



de Alliantie

Jaarverslag 2023



Inhoudsopgave

Bestuursverslag	4
1 Woord vooraf	5
2 De Alliantie in beeld	7
3 Iedereen een passend thuis	9
3.1 Volkshuisvesting in transitie	9
3.2 Grote volkshuisvestelijke opgave in ons werkgebied	13
4 Zo veel mogelijk huishoudens een woning die bij hen past	17
4.1 Inzetten op het toevoegen van meer woningen	18
4.2 Huisvesting voor bijzondere doelgroepen	23
4.3 Huurders helpen aan een meer passende woning	27
4.4 Huurders betalen een passende huur	29
5 Onze bewoners voelen zich thuis in hun woning en buurt	37
5.1 Samenwerken aan leefbare buurten	37
5.2 Goed onderhouden woningen	44
5.3 Een duurzame woningvoorraad	46
5.4 Samenwerken om de energietransitie sneller te realiseren	50
6 Randvoorwaarden voor optimale resultaten	52
6.1 Onze producten en diensten passen bij onze klanten	52
6.2 Wij zijn een flexibele en zich ontwikkelende organisatie	58
6.3 Wij stimuleren innovatieve oplossingen voor de bouw, duurzaamheid, wijkontwikkeling en digitalisering	66
6.4 Onze eigen organisatie werkt op een duurzame manier	68
7 Goed bestuur	69
7.1 Corporate governance	69
7.2 Risicomanagement, integriteit en compliance	70
7.3 Privacywetgeving	76
7.4 SDG-doelen	77
8 Financiën	79
8.1 Zorg voor financiële continuïteit	79
8.2 Resultaten 2023	84
8.3 Vastgoedwaardering	85
8.4 Treasury	88
8.5 Fiscale positie	89
8.6 Vooruitzichten	93
8.7 Verbindingen	97

Verslag van de raad van commissarissen	100
9 Verslag van de raad van commissarissen	101
9.1 Kaders en bevoegdheden	101
9.2 Activiteiten van de raad	102
9.3 Samenstelling en functioneren van de raad	106
9.4 Korte vooruitblik	110
9.5 Tot slot	111
Jaarrekening	112
10 Jaarrekening	113
10.1 Geconsolideerde balans per 31 december 2023	113
10.2 Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2023	115
10.3 Geconsolideerde kasstroomoverzicht over 2023	116
10.4 Toelichting behorende tot de geconsolideerde jaarrekening 2023	118
10.5 Toelichting op de geconsolideerde balans	146
10.6 Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening	180
10.7 Enkelvoudige balans per 31 december 2023	192
10.8 Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2023	194
10.9 Enkelvoudige kasstroomoverzicht over 2023	195
10.10 Toelichting behorende tot de enkelvoudige jaarrekening 2023	197
10.11 Toelichting op de enkelvoudige balans	198
Overige gegevens	208
11 Overige gegevens	209
11.1 Statutaire bepalingen inzake resultaatbestemming	209
11.2 Controleverklaring	209

Bestuursverslag



1 Woord vooraf

Nederland heeft een omvangrijk probleem met wonen en volkshuisvesting. Het tekort aan geschikte woonruimte is te groot en de wachtrij voor een sociale huurwoning te lang. Dat raakt tienduizenden mensen die op zoek zijn naar een passend thuis, een stabiele basis om hun leven op te bouwen. De Alliantie zet alles op alles om zo veel mogelijk mensen te huisvesten en het woonprobleem te helpen oplossen. Dat doen we in een snel veranderende wereld. Het jaar 2023 wordt gekenmerkt door internationale conflicten, een samenleving onder spanning en hoge inflatie. Dat betekent onzekerheid, duurdere boodschappen en hogere energielasten voor onze bewoners. Dat betekent ook dat de rentelasten en bouwkosten voor de Alliantie fors gestegen zijn. Ondertussen probeert de Rijksoverheid grip te krijgen op de woningmarkt. Zo werkt de minister aan een wet om invloed uit te oefenen op de hoeveelheid betaalbare woningen die gebouwd wordt en een wet die de huren in de vrije sector beperkt. Het is nog ongewis welke plannen het nieuwe kabinet voor de volkshuisvesting heeft. Wij blijven ons in ieder geval inspannen om iedereen een passend thuis te bieden.

