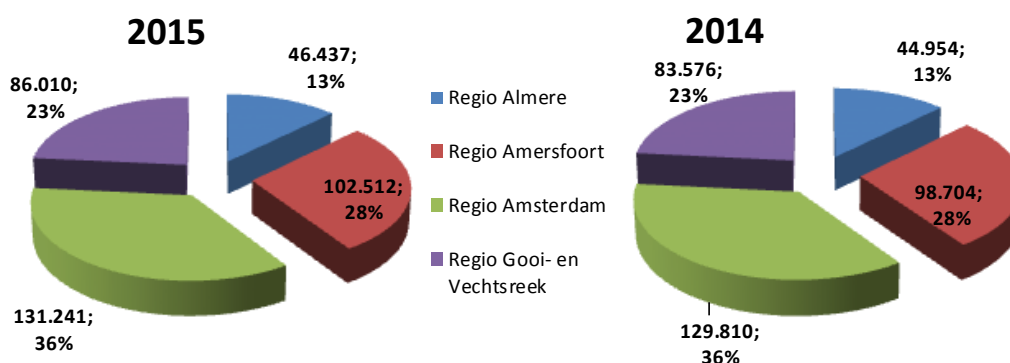
12.11.1 Huuropbrengsten

Huren betreft aan huurders in rekening gebrachte bruto huren onder aftrek van huurderwing wegens leegstand. Huurderwing als gevolg van oninbaarheid wordt onttrokken aan de daartoe gevormde voorziening.

De samenstelling van de netto huuropbrengsten is als volgt:

	2015	2014
Bruto huren	371.969	363.906
Af: huurderwing wegens leegstand	-5.769	-6.862
	366.200	357.044

De geografische onderverdeling van de netto huuropbrengsten is als volgt:



De netto huur is ten opzichte van voorgaand jaar gewijzigd als gevolg van een verhoging van de huren wegens de algemene huurverhoging gemiddeld 2,7% (2014: 4,4%).

De gemiddelde huurprijs als percentage van de maximaal redelijke huursom bedraagt per 31 december 2015: 72,1% (2014: 70,2%).

12.11.2 Opbrengsten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bijdragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte service kosten. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

12.11.3 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

	2015	2014
Netto verkoopresultaat bestaand bezit	20.282	20.654
Gerealiseerde verkoopopbrengst onderhanden projecten	47.974	49.310
	68.256	69.964

De specificatie van het netto verkoopresultaat bestaand bezit is als volgt:

	2015	2014
Bruto verkoopopbrengst	151.095	144.509
af: boekwaarde verkopen	-115.236	-99.915
Bruto verkoopresultaat	35.859	44.594
af: verkoopkosten	-15.387	-23.146
Netto resultaat reguliere verkopen	20.472	21.448
af: verkoopkosten V.o.V. transacties	-190	-794
Netto verkoopresultaat bestaand bezit	20.282	20.654

In 2015 zijn 865 woningen (2014: 904) verkocht als reguliere verkopen. De gemiddelde opbrengst bedroeg in 2015 € 156.300 (2014: € 155.500).

Verkoopkosten bestaan voor € 9,1 miljoen (2014: € 16,1 miljoen) uit mutatie-onderhoud volgend uit de verplichting bij het verkoop gereedmaken van een deel van de voor verkoopgelabelde woningen en voor € 2,5 miljoen (2014: € 3,2 miljoen) uit splitsingskosten en afkoop erfpacht. Daarnaast bestaan de verkoopkosten uit taxatie-, notaris-, makelaars- en overige verkoopkosten.

12.11.4 Geactiveerde productie eigen bedrijf

De geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf betreft de personeelskosten die zijn toegerekend aan onroerende zaken in ontwikkeling. In 2015 is een bedrag van € 6,5 miljoen (2014: € 6,9 miljoen) aan personeelskosten geactiveerd.

12.11.5 Overige bedrijfsopbrengsten

	2015	2014
Doorberekende kosten aan activa	1.450	1.745
Bij bewoners in rekening gebrachte kosten	465	767
Beheerdiensten	8.327	8.741
Diverse overige bedrijfsopbrengsten	1.616	1.557
	11.858	12.810

De doorberekende kosten aan activa betreft alle apparaatskosten toe te rekenen aan investeringen in nieuwbouw koop.

De beheervergoeding bestaat voornamelijk uit beheervergoeding voor Verenigingen voor Eigenaren ad € 4,5 miljoen (2014: € 5,0 miljoen) en voor dienstverlening voor derden en overige vergoedingen ad € 3,8 miljoen (2014: € 3,7 miljoen).

12.11.6 Lonen en salarissen

	2015	2014
Lonen en salarissen	31.762	35.796
Personeel van derden	2.537	2.414
Af: ontvangen ziekengelden	-389	-295
	33.910	37.915

Ultimo 2015 had de groep 655 (2014: 728) werknemers in dienst, waarvan 621 (2014: 691) werknemers in dienst van de Alliantie. De overige 34 (2014: 37) werknemers zijn in dienst van de 100%-dochtervennootschappen. Geen van de werknemers zijn in het buitenland werkzaam (2014: geen). Het gemiddelde aantal werknemers in 2015 bedraagt 692.

Het aantal fulltime equivalenten van de groep per ultimo 2015 bedraagt 597 (2014: 665).

De bezoldiging van de bestuurder, op grond van het jaarrekeningrecht, wijkt af van de definitie volgens de WNT. De bezoldiging van de bestuurder bedraagt in 2015 een bedrag van € 239.636 (2014: € 239.834). De bezoldiging van de Raad van Commissarissen bedraagt in 2015 een bedrag van € 96.333 (2014: € 90.534).

12.11.7 Onderhoudslasten

	2015	2014
Planmatig onderhoud	35.302	22.768
Mutatie-onderhoud	9.491	11.657
Reparatie- / klachtenonderhoud	14.655	18.197
Contractonderhoud	8.835	8.816
Af: kosten eigen dienst	-1.842	-2.357
Bijdragen onderhoud verenigingen van eigenaren	10.377	11.234
	76.818	70.315

Door het oprichten van verenigingen van eigenaren in verband met het splitsen van appartementen vindt een verschuiving plaats van onderhoud voor eigen rekening naar af te dragen bijdragen aan verenigingen van eigenaren. Een bedrag van € 9,1 miljoen (2014: € 16,1 miljoen) aan mutatie-onderhoud is opgenomen onder de verkoopkosten, volgend uit de verplichting bij het verkoop gereedmaken van een deel van de voor verkoopgelabelde woningen. De toename van het planmatig onderhoud wordt met name veroorzaakt door een verschuiving van investering naar onderhoud.

12.11.8 Overige bedrijfslasten

	2015	2014
Heffingen	54.962	62.123
Overige apparaatskosten	20.053	20.968
Overige diverse bedrijfslasten	10.217	11.776
	85.232	94.867

De heffingen zijn als volgt te specificeren:

	2015	2014
Belastingen	17.395	17.432
Verzekeringen	1.506	1.549
Verhuurdersheffing	36.061	32.065
Saneringsbijdrage	0	11.077
	54.962	62.123

De overige apparaatskosten zijn als volgt te specificeren:

	2015	2014
Overige personeelskosten	2.933	3.580
Automatiseringskosten	4.857	3.412
Huisvestingskosten	2.719	3.400
Kantinekosten	612	577
Bestuurskosten	174	171
Advieskosten	1.360	1.381
Accountantskosten	338	299
Autokosten	1.237	1.112
Communicatiekosten	307	688
Drukwerk, kantoorbenodigdheden en portiekosten	962	1.232
Telefoonkosten	742	442
Contributies, abonnementen en lidmaatschappen	484	413
Woonruimteverdeling	1.011	2.019
Bewonerskoepel	639	566
Overige beheer en administratiekosten	1.678	1.676
	20.053	20.968

De overige diverse lasten zijn als volgt te specificeren:

	2015	2014
Derving wegens oninbaarheid	2.793	2.627
VVE bestuurskosten- en overige kosten	3.234	4.214
Teruggaaf omzetbelasting pro rata regeling	-674	-351
Incidentele posten	3.161	1.829
Dotatie reorganisatievoorziening	-779	632
Diverse bedrijfslasten	2.482	2.825
	10.217	11.776

Onder incidentele posten zijn kosten opgenomen betreffende de optimalisatie en harmonisatie van de organisatiewijziging welke in november 2014 is doorgevoerd. Daarnaast zijn kosten opgenomen voor het project Digitaliseren, informatiseren en automatiseren (DIA). De Alliantie wil haar dienstverlening en bedrijfsprocessen verbeteren en digitaliseren. Om dit mogelijk te maken wordt een flexibele ICT-infrastructuur gebouwd waarin applicaties en portalen voor huurders, medewerkers en dienstverleners via een Enterprise Service Bus worden verbonden met Tobias AX. Informatie kent binnen dit systeem altijd één bron, maar kan via verschillende (mobiele) applicaties en portalen worden geraadpleegd en bewerkt. Zo beschikken medewerkers, klanten en samenwerkende bedrijven altijd en overal over de juiste gegevens.

Accountantshonoraria

	2015	2014
Controle van de jaarrekening	188	187
Andere controlewerkzaamheden	0	0
Fiscale advisering	0	0
Andere niet-controlediensten	150	112
	338	299

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 worden verricht na het boekjaareinde (in het volgende boekjaar) zal daarvoor derhalve een voorziening of overlopende post worden gevormd (toerekening).

12.11.9 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2015	2014
Waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	181.664	56.974
Waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling	-25.970	-43.880
Waardeveranderingen grondposities	2.134	-5.501
Waardeveranderingen ontwikkellocaties	-491	-168
Waardeveranderingen verlieslatende contracten	0	-231
Waardeverandering vastgoed verkocht onder voorwaarden	-658	-8.383
Afwaardering onderhanden werk	-4.287	-3.816
Waardeverandering materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	-813	-151
Investeringsubsidies	-165	871
	151.414	-4.285

Investeringsubsidies betreffen correcties op de bruto waardeveranderingen/onrendabele investeringen.

Onder afwaardering onderhanden werk is voor € 4,3 miljoen (2014: € 3,3 miljoen) aan verhuiskostenvergoedingen opgenomen voor de uitplaatsing van huurders bij renovatieprojecten en sloop/nieuwbouw projecten.

12.11.10 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten

	2015	2014
Ongerealiseerde waardeverandering derivaten	6.153	-20.492
Mutatie terugkoopverplichting verkopen onder voorwaarden	808	13.233
	6.961	-7.259

Een toelichting op de ongerealiseerde waardeverandering derivaten is opgenomen onder paragraaf 12.10.18.

12.11.11 Opbrengsten van financiële vaste activa en effecten

	2015	2014
Rentebaten leningen u/g	16	127
Rentebaten BWS-subsidie	42	39
	58	166

12.11.12 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2015	2014
Geactiveerde rente vastgoedbeleggingen	5.856	4.680
Rentebaten uit vorderingen	1.450	2.257
Rente uit liquide middelen	3	25
	7.309	6.962

12.11.13 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2015	2014
<i>Rente langlopende schulden</i>		
Rente op leningen overheid/kredietinstellingen	-80.878	-84.238
Rente op overige langlopende schulden	-1.363	-1.284
Rente op waarborgsommen	-46	-55
<i>Rente kortlopende schulden</i>		
Rente en kosten op kredietinstellingen	-538	-1.157
	-82.825	-86.734

12.11.14 Belastingen

	2015	2014
Acute belastingen boekjaar	-715	-328
Acute belastingen voorgaand jaren	61	7.153
Mutatie latente belastingen	-2.334	4.005
	-2.988	10.830

In 2014 heeft er een herrekening plaatsgevonden van de verschuldigde vennootschapsbelasting over voorgaande jaren. Als gevolg hiervan is de verwachte belastinglast verminderd tot nihil. De grondslag van deze vermindering is gelegen in een verdere aanscherping van de fiscale positie over 2012 en de (achterwaartse) verrekening van het negatieve fiscale resultaat over het onderhavige boekjaar.

De acute belastingen boekjaar is als volgt bepaald:

	2015
Resultaat voor belastingen volgens geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2015	271.490
Permanente en tijdelijke verschillen:	
deelnemingsvrijstelling	-937
afschrijvingen	-16.541
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-120.831
waardeveranderingen financiële vaste activa	-9.527
netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	-15.658
onderhoudslasten	-15.234
dotatie herinvesteringsreserve	-17.444
niet aftrekbare deel van de gemeente kosten	150
lagere rente activering op grondposities	-1.012
	-197.034
Belastbare winst	74.456
Af: verliesverrekening	-71.596
Belastbaar bedrag over 2015	2.860

De hierover te ontvangen belastingen bedraagt € 715.000, dit heeft volledig betrekking op deelnemingen welke niet zijn opgenomen in de fiscale eenheid van Stichting de Alliantie.

Het gemiddelde wettelijke tarief bedraagt 25%. De lagere effectieve belastingdruk ad 0,26% wordt veroorzaakt door fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen. Dit betreft onder meer verschillen in de verwerking van resultaten uit projectontwikkeling, waardeveranderingen vastgoedportefeuille, waardeveranderingen financiële vaste activa en de verliesverrekening.

12.12 Overige informatie

12.12.1 WNT-verantwoording 2015 Stichting de Alliantie

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op Stichting de Alliantie van toepassing zijnde regelgeving: het WNT-maximum voor de woningcorporaties, klasse J.

Het bezoldigingsmaximum in 2015 voor Stichting de Alliantie is € 230.474. Het weergegeven individuele WNT-maximum is berekend naar rato van de omvang (en voor topfunctionarissen tevens de duur) van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienstverband nooit groter kan zijn dan 1,0 fte. Het individuele WNT-maximum voor de leden van Raad van Commissarissen bedraagt voor de voorzitter 15% en voor de overige leden 10% van het bezoldigingsmaximum, berekend naar rato van de duur van het dienstverband.

Alle topfunctionarissen van de Stichting de Alliantie voldoen in 2015 aan het WNT bezoldigingsmaximum.