De veranderingen in de wereld van de afgelopen jaren hebben effect op onze ambities en hoe we deze kunnen realiseren. Daarom hebben we in 2023 onze missie 'Iedereen een passend thuis' vertaald in een geüpdatete strategische koers. We herbevestigden wat goed gaat, scherpten aan daar waar nodig en voegden zaken toe die ontbraken.

We blijven ons maximaal inspannen om zo veel mogelijk woningzoekenden te bedienen. Daarnaast geven we meer aandacht aan het sociale aspect van wonen. Een thuis is meer dan vier muren en een dak. Je voelt je pas echt thuis in een leefbare buurt. Een buurt waar het schoon is en waar je je veilig voelt. Daar gaan we voor als sociaal betrokken woningcorporatie. Samen met onze bewoners en gemeenten. Dat vertaalt zich letterlijk in honderden initiatieven. Een mooi voorbeeld zijn de koffie- en theemomenten die onze beheerders organiseren zodat bewoners elkaar kunnen leren kennen. In Almere Poort is hier een bewonerscommissie uit voortgekomen, in Amsterdam Nieuw-West is een actieve bewonersgroep opgestaan. Zo leggen we het fundament voor bewoners die zich willen inzetten voor hun omgeving.

We willen zo veel mogelijk mensen een thuis bieden dat past bij hun situatie. En hen de kans bieden te verhuizen wanneer dat kan. Zo hebben we een maximale sociale impact met onze woningen. De huurverlaging van 2023 heeft eraan bijgedragen dat de woonlasten voor een groot deel van onze huurders betaalbaarder zijn geworden. Via doorstroming hielpen we 253 bewoners aan een beter passende woning vanuit een sociale huurwoning naar een middensegment, vrije sector- of koopwoning. Daarnaast hebben onze wooncoaches ook verhuizingen teweeggebracht met de voorrangsregelingen 'Van Groot naar Beter' en 'Van Hoog naar Laag'.

Wij vinden dat iedereen een veilig en betaalbaar huis verdient. Daarom zetten we vooral in op het beschikbaar maken van zo veel mogelijk woningen. Dit deden we bijvoorbeeld door onze aandacht vaker te richten op verplaatsbare woningen. Dat doen we in goede samenwerking met gemeenten en collega-corporaties. We staan klaar voor mensen die onze hulp kunnen gebruiken. Mensen met een eigen verhaal, eigen behoeften en wensen. In totaal hielpen we in 2023 circa 8.000 bewoners aan een nieuw thuis. Stelt u dat aantal zich eens voor, dat zijn 160 volle reisbussen aan mensen. Dat deden we door 2.919 vrijkomende woningen te verhuren, door 1.004 huurwoningen en 116 koopwoningen nieuw te bouwen en te verhuren, en 373 woningen te verkopen. Hierdoor konden 253 sociale huurders doorstromen, waardoor hun woning vrijkwam voor woningzoekende gezinnen. Al deze inzet leidde tot 58.252 zelfstandige en onzelfstandige woningen eind 2023 die we inzetten voor onze maatschappelijke opgave.

Het thema energie stond in 2023 steeds vaker onder een vergrootglas. De dilemma's hadden ook betrekking op onze verduurzamings- en vastgoedambities, denk bijvoorbeeld aan de netcongestie. Desondanks hebben we in 2023 goede stappen gezet om meer huurders een comfortabele, energiezuinige woning te bieden. Dit deden we samen met onze ketenpartners. We zijn goed op weg om het aantal woningen met een EFG-label te laten afnemen. Tot en met 2028 pakken we de resterende 2000 woningen aan. Een prachtig voorbeeld is de verduurzaming van 54 monumentale sociale huurwoningen aan de Larenseweg in Hilversum, waarbij we in samenspraak met de bewoners de verduurzaming aangegrepen hebben om het oorspronkelijke gevelbeeld met gekleurde kozijnen terug te brengen.

De Alliantie is een wendbare organisatie. We blijven onszelf daarom vernieuwen. In 2023 zijn we aan de slag gegaan met ons Programma van Wonen om medewerkers die zich iedere dag inzetten voor de verhuur en het beheer de tools en vaardigheden te geven om hun rol optimaal uit te voeren en de juiste verwachtingen te scheppen bij huurders en samenwerkingspartners. Een nieuw ICT systeem helpt om beter samen te werken en onze huurders nog beter te bedienen. In 2023 hebben we 93 nieuwe collega's verwelkomd. De waarden van de Alliantie – solidair, vernieuwend en ondernemend – hebben we met alle collega's doorleefd. We zijn Samen1. Dit alles met als doel om onze dienstverlening voor onze huidige en toekomstige bewoners continu te verbeteren en iedereen uitzicht te bieden op een passend thuis. Ruim 700 collega's zetten zich hier dagelijks met ziel en zaligheid voor in.

Hilversum, 15 april 2024

Namens het directieteam,

Rob Haans

Bestuurder

Roelien Ritsema van Eck

Bestuurder

2 De Alliantie in beeld

Portfolio van de Alliantie	2023	2022
Aantal verhuureenheden	68.586	67.693
zelfstandige en onzelfstandige huurwoningen	58.252	57.617
waarvan sociale zelfstandige huurwoningen	52.103	51.668
waarvan vrijesector zelfstandige huurwoningen	3.917	3.732
Zelfstandige huurwoningen naar huurklasse:		
goedkoop, € 452,20	4.896	4.910
betaalbaar, € 693,60	38.258	36.916
bereikbaar tot huurtoeslaggrens, € 808,06	7.327	7.918
bereikbaar boven huurtoeslaggrens, € 808,06	1.622	1.924
goedkope vrije sector € 808,06 t/m € 1.145,00	2.725	2.591
dure vrije sector vanaf € 1.145,00	1.192	1.141
Gemiddelde energieprestatie (primair fossiel energieverbruik)	169,8	184,3
Gemiddeld energielabel (EP2)	B	B
Percentage huurwoningen met een A- of B-label (2021: EP2; 2020 EI)	71%	66%
Aedes-benchmarkscore, prestatieveld Duurzaamheid	A	B
Aantal woningen en kamers maatschappelijke huisvesting	2.027	2.039
Aantal nulredenwoningen	21.354	20.856
Mutaties van het bezit:		
Opgeleverde nieuwbouwhuurwoningen	1.097	1.029
Opgeleverde verbeterde en gerenoveerde huurwoningen	526	1.080
Aantal woningen voorzien van zonnepanelen	464	901
Verkochte huurwoningen	328	257
Gesloopte huurwoningen	185	0
Aantal nieuwbouw huurwoningen in aanbouw	2.753	2.537
Toewijzingen:		
Aantal EU-toewijzingen	3.722	3.775
toegewezen aan doelgroep tot de inkomensgrens	3.590	3.640
toegewezen aan doelgroep vanaf de inkomensgrens	132	135
Percentage passend toegewezen	99%	99%

Organisatie en bedrijfsvoering	2023	2022
Personeel en bedrijfslasten:		
Aantal fulltime-equivalent	650	634
Ziekteverzuim	5,3%	6,3%
Personeelskosten (inclusief inhuurkosten) x € 1 miljoen	68	61
Aantal gewogen verhuureenheden/fulltime-equivalent	94	95
Aedes-benchmarkscore, prestatievelde Bedrijfslasten	A	A
Huurdersoordeel:		
Nieuwe huurder	7,8	7,7
Reparatieverzoek	6,9	7,2
Vertrokken huurder	7,4	7,8
Aedes-benchmarkscore, prestatievelde Huurdersoordeel	B	C
Huuropbrengsten:		
Nettohuuropbrengsten x € 1 miljoen	446	436
Maatschappelijke bijdrage aan betaalbaar wonen x € 1 miljoen	378	350
Gemiddelde huur sociale huurwoning per maand x € 1	596	603
Gemiddeld percentage van maximaal redelijke huur	61%	68%
Financiële resultaten x € 1 miljoen:		
Operationele kasstroom	114	88
Resultaat na belastingen	-916	-656
Mutatie actuele waarde	-962	-740
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	218	192
Rentelasten en soortgelijke kosten	54	53
Balans x € 1 miljoen:		
DAEB-vastgoed in exploitatie	10.237	10.957
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	2.109	2.195
Balanstotaal	13.280	14.031
Eigen vermogen	9.970	10.886
Leningen	2.827	2.680
Financiële kengetallen:		
Interest coverage ratio	3,1	2,6
Interest coverage ratio DAEB-tak	3,1	2,3
Loan-to-value (o.b.v. beleidswaarde)	42%	32%
Solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde)	57%	66%
Dekkingsratio (o.b.v. marktwaarde verhuurde staat)	23%	19%
Onderpandratio (o.b.v. marktwaarde verhuurde staat)	18%	19%