Bezoldiging topfunctionarissen

Leidinggevende topfunctionarissen

bedragen x € 1	Dhr. R.C. Haans	Dhr. A.C. Pureveen	Dhr. J. Koolstra	Dhr. J.W. Barneveld	Mw. J.A.B.M. van der Burgt	Mw. B.M. van der Pers
Functie(s)	Bestuurder	Directeur	Directeur	Directeur	Directeur	Directeur
Duur dienstverband in 2015	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Gewezen topfunctionaris?	nee	nee	nee	nee	nee	nee
Echte of fictieve dienstbetrekking?	ja	ja	ja	ja	ja	ja
Zo niet, langer dan 6 maanden binnen 18 maanden werkzaam?						
Individueel WNT-maximum	230.474	230.474	230.474	230.474	230.474	230.474
Bezoldiging						
Beloning	202.293	153.349	165.337	149.064	136.656	153.266
Belastbare onkostenvergoedingen	0	1.000	1.000	1.500	502	81
Beloningen betaalbaar op termijn	28.171	24.748	27.901	24.455	23.607	24.497
<i>Subtotaal</i>	<i>230.464</i>	<i>179.097</i>	<i>194.238</i>	<i>175.019</i>	<i>160.765</i>	<i>177.844</i>
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	0	0	0	0	0	0
Totaal bezoldiging	230.464	179.097	194.238	175.019	160.765	177.844
Motivering indien overschrijding:						
Gegevens 2014						
Duur dienstverband in 2014	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	22/10 - 31/12
Omvang dienstverband 2014 (in fte)	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Bezoldiging 2014						
Beloning	185.250	143.730	155.202	147.053	129.606	27.649
Belastbare onkostenvergoedingen	0	0	0	0	453	236
Beloningen betaalbaar op termijn	45.208	36.899	40.419	33.192	30.448	6.523
Totaal bezoldiging 2014	230.458	180.629	195.621	180.245	160.507	34.408
Individueel WNT-maximum 2014	230.474	230.474	230.474	230.474	230.474	230.474

Gewezen leidinggevende topfunctionarissen

<i>bedragen x € 1</i>	Dhr. M.R. Pel	Dhr. M.R. Pel	Dhr. A. van den Bosch	Mw. A.J.P.M. Wilbers
Functie(s)	Programma-leider	Programma-leider	Directeur	Directeur
Duur dienstverband in 2015	1/1 - 30/4	1/5 - 31/12	nvt	nvt
Omvang dienstverband (in fte)	1,0	0,3	nvt	nvt
Gewezen topfunctionaris?	ja	ja	ja	ja
Echte of fictieve dienstbetrekking?	ja	nee	ja	ja
Zo niet, langer dan 6 maanden binnen 18 maanden werkzaam?				
Individueel WNT-maximum	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging				
Beloning	44.500	49.006	0	0
Belastbare onkostenvergoedingen	333	0	0	0
Beloningen betaalbaar op termijn	7.819	0	0	0
<i>Subtotaal</i>	<i>52.652</i>	<i>49.006</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	0	0	0	0
Totaal bezoldiging	52.652	49.006	0	0
Motivering indien overschrijding:				
Gegevens 2014				
Duur dienstverband in 2014	1/1 - 31/12		1/1 - 30/4	1/1 - 31/7
Omvang dienstverband 2014 (in fte)	1,0		1,0	1,0
Bezoldiging 2014				
Beloning	156.010		51.326	88.483
Belastbare onkostenvergoedingen	0		0	0
Beloningen betaalbaar op termijn	29.968		12.342	26.981
Totaal bezoldiging 2014	185.978		63.668	115.464
Individueel WNT-maximum 2014	n.v.t.		75.772	133.864

Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen

<i>bedragen x € 1</i>	Dhr. M.R. Pel
Functie(s) gedurende dienstverband	Directeur /Programma-leider
Omvang dienstverband (in fte)	1,0
Echte of fictieve dienstbetrekking?	ja
Individueel WNT-maximum ontslaguitkering	75.000
Jaar waarin dienstverband is beëindigd	2015
Totaal overeengekomen uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	75.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	0
Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	75.000
Waarvan betaald in 2015	75.000

Toezichthoudende topfunctionarissen 2015

<i>bedragen x € 1</i>	Dhr. P. van Lieshout	Dhr. F.A.H. van der Heijden	Dhr. B. Bleker	Dhr. T.J.H. Elsen	Dhr. J.J. Démoed	Mw. N.D.E. Maarsen	Mw. C.W.M. de Andrade-de Wit	Mw. H.G. Pragt
Functie(s)	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid
Duur dienstverband	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/6 - 31/12	
Individueel WNT-maximum	34.571	23.047	23.047	23.047	23.047	23.047	13.513	
Bezoldiging								
Beloning	17.282	11.521	11.522	11.522	11.522	11.522	6.723	
Belastbare onkostenvergoedingen								
Beloningen betaalbaar op termijn								
<i>Subtotaal</i>	<i>17.282</i>	<i>11.521</i>	<i>11.522</i>	<i>11.522</i>	<i>11.522</i>	<i>11.522</i>	<i>6.723</i>	
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	0	0	0	0	0	0	0	
Totaal bezoldiging	17.282	11.521	11.522	11.522	11.522	11.522	6.723	
Gegevens 2014								
Duur dienstverband in 2014	11/2 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/5 - 31/12		1/1 - 30/9
Omvang dienstverband 2014 (in fte)	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0		1,0
Bezoldiging 2014								
Beloning	15.344	12.055	11.522	11.522	11.522	7.734		8.618
Belastbare onkostenvergoedingen	0	0	0	0	0	0		0
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0	0	0	0		0
Totaal bezoldiging 2014	15.344	12.055	11.522	11.522	11.522	7.734		8.618
Individueel WNT-maximum 2014	15.344	12.171	11.524	11.524	11.524	7.735		8.619

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen die in 2015 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2015 geen ontslaguitkeringen betaald aan overige functionarissen die op grond van de WNT dienen te worden vermeld, of die in eerdere jaren op grond van de WOPT of de WNT vermeld zijn of hadden moeten worden.

13 Enkelvoudige jaarrekening

13.1 Enkelvoudige balans per 31 december 2015

(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

	Ref.	31 december 2015	31 december 2014
Vaste activa			
<i>Materiële vaste activa</i>			
(On-)roerende zaken ten dienste van de exploitatie		32.835	22.577
<i>Vastgoedbeleggingen</i>			
Commercieel vastgoed in exploitatie		754.205	669.579
Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging		5.931.145	5.844.556
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		199.402	204.306
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		208.986	167.045
		7.093.738	6.885.486
<i>Financiële vaste activa</i>			
Deelnemingen	13.4.1	56.096	50.589
Vorderingen op groepsmaatschappijen	13.4.2	60.805	49.970
Latente belastingvordering		155.527	157.530
Te vorderen BWS-subsidies		0	77
Overige financiële vaste activa		19.067	16.885
		291.495	275.051
Som der vaste activa		7.418.068	7.183.114
Vlottende activa			
<i>Vorraden</i>			
Vastgoed bestemd voor de verkoop		5.699	7.193
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop		60.355	46.081
Onderhoudsmaterialen		382	221
		66.436	53.495
<i>Onderhanden projecten</i>		15.632	19.112
<i>Vorderingen</i>			
Huurdebiteuren		2.556	3.285
Gemeenten		1.070	3.337
Vorderingen op groepsmaatschappijen	13.4.3	237	947
Belastingen en premies sociale verzekeringen		10.518	10.699
Overige vorderingen		35.605	32.003
Overlopende activa		6.056	6.820
		56.042	57.091
<i>Liquide middelen</i>		36.826	33.079
Som der vlottende activa		174.936	162.777
TOTAAL ACTIVA		7.593.004	7.345.891

	Ref.	31 december 2015	31 december 2014
Eigen Vermogen	13.4.3		
Wettelijke reserve deelnemingen		14.930	14.930
Overige reserves		5.164.020	4.895.518
		5.178.950	4.910.448
Voorzieningen			
Onrendabele investeringen nieuwbouw		12.055	8.611
Toekomstige herstructurering		7.762	13.233
Reorganisatiekosten		1.752	8.120
		21.569	29.964
Langlopende schulden			
Leningen overheid		52.073	55.405
Leningen kredietinstellingen		1.804.885	1.825.705
Verplichtingen uit hoofde van derivaten-contracten		41.410	47.563
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		202.443	207.494
Waarborgsommen		3.030	2.818
Overige schulden		27.461	26.922
		2.131.302	2.165.907
Kortlopende schulden			
Schulden aan kredietinstellingen		157.700	156.001
Schulden aan leveranciers		7.401	3.987
Schulden aan gemeenten		2.443	0
Onderhanden projecten		2.897	1.639
Schulden aan groepsmaatschappijen	13.4.3	4.951	3.251
Belastingen en premies sociale verzekeringen		16.189	7.290
Overige schulden		4.703	3.180
Overlopende passiva	13.4.3	64.899	64.224
		261.183	239.572
TOTAAL PASSIVA		7.593.004	7.345.891