3 Iedereen een passend thuis

Bij de Alliantie vinden we dat iedereen het recht heeft om mee te doen in de samenleving. Daarom bouwen en beheren we sociale huurwoningen voor mensen met een bescheiden inkomen. Daarnaast helpen we kwetsbare groepen aan een woning via maatschappelijke huisvesting. En we zetten ons in voor mensen met middeninkomens. De aandacht voor de ontwikkelingen op de woningmarkt is groot. In 2023 is er volop aandacht geweest voor volkshuisvesting. Zowel de politieke aandacht als de woonprotesten benadrukken hoe essentieel een huis en fijn thuis zijn. De Alliantie wil mensen dat thuis bieden. Een plek waar ze zich veilig en beschermd kunnen voelen. Om zich op te laden en tot rust te komen. Hoe wij dat doen, leest u in dit hoofdstuk.

3.1 Volkshuisvesting in transitie

De aandacht voor volkshuisvesting is onverminderd groot. Terecht, want de woningnood neemt alleen maar toe. In 2023 is het woningtekort toegenomen van 3,9 procent (ultimo 2022) tot 4,8 procent (ultimo 2023). Dit betekent dat er in de periode van 2023 tot en met 2030 981.000 woningen gebouwd moeten worden. Het woningtekort is verder opgelopen, doordat er te weinig betaalbare woningen bijkomen, terwijl het aantal huishoudens doorgroeit, er een positief migratiesaldo is (+140.000), een toename van het aantal eenpersoonshuishoudens en een stijgende levensverwachting. De missie van de Alliantie 'Iedereen een passend thuis' en de bijbehorende strategie, gericht op het vergroten van het aanbod passende, betaalbare huurwoningen, zijn daarom relevanter dan ooit.

Veranderende economische omstandigheden maken het leven duurder voor onze bewoners. De Alliantie blijft zich onverminderd inzetten voor het isoleren en verduurzamen van onder andere bestaande woningen die een EFG-label hebben. Dat vermindert het energieverbruik van de woning en daarmee de woonlasten voor de huurder. Ook woningcorporaties worden geraakt door de veranderende economische omstandigheden. De grondstof- en brandstofkosten voor nieuwbouw en renovatie zijn fors toegenomen. Daarnaast heeft de Europese Centrale Bank de rentetarieven in korte tijd verhoogd om de inflatie te beteugelen. Hierdoor is het duurder geworden om leningen aan te trekken of bestaande leningen te herfinancieren.

De Rijksoverheid heeft in 2023 een beleid ontwikkeld om meer grip te krijgen op de woningnood. De Wet versterking regie volkshuisvesting is daar een belangrijk instrument voor. Met deze wet, die nog moet worden aangenomen door de Tweede en Eerste Kamer, kan de Rijksoverheid invloed uitoefenen op de aantallen te bouwen woningen in verschillende prijssegmenten. In elke provincie moet dit minimaal 2/3e betaalbare nieuwbouw zijn. Hierop vooruitlopend heeft de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening 'woondeals' gesloten met alle provincies. Vervolgens zijn er regiodeals gesloten tussen provincie en de bijbehorende gemeenten over de bouw van de aantallen woningen. In de Metropoolregio Amsterdam moeten tot 2030 ruim 50.000 sociale huurwoningen en 45.000 middensegmenthuurwoningen gebouwd worden. In de regio Amersfoort hebben de corporaties aangegeven tot en met 2030 bijna 7.500 sociale huurwoningen en 1.500 middensegmenthuurwoningen te bouwen. Wij leveren hier uiteraard ons aandeel in. Dit deden wij bijvoorbeeld door in de regio Amersfoort 290 sociale huurwoningen en 57 middensegment woningen nieuw te bouwen in 2023.