13.2 Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2015 (x € 1.000)

	Ref.	2015	2014
Bedrijfsopbrengsten			
Huuropbrengsten		361.664	352.654
Opbrengsten servicecontracten		15.125	16.884
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille		57.419	65.501
Geactiveerde productie eigen bedrijf		6.479	6.945
Overige bedrijfsopbrengsten		7.657	9.182
		448.344	451.166
Bedrijfslasten			
Afschrijvingen op materiële vaste activa		5.668	4.990
Kosten uitbesteed werk		33.997	41.960
Erfpacht		1.778	2.175
Lonen en salarissen		32.217	35.990
Sociale lasten		4.721	5.537
Pensioenlasten		5.678	7.095
Onderhoudslasten		75.988	68.945
Leefbaarheid		3.879	4.029
Lasten servicecontracten		17.297	16.644
Overige bedrijfslasten		83.994	93.183
		265.217	280.548
Bedrijfsresultaat		183.127	170.618
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		149.414	-4.651
Financiële baten en lasten			
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten		6.961	-7.259
Opbrengsten van financiële vaste activa en effecten		58	166
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		7.503	7.057
Rentelasten en soortgelijke kosten		-82.065	-85.585
		-67.543	-85.621
Resultaten uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		264.998	80.346
Belastingen		-2.003	10.996
Resultaat deelnemingen	13.4.1	5.507	2.199
Resultaat na belastingen		268.502	93.541

13.3 Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening (x € 1.000)

13.3.1 Algemeen

De grondslagen van waardering en resultaatbepaling voor de enkelvoudige jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening zijn gelijk. Deelnemingen in groepsmaatschappijen worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde in overeenstemming met de geconsolideerde jaarrekening.

Voor de grondslagen van de waardering van activa en passiva en voor de bepaling van het resultaat wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde balans en resultatenrekening.

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.

13.4 Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2015 en winst- en verliesrekening over 2015 (x € 1.000)

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

13.4.1 Deelnemingen

De post deelnemingen betreft verbindingen van de Alliantie waarin zij overheersende zeggenschap heeft of de zeggenschap deelt met derden en verbindingen die slechts als participatie worden aangehouden.

De samenstelling van de post deelnemingen is als volgt:

	ref.	31-12-2015	31-12-2014
Verbindingen met overheersende zeggenschap	O	55.336	49.829
Participaties	P	760	760
		56.096	50.589

Het verloop van de post deelnemingen is als volgt:

	ref.	31-12-2014	Kapitaal- mutaties	Resultaat boekjaar	31-12-2015
De Alliantie Deelnemingen B.V.	O	12.593	0	4.049	16.642
Stichting Daga Beheer	O	876	0	-3	873
Stichting AMZU	O	22.469	0	537	23.006
Stichting Woonzorg BEL	O	7.623	0	771	8.394
Stichting Yburg PWV	O	6.268	0	153	6.421
Stadsherstel Amsterdam N.V.	P	6	0	0	6
N.V. De Observant, Amersfoort	P	0	0	0	0
Woningnet N.V.	P	193	0	0	193
Samenwerking de Zuidhoek	P	61	0	0	61
Monumentenfonds Utrecht	P	500	0	0	500
Stichting de Glazen Lift	P	0	0	0	0
Stand per 31 december		50.589	0	5.507	56.096

De Alliantie kan invloed van betekenis uitoefenen op het volkshuisvestelijke en financiële beleid van de in het bovenstaande overzicht van deelnemingen opgenomen stichtingen. Na 1 juli 2015 is er geen vermogen verschaft aan bovenstaande deelnemingen.

13.4.2 Vorderingen op groepsmaatschappijen

Onder de post 'vorderingen op groepsmaatschappijen' is een kredietfaciliteit opgenomen met Financieringsmaatschappij DAPO B.V. ter grootte van maximaal € 90,0 miljoen.

Het verloop van deze post is als volgt:

	2015	2014
Stand per 1 januari	49.970	56.047
Mutaties:		
Bijschrijving rente	863	995
Overige mutaties	9.972	-7.072
<i>Totaal mutaties</i>	<i>10.835</i>	<i>-6.077</i>
Stand per 31 december	60.805	49.970

Na 1 juli 2015 is er geen vermogen meer verschaft aan Financieringsmaatschappij DAPO B.V.

Met betrekking tot deze kredietfaciliteit zijn de volgende voorwaarden afgesproken:

- ❖ Over de vordering wordt rente berekend op basis van de 3-maands Euribor verhoogd met een opslag van 1,5%;
- ❖ 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;

De voornaamste uitstaande financieringen van Financieringsmaatschappij DAPO B.V. op de in de consolidatie opgenomen verbindingen zijn:

	31-12-2015	31-12-2014
Vastgoedexploitatie:		
Stadsherstel Midden Nederland N.V.	37.699	37.699
Landgoed Zonnestraal B.V.	3.862	4.631
Stichting Woonzorg BEL	4.009	4.687
Vastgoedontwikkeling:		
Villa Industria Hilversum B.V	13.782	6.481
Gebiedsontwikkeling Zeewolde C.V.	3.842	3.549
Beheeractiviteiten:		
Holding DAPO Huizen B.V.	1.364	2.895

VLOTTENDE ACTIVA

13.4.3 Vorderingen op groepsmaatschappijen

Vorderingen op groepsmaatschappijen betreffen handelsvorderingen met een kortlopend karakter waarover geen rente in rekening wordt gebracht.

13.4.4 Eigen vermogen

Het eigen vermogen bestaat uit een wettelijke reserve deelnemingen en overige reserves. Het verloop van de wettelijke reserve deelnemingen en de overige reserves is als volgt:

	Wettelijke reserve deelnemingen	Overige reserves	Eigen vermogen
Stand per 1 januari 2015	14.930	4.895.518	4.910.448
Mutaties:			
Mutatie wettelijke reserve	0	0	0
Resultaat boekjaar	0	268.502	268.502
<i>Totaal mutaties</i>	<i>0</i>	<i>268.502</i>	<i>268.502</i>
Stand per 31 december 2015	14.930	5.164.020	5.178.950

Volgens de statuten van de Alliantie dient het gehele vermogen binnen de kaders van de woonwet en afgeleid het BBSH te worden besteed.

De wettelijke reserve deelnemingen betreft het niet vrij-uitkeerbare deel van de overige reserves bij de deelnemingen. Het niet-uitkeerbare deel van de reserves is gelijk aan de gevormde herwaarderingsreserves.

Voor de ongerealiseerde herwaarderingen in de enkelvoudige balans ad € 3,2 miljard (2014: € 3,1 miljard) met betrekking tot vastgoedbeleggingen is conform de verslaggevingseisen geen herwaarderingsreserve gevormd, maar verantwoording heeft plaatsgevonden onder de overige reserves. Bij de herwaarderingen is rekening gehouden met de invloed van belastingen op vermogen en resultaat.

Ultimo 2015 is in totaal € 3,2 miljard aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2014: € 3,1 miljard) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van het vastgoed is consistent met voorgaande jaren, in overeenstemming met geldende grondslagen voor de jaarrekening 2015 en tevens in overeenstemming met de voor 2016 wettelijke voorgeschreven waarderingsgrondslag zoals opgenomen in de Woningwet en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarrekening. De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van de Alliantie. De mogelijkheden voor de Alliantie om vrijelijk door complexgewijze verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het sociaal bezit in exploitatie aangemerkt als vastgoedbelegging te realiseren worden meer en meer beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling behoeft aan sociale huurwoningen. Het bestuur van de Alliantie heeft een inschatting gemaakt van dat gedeelte van de ongerealiseerde herwaarderingsreserve dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. De verwachting is dat een gering bedrag gerealiseerd gaat worden op korte termijn. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de bedrijfswaarde van het sociaal bezit aangemerkt als vastgoedbelegging (behoudend ingeschat) en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit.

De herwaarderingsreserves bij de deelnemingen worden gevormd naar aanleiding van verschillen in de waardering van activa ten opzichte van de waardering tegen historische kostprijs.

Voor de reserves in de deelnemingen Stichting IJburg-PWV, Stichting Woonzorg BEL, Stichting AMZU en Stichting DAGA Beheer geen wettelijke reserve deelnemingen aangehouden. De bestuurder, tevens bestuurder van de Alliantie, heeft aangegeven dat de Alliantie de beschikbare reserves kan inzetten voor het realiseren van haar volkshuisvestelijke doelstellingen.

Indien wel een wettelijke reserve zou moeten worden gevormd, zou de huidige wettelijke reserve deelnemingen € 35,5 miljoen hoger zijn (2014: € 32,0 miljoen).

13.4.5 Schulden aan groepsmaatschappijen

Schulden aan groepsmaatschappijen betreffen handelschulden met een kortlopend karakter waarover geen rente in rekening wordt gebracht. De voornaamste openstaande handelsschuld betreft een schuld aan de Alliantie Ontwikkeling B.V. ad € 4,9 miljoen (2014: € 2,7 miljoen).

13.4.6 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 Woningfonds B.V., de Alliantie ICT Diensten B.V., de Alliantie VVE Diensten B.V., Holding Dapo Huizen B.V., Ontwikkelingsmaatschappij Eem en Vallei B.V., de Alliantie Gebiedsontwikkeling Zeewolde B.V., Villa Industria Hilversum B.V., Financieringsmaatschappij DAPO B.V., de Alliantie Ontwikkeling B.V., Landgoed Zonnestraal B.V., de Alliantie Vastgoedexploitatie met derden B.V., de Alliantie Gebiedsontwikkeling I Regio Amsterdam B.V. en de Alliantie Gebiedsontwikkeling I Regio Gooi en Vechtstreek 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., de Alliantie VVE Diensten B.V. en de Alliantie Woningfonds B.V.

Op grond van de standaardvoorwaarden zijn de Stichting en de met haar gevoegde dochteronderneming ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de ter zake door de combinatie verschuldigde belasting.

13.5 Overige informatie

13.5.1 Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen

Ultimo 2015 had de Alliantie 621 (2014: 691) werknemers in dienst. Het aantal fulltime equivalenten per ultimo 2015 bedraagt 568 (2014: 631). Het gemiddelde aantal werknemers in 2015 bedraagt 656.

Hilversum, 10 juni 2016
Stichting de Alliantie,
Origineel getekend door:

Dhr. R.C. Haans,
Bestuurder

Dhr. A.C. Pureveen RA,
Financieel directeur

Dhr. P.A.H. van Lieshout,
Voorzitter Raad van Commissarissen

Dhr. F.A.H. van der Heijden,
Commissaris

Mw. N.D.E. Maarsen
Commissaris

Mw. C.W.M. de Andrade - de Wit,
Commissaris

Dhr. B. Bleker,
Commissaris

Dhr. J.J. Démoed,
Commissaris

14 Overige gegevens

14.1 Statutaire resultaatbestemming

In de statuten welke op 16 juli 2012 voor het laatst zijn gewijzigd, zijn omtrent de resultaatbestemming geen specifieke regels opgesteld. Stichting de Alliantie heeft haar middelen in 2015 uitsluitend besteed in het belang van de volkshuisvesting.

14.2 Voorstel resultaatbestemming

Voorstel resultaatbestemming is om het positieve resultaat ter grootte van € 268.502.000 ten gunste van de overige reserves van de Stichting de Alliantie te brengen.

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de goedkeuring van de Raad van Commissarissen reeds in de geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekening over 2015 verwerkt.

14.3 Gebeurtenissen na balansdatum

Per 1 juli 2015 is de herzieningswet Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van kracht. Deze wet beoogt het functioneren van woningcorporaties als ondernemingen met een maatschappelijk taak te verbeteren. Naast het effect op de relatie met de externe stakeholders is de herzieningswet ook van invloed op het te voeren beleid van de Alliantie. Vanuit de herzieningswet worden restricties gelegd op de activiteiten en het te volgen huurbeleid. De omvang en samenstelling van de vastgoedportefeuille kan beïnvloed worden door de nader te definiëren woningmarktregio's en op basis van het in te dienen splitsingsplan welke beide in 2016 (nader) worden uitgewerkt. Tevens wordt de wijze waarop woningtoewijzingen dient plaats te vinden en de huurprijs die gevraagd kan worden beïnvloed door de herzieningswet.

De Tweede Kamer stemde 9 februari 2016 in met de nieuwe Huurwet. De nieuwe huurwet beoogt het functioneren van de huurmarkt verder te verbeteren. Daartoe worden in de Huurwet een aantal maatregelen uitgewerkt. Op 1 juli 2016 geldt nog de inkomensafhankelijke huurverhoging, de huursombenadering wordt op 1 januari 2017 ingevoerd. Er komt een jaarlijkse inkomensstoets en meer ruimte voor tijdelijke huurcontracten. De Huurwet is daarmee direct van invloed op het te voeren beleid door de Alliantie. Vanuit de huurwet worden restricties gelegd op de huurniveaus en toe te passen huurverhogingen. De mogelijke effecten doen zich voor bij het toepassen van het huurbeleid en daar aan gekoppeld de toekomstige vastgoedportefeuille.

Bovenstaande ontwikkelingen kunnen hun weerslag hebben op kasstromen en daarvan afgeleid de waardering van het vastgoed. Omdat de uitwerking door de Alliantie van bovenstaande nog nader uitgewerkt dient te worden is het op dit moment nog niet mogelijk om de financiële effecten te kwantificeren.

14.4 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant



Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: het bestuur en de raad van commissarissen van Stichting de Alliantie

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit verslag opgenomen jaarrekening 2015 van Stichting de Alliantie te Hilversum gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2015 en de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2015 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

In artikel 127, tweede lid, van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 is bepaald dat het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh) tot 1 januari van het eerstvolgende verslagjaar na inwerkingtreding van de Woningwet van toepassing blijft voor de jaarrekening, het jaarverslag, het volkshuisvestingsverslag en het onderzoeken en beoordelen van die verslagen door de accountant. Dit betekent dat voor het verslagjaar 2015 het Bbsh zijn kracht heeft behouden voor deze onderwerpen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de toegelaten instelling is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, de bepalingen bij en krachtens de Wet Normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag in overeenstemming met de bepalingen inzake het jaar verslag als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Bbsh. Het bestuur van de toegelaten instelling is voorts verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT, en het controleprotocol in rubriek A van bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instelling volkshuisvesting 2015. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Ref.: e0382046

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V., Zuiderzeelaan 53, 8017 JV Zwolle, Postbus 513, 8000 AM Zwolle
T: 088 792 00 38, F: 088 792 94 61, www.pwc.nl

PwC is het merk waaronder PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. (KvK 34180285), PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs N.V. (KvK 34180284), PricewaterhouseCoopers Advisory N.V. (KvK 34180287), PricewaterhouseCoopers Compliance Services B.V. (KvK 51414406), PricewaterhouseCoopers Pensions, Actuarial & Insurance Services B.V. (KvK 54226368), PricewaterhouseCoopers B.V. (KvK 34180289) en andere vennootschappen handelen en diensten verlenen. Op deze diensten zijn algemene voorwaarden van toepassing, waarin onder meer aansprakelijkheidsvoorwaarden zijn opgenomen. Op leveringen aan deze vennootschappen zijn algemene inkoopvoorwaarden van toepassing. Op www.pwc.nl treft u meer informatie over deze vennootschappen, waaronder deze algemene (inkoop)voorwaarden die ook zijn gedeponneerd bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de toegelaten instelling gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

Oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting de Alliantie per 31 december 2015 en van het resultaat over 2015 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, de bepalingen bij en krachtens de WNT en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge artikel 28, onderdeel b, van het Bbsh, voor wat betreft het in dit artikel genoemde jaarverslag, melden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig de van toepassing zijnde bepalingen van titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek is opgesteld, en of de in artikel 2: 392 lid 1 onder g, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 391, vierde lid, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

Zwolle, 13 juni 2016

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door G.A.N. Turkenburg RA

Bijlage I Verbindingen van de Alliantie

In het onderstaande overzicht ziet u de verbindingen van de Alliantie met andere rechtspersonen en/of vennootschappen.

Alle activiteiten in deze verbindingen zijn gebaseerd op volkshuisvestelijke overwegingen. We voeren ze uit als onderdeel van, en in dienst van de kerntaken van de Alliantie. Om de risico's te beperken, is het ons beleid om projecten die grootschalig zijn (in investeringsvolume en programmaomvang) te ontwikkelen in verbindingen, door van bv-/cv-constructies. Ook bij samenwerkingen werken we vanuit deze juridische structuur.

De activiteiten van onze verbindingen zijn als volgt onder te verdelen:

- I. exploitatie van vastgoed;
 - ✦ monumentaal bezit
 - ✦ (toekomstige) exploitatie
- II. projectontwikkeling;
 - ✦ IJburg
 - ✦ Vathorst
 - ✦ Zeewolde
 - ✦ Zeeburgereiland
 - ✦ Overige ontwikkeling
- III. overige activiteiten
 - ✦ Dienstverlening
 - ✦ Financieringsmaatschappij

De volgende rechtspersonen zijn opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van Stichting de Alliantie:

Exploitatie van vastgoed			
Deelneming	Activiteit	Statutaire zetel	Aandeel
Stadsherstel Midden Nederland N.V.	Tussenholding	Amersfoort	50%
Stadsherstel Amersfoort I B.V.	Exploitatie monumentaal bezit	Amersfoort	100%
Stadsherstel Amersfoort II B.V.	Exploitatie monumentaal bezit	Amersfoort	100%
Landgoed Zonnestraal B.V.	Exploitatie monumentaal bezit	Huizen	100%
Stichting Woonzorg BEL	Exploitatie zorg aanleunwoningen	Amersfoort	100%
De Alliantie Woningfonds B.V.	Toekomstige exploitatie	Huizen	100%
De Alliantie Vastgoedexploitatie met derden B.V.	Toekomstige exploitatie	Huizen	100%
Beleggingsmaatschappij Route 26 B.V.	Toekomstige exploitatie	Huizen	50%

Projectontwikkeling			
Deelneming	Activiteit	Statutaire zetel	Aandeel
Stichting AMZU	Ijburg	Amsterdam	100%
Stichting DAGA Beheer	Ijburg	Amsterdam	100%
Stichting IJburg PWV	Ijburg	Amsterdam	100%
Waterstad III Beheer B.V.	Ijburg	Amsterdam	20%
Waterstad III C.V.	Ijburg	Amsterdam	20%
Waterstad II Beheer B.V.	Ijburg	Amsterdam	50%
Waterstad II C.V.	Ijburg	Amsterdam	50%
Ontwikkelingsmaatschappij Eem & Vallei B.V.	Vathorst	Amersfoort	100%
Vathorst Beheer B.V.	Vathorst	Amersfoort	17%
Vathorst C.V.	Vathorst	Amersfoort	17%
OBV Beheer B.V.	Vathorst	Amersfoort	8%
OBV C.V.	Vathorst	Amersfoort	8%
De Alliantie Gebiedsontwikkeling Zeewolde B.V.	Zeewolde	Huizen	100%
Gebiedsontwikkeling Zeewolde Beheer B.V.	Zeewolde	Huizen	25%
Gebiedsontwikkeling Zeewolde C.V.	Zeewolde	Huizen	33%
De Alliantie Gebiedsontwikkeling I Regio Amsterdam B.V.	Zeeburgereiland	Huizen	100%
Buiten IJland Beheer B.V.	Zeeburgereiland	Nieuwegein	50%
Ontwikkelingscombinatie Buiten IJland C.V.	Zeeburgereiland	Amsterdam	50%
De Alliantie Ontwikkeling B.V.	Overige ontwikkeling	Huizen	100%
Villa Industria Hilversum B.V.	Overige ontwikkeling	Huizen	100%
Villa Industria V.O.F	Overige ontwikkeling	Huizen	50%
De Alliantie Gebiedsontwikkeling I Regio Gooi & Vechtstreek B.V.	Overige ontwikkeling	Huizen	100%

Overige activiteiten			
Deelneming	Activiteit	Statutaire zetel	Aandeel
De Alliantie Deelnemingen B.V.	Tussenholding	Huizen	100%
Holding DAPO Huizen B.V.	Tussenholding	Huizen	100%
Financieringsmaatschappij DAPO B.V.	Tussenholding	Huizen	100%
De Alliantie VVE Diensten B.V.	Dienstverlening	Huizen	100%
De Alliantie ICT Diensten B.V.	Dienstverlening	Huizen	100%
SG2All B.V.	Dienstverlening	Huizen	50%

Toelichting op onze activiteiten in verbindingen

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

Stadsherstel Midden Nederland N.V., Stadsherstel Amersfoort I B.V., Stadsherstel Amersfoort II B.V., Mitros Monumenten I B.V., Mitros Monumenten II B.V.

Het aandelenkapitaal van Stadsherstel Midden Nederland N.V. bestaat uit A-aandelen en B-aandelen, die in bezit zijn van Stichting de Alliantie respectievelijk Stichting Mitros. De activiteiten van de vennootschappen bestaan voornamelijk uit de restauratie en exploitatie van monumenten met cultuurhistorische waarde, op het grondgebied van de gemeente Amersfoort, Utrecht en aangrenzende gemeenten. Het gaat niet alleen om monumenten die beschermd zijn op grond van de Monumentenwet of een monumentenverordening.

Landgoed Zonnestraal B.V.

De vennootschap *Landgoed Zonnestraal B.V.* heeft als doel monumenten in bezit te krijgen, ze te beheren, administreren, exploiteren en in stand te houden. Het gaat om monumenten in de zin van de Monumentenwet 1998 die zijn ingeschreven in een register van beschermde monumenten (vastgesteld op grond van de Monumentenwet).

Stichting Woonzorg BEL

De stichting Woonzorg BEL verzorgt het beheer van 38 woningen voor ouderen in Blaricum, Eemnes en Laren.

De Alliantie heeft aandeel in de volgende rechtspersonen die zich bezighouden met projectontwikkelingsactiviteiten. Deze activiteiten voeren we uit in samenwerkingsverbanden door middel van commanditaire vennootschappen met derden:

Waterstad Beheer B.V., Waterstad IJburg C.V., Waterstad II Beheer B.V., Waterstad II C.V., Waterstad III Beheer B.V. en Waterstad III C.V.

Deze deelnemingen ontwikkelen, realiseren en verkopen woningen, bedrijfsruimtes en parkeerplaatsen in het gebied IJburg in Amsterdam. Ook verwerven deze deelnemingen waar nodig de gronden die daarvoor nodig zijn, en doen verder alles wat, in de ruimste zin, met dit doel verband houdt.

In deze constructie zijn enkele rechtspersonen en vennootschappen opgericht om in totaal ruim 4.500 woningen te realiseren op het Haveneiland en de Rietlanden (IJburg, eerste fase). Binnen Waterstad III moeten nog vier blokken ontwikkeld worden met in totaal een kleine 300 woningen (exclusief de kavels die in verkoop zijn). Binnen Waterstad II worden alleen nog blok 26 en enkele kavels ontwikkeld. Het gaat om samenwerkingen met een aantal projectontwikkelaars, bouwondernemers en collega-corporaties zoals AM, Blauwhoed, Volker Wessels, Ymere, Amvest en Bouwfonds.

Het uiteindelijke financiële belang van Stichting de Alliantie in de verschillende commanditaire vennootschappen (werkmaatschappijen projectontwikkeling) varieert van 20 tot 50 procent.

Vathorst Beheer B.V., Vathorst C.V., OBV Beheer B.V., OBV C.V. en Ontwikkelingsmaatschappij Eem & Vallei B.V.

Deze deelnemingen verwerven gronden en opstellen en ontwikkelen projecten in het plangebied Vathorst in Amersfoort. Daarnaast wordt binnen de deelnemingen de verdeling van ontwikkelings- en bouwclaims aan haar partners verzorgd.

Stichting de Alliantie participeert in deze constructie voor een zesde deel. Naast de Alliantie nemen nog vier partijen hierin deel: Heijmans Vastgoed, Dura Vermeer, AM en Bouwfonds.

De Alliantie Gebiedsontwikkeling Zeewolde B.V., Gebiedsontwikkeling Zeewolde Beheer B.V. en Gebiedsontwikkeling Zeewolde C.V.

Deze deelnemingen ontwikkelen (woning)bouw in Almere en omstreken. Ze houden zich bezig met alle werkzaamheden die daarmee verband houden of die de verwezenlijking daarvan bevorderen. Hieronder valt ook het financieren en in eigendom verwerven van grond in het gebied. Bij Gebiedsontwikkeling Zeewolde CV gaat het om een samenwerking met AM en Heijmans Vastgoed. In de periode 2015 - 2025 worden voor ons aandeel 1000 woningen gerealiseerd, waarvan 30 procent in het sociale segment.

Villa Industria Hilversum B.V. en Villa Industria V.o.f.

Deze vennootschappen ontwikkelen realiseren en verkopen het project Villa Industria. Dit doen zij voor gezamenlijke rekening en risico. Villa Industria is een project op het voormalig REGEV-terrein in Hilversum. Het project wordt uitgevoerd in samenwerking met Heijmans Vastgoed B.V. In totaal worden in de periode 2013 – 2018 350 woningen opgeleverd. De sporthal en het zwembad zijn al in 2008 gerealiseerd, de blokken K en M zijn in 2014 opgeleverd. Het overgrote deel van de resterende productie wordt in 2016 opgeleverd. Onderdeel van het project is ook een KPN-locatie; deze wordt naar verwachting in 2018 opgeleverd.

De Alliantie Gebiedsontwikkeling I Regio Amsterdam B.V., Buiten IJland Beheer B.V. en Ontwikkelingscombinatie Buiten IJland C.V.

De Alliantie Gebiedsontwikkeling I Regio Amsterdam B.V. treedt op als stille vennoot in commanditaire vennootschappen. Buiten IJland Beheer B.V. treedt op als beherend vennoot van een commanditaire vennootschap.

Ontwikkelingscombinatie Buiten IJland C.V. heeft als doel het oprichten van, deelnemen in, financieren van, samenwerken met, directie voeren over en verlenen van adviezen en andere diensten aan vennootschappen of ondernemingen in het exploitatiegebied Zeeburgereiland te Amsterdam. Het gaat om een samenwerking met AM, waarin 400 woningen worden gerealiseerd in de periode 2013 - 2018. De ontwikkeling is in volle gang.

De Alliantie Gebiedsontwikkeling I Regio Gooi & Vechtstreek B.V. en V.o.f. Ten Boom

De Alliantie Gebiedsontwikkeling I Regie Gooi & Vechtstreek B.V. treedt op als stille vennoot in commanditaire vennootschappen. V.o.f. Ten Boom ontwikkelt woningen op de nieuwbouwlocatie 'Ten Boom' in Hilversum. Samen met corporatie Dudok Wonen zijn 99 woningen ontwikkeld in zowel het koop- als huursegment. Inmiddels zijn alle woningen opgeleverd, de vof is in 2015 opgeheven.

Stichting AMZU, Stichting IJburg PWV en Stichting DAGA beheer

Stichting AMZU, Stichting IJburg PWV en Stichting DAGA beheer treden op als commanditaire vennoot in de vennootschappen die betrokken zijn bij de ontwikkeling van IJburg te Amsterdam.

Hierna sommen we de entiteiten die zich bezighouden met overige activiteiten:

De Alliantie Deelnemingen B.V., Holding DAPO Huizen B.V.

De activiteiten van De Alliantie Deelnemingen B.V. en Holding DAPO Huizen B.V. bestaan uitsluitend uit holdingactiviteiten van entiteiten gericht op zowel projectontwikkelings- als niet-projectontwikkelingsactiviteiten.

Financieringsmaatschappij DAPO B.V.

De Financieringsmaatschappij DAPO B.V. verstrekt financieringen aan gelieerde deelnemingen en verbindingen.

De Alliantie Ontwikkeling B.V.

De Alliantie Ontwikkeling B.V. voert voornamelijk ontwikkelactiviteiten uit op het gebied van woningbouw. In deze entiteit is het personeel van de Alliantie Ontwikkeling opgenomen. De entiteit fungeert als gedelegeerd projectontwikkelaar voor Stichting de Alliantie.

De Alliantie VVE Diensten B.V.

De Alliantie VVE Diensten B.V. voert administratieve, bestuurlijke en andere diensten uit. Daarnaast ontplooit de besloten vennootschap holdingactiviteiten. De Alliantie VVE Diensten bedient circa 1200 VvE's in het werkgebied van Stichting de Alliantie.

De Alliantie ICT Diensten B.V. en SG2All B.V.

De vennootschap begeleidt, initieert en realiseert projecten op het gebied van informatie- en communicatietechnologie. Daarnaast sluit zij licentieovereenkomsten af, verkoopt, verhuurt en ontwikkelt software- en hardwareproducten en verleent automatiseringsdiensten.

Stichting de Alliantie neemt ook deel aan enkele verbindingen waarvan de activiteiten inmiddels zijn gestaakt, of waarvan de activiteiten tijdelijk zijn gestaakt om deze later te (her)starten. Deze verbindingen zijn:

De Alliantie Vastgoedexploitatie met derden B.V., Beleggingsmaatschappij Route 26 B.V.

Deze vennootschappen fungeren als beherend of stille vennoot van commanditaire vennootschappen. De geplande projectontwikkelingsactiviteiten voor Route 26 in IJburg, in samenwerking met AM, zijn nog niet doorgedaan. Gezien de ontwikkelingen van de woningmarkt in IJburg is het nog onzeker of er daadwerkelijk activiteiten plaats zullen vinden in deze entiteit.

De Alliantie Woningfonds B.V.

Deze entiteit is opgericht om het commercieel bezit van de Alliantie administratief te scheiden van het reguliere bezit van Stichting de Alliantie. Door veranderende wet- en regelgeving is het bezit van de Alliantie Woningfonds B.V. in 2009 overgedragen aan Stichting de Alliantie.

Het risicoprofiel van onze verbindingen

Om ons nieuwbouwprogramma te realiseren, zijn we diverse samenwerkingsverbanden met derden aangegaan. De risico's van deze samenwerkingsverbanden zijn ondergebracht in bv-/cv-structuren of bv-/vof-structuren. We zijn hierdoor in principe slechts maximaal aansprakelijk tot onze kapitaalbreng. Daarnaast participeren we in een aantal samenwerkingsverbanden met andere stichtingen. De risico's die daarbij een rol spelen – op grond van de verstrekte kapitaalbreng – zijn beperkt.

De activiteiten van onze verbindingen zijn gebaseerd op volkshuisvestelijke overwegingen en passen daarmee binnen de mogelijkheden en grenzen die het BBSH aan verbindingen stelt. We nemen projecten bovendien pas in aanbouw als 70 procent van de te realiseren koopwoningen bij voorintekening is verkocht. Verder beperken we de risico's bij uitvoering van projecten zo veel mogelijk door contractueel vooraf overeengekomen betalingschema's, afgestemd op de gerealiseerde productie.

Stichting de Alliantie loopt financieel risico over het aandelenkapitaal en de financiering die zij, direct of indirect, aan de hierboven vermelde verbindingen verstrekt.

Maximaal risicoprofiel

Hieronder kwantificeren we het maximale risicoprofiel van de verbindingen van Stichting de Alliantie. Dat profiel is berekend op basis van het (aandelen)kapitaal dat Stichting de Alliantie van deze verbindingen bezit en op basis van de leningen die Stichting de Alliantie heeft verstrekt aan deze verbindingen.

Het maximale risicoprofiel bestaat uit een direct risico en een indirect risico:

- Het directe risico heeft te maken met kasmiddelen die verstrekt zijn voor (aandelen)kapitaal of om een verbinding te financieren. Bij het directe risico gaat het om de enkelvoudige jaarrekening van Stichting de Alliantie, onder aftrek van zekerheden die verstrekt zijn.
- Het indirecte risico betreft de geconsolideerde jaarrekening van Stichting de Alliantie. Het gaat om het risico over de kasmiddelen die verstrekt zijn door een verbonden vennootschap of stichting voor (aandelen)kapitaal of financiering van een andere verbinding.

Het maximale directe risico van de verbindingen van Stichting de Alliantie op 31 december 2015 bedraagt € 116,9 miljoen (2014: € 100,6 miljoen).

Direct risico verbindingen per 31 december 2015 bedragen x € 1.000	Totaal		Aandeel de Alliantie			
	Eigen vermogen	Leningen- portefeuille	Resultaat	%	Eigen vermogen	Leningen- portefeuille
<i>Kapitaaldeelname:</i>						
De Alliantie Deelnemingen	16.642	0	4.049	100%	16.642	0
Stichting DAGA Beheer	873	0	-3	100%	873	0
Stichting AMZU	23.006	0	537	100%	23.006	0
Stichting Woonzorg BEL	8.394	0	771	100%	8.394	0
Stichting IJburg PWV	6.421	0	153	100%	6.421	0
Participaties	760	0	0	100%	760	0
Rechtstreek verstrekte leningen:						
Financieringsmaatschappij DAPO B.V.		60.805		100%		60.805
Totaal direct risico					56.096	60.805

In de jaarrekening is de in het bovenstaande overzicht opgenomen lening aan de Financieringsmaatschappij DAPO B.V. verantwoord als vorderingen op groepsmaatschappijen. De door Stichting de Alliantie verstrekte lening is niet achtergesteld.

De leningen die Stichting de Alliantie heeft verstrekt aan Financieringsmaatschappij DAPO B.V., leent deze verbinding door aan andere verbindingen van Stichting de Alliantie. Het risico op deze doorgeleende bedragen is onderdeel van het maximale indirecte risico van Stichting de Alliantie.

Het maximale indirecte risico van de verbindingen op basis van verstrekte financieringen op 31 december 2015 bedraagt € 68,7 miljoen (2014: € 64,1 miljoen).

Indirect risico verbindingen per 31 december 2015 bedragen x € 1.000	Leningen- portefeuille
<i>Uitstaande financieringen van Financieringsmaatschappij DAPO B.V.:</i>	
Stadsherstel Midden Nederland N.V.	37.699
De Alliantie Deelnemingen B.V.	394
Villa Industria Hilversum B.V.	13.782
Holding DAPO B.V.	1.364
Landgoed Zonnestraal B.V.	3.862
De Alliantie Gebiedsontwikkeling Regio I Amsterdam B.V.	714
De Alliantie Gebiedsontwikkeling Zeewolde B.V.	268
Stichting Woonzorg BEL	4.009
Gebiedsontwikkeling Zeewolde C.V.	3.842
Vathorst C.V.	1.800
Ontwikkelingsmaatschappij Eem en Vallei BV	1.000
Maximaal indirect risico op basis van verstrekte financieringen	68.734

Het maximale indirecte risico van de verbindingen op basis van het eigen vermogen op 31 december 2015 bedraagt € 21,5 miljoen (2014: € 19,4 miljoen).

Indirect risico verbindingen per 31 december 2015 bedragen x € 1.000	Totaal eigen vermogen	Aandeel de Alliantie %	Eigen vermogen	Resultaat 2015
<i>Verbindingen vanuit De Alliantie Deelnemingen B.V.:</i>				
Stadsherstel Midden Nederland N.V.	1.878	100%	1.878	2.156
De Alliantie VVE Diensten B.V.	2.430	100%	2.430	871
De Alliantie ICT Diensten B.V.	887	100%	887	139
Landgoed Zonnestraal B.V.	4.318	100%	4.318	145
De Alliantie Vastgoedexploitatie met derden B.V.	0	100%	0	0
De Alliantie Woningfonds B.V.	519	100%	519	4
Financieringsmaatschappij DAPO B.V.	3.753	100%	3.753	956
Holding DAPO Huizen B.V.	3.182	100%	3.182	-222
Maximaal indirect risico op basis van eigen vermogen			16.967	4.049

Indirect risico verbindingen per 31 december 2015 bedragen x € 1.000	Totaal eigen vermogen	Aandeel de Alliantie %	Eigen vermogen	Resultaat 2015
Verbindingen vanuit Holding DAPO Huizen B.V.:				
De Alliantie Gebiedsontwikkeling Zeewolde B.V.	3.414	100%	3.414	-258
Gebiedsontwikkeling Zeewolde Beheer B.V.	3	25%	1	0
De Alliantie Ontwikkeling B.V.	3.559	100%	3.559	0
De Alliantie Gebiedsontwikkeling Regio I Gooi & Vechtstreek B.V.	341	100%	341	-3
De Alliantie Gebiedsontwikkeling Regio I Amsterdam B.V.	-29	100%	-29	5
Waterstad II Beheer B.V.	48	50%	24	2
Waterstad III Beheer B.V.	117	20%	23	3
Vathorst Beheer B.V.	242	17%	40	79
Ontwikkelingsmaatschappij Eem & Vallei B.V.	-2.730	100%	-2.730	-147
Villa Industria Hilversum B.V.	388	100%	388	141
Buiten IJland Beheer B.V.	-1.097	50%	-549	-13
Maximaal indirect risico op basis van eigen vermogen			4.483	-191