De betaalbaarheid van de bestaande woningvoorraad staat steeds verder onder druk. Dat geldt voor de kooprijzen, die zich in de tweede helft van 2023 hersteld hebben en opnieuw op weg zijn naar recordhoogtes, maar ook voor de huren in de vrije sector, die in een jaar tijd met 8,5 procent gestegen zijn. Boven de markt hangt een wetsvoorstel waarin vastgelegd wordt dat de huurregulering wordt uitgebreid naar een aanzienlijk deel van de vrije sector. Dit komt de betaalbaarheid direct ten goede. Het is de vraag of beleggers verder afhaken als huurregulering het rendement onder druk zet.

De val van het vierde kabinet Rutte leidt tot een onvoorspelbaar landschap voor de volkshuisvesting in een zeer gepolariseerd politiek landschap. Over het belang van duurzaamheidsinvesteringen, de aanpak van het stuikstofprobleem, de asielopvang of de woningnood staan verschillende partijen lijnrecht tegenover elkaar. Politieke meerderheden zijn klein en instabiel, waardoor bestuurders er niet in slagen om een langetermijnvisie te ontwikkelen en uit te voeren, terwijl dit voor lagere overheden, uitvoeringsorganisaties en marktpartijen essentieel is. Woningcorporaties worden hier direct mee geconfronteerd, omdat de bouw dreigt stil te vallen door netcongestie en stikstofbeperkingen. Daarnaast is het onduidelijk hoe een volgend kabinet omgaat met de voorgenomen regie op de volkshuisvesting. Maar wat een volgend kabinet ons ook brengt, wij blijven ons maximaal inspinnen om 'iedereen een passend thuis' te bieden.

Activiteiten in ons werkgebied



Figuur 3.1 Werkgebied van de Alliantie

Woningmarktregio's waarin de Alliantie actief is

Met de invoering van de herziene Woningwet op 1 juli 2015 is Nederland voor toegelaten instellingen opgedeeld in negentien woningmarktregio's. De Alliantie is werkzaam in twee van die woningmarktregio's: de Metropoolregio Amsterdam (MRA) en de regio Amersfoort/Noord-Veluwe/Zeevolde. De minister heeft aan de Alliantie de MRA als kernregio toegewezen. In een kernregio mag een toegelaten instelling alle werkzaamheden uitvoeren die behoren tot het gebied van de volkshuisvesting. Dat mag niet als een toegelaten instelling werkzaamheden wil uitvoeren in een andere regio. Het aankopen van grond of vastgoed en realiseren van nieuwbouw op nieuwe locaties is in dat geval niet toegestaan, tenzij de minister hiervoor een ontheffing heeft verleend op gemeenteniveau. Aan de Alliantie zijn ontheffingen verleend voor Amersfoort, Eemnes en Soest. Deze gemeenten liggen in de woningmarktregio Amersfoort/Noord-Veluwe/Zeevolde.

Lokale verankering

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

Activiteitenoverzichten en lokale prestatieafspraken

Met gemeenten en huurdersorganisaties werken woningcorporaties samen aan de lokale volkshuisvesting. In de Woningwet is dit in een proces en op inhoud geformaliseerd met activiteitenoverzichten en prestatieafspraken. Jaarlijks sturen wij ons activiteitenoverzicht uiterlijk op 1 juli naar onze gemeenten en onze lokale huurdersorganisaties. In dit overzicht staan onze volkshuisvestelijke voornemens als bijdrage aan het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid voor de komende vijf kalenderjaren. In dit overzicht geven we ook aan welke bijdrage we nodig hebben van de gemeente en huurdersorganisatie voor het realiseren van deze volkshuisvestelijke voornemens. Het overzicht is een basis voor de te maken prestatieafspraken. Overigens hebben we met een aantal gemeenten meerjarige prestatieafspraken met daarin de afspraak dat we niet jaarlijks een activiteitenoverzicht aanbieden.

Met gemeenten, huurdersorganisaties en collega-corporaties maken we lokale (prestatie)afspraken over de bijdrage die elke partner levert aan de volkshuisvestelijke opgave in de gemeente. Met de meeste gemeenten hebben we prestatieafspraken die ook van toepassing zijn op het verslagjaar 2023 (zie tabel 3.1). De prestatieafspraken gaan over het gezamenlijk zorgen voor voldoende woningen (de beschikbaarheid), betaalbare woningen, duurzame woningen met een goede kwaliteit, leefbaarheid, het huisvesten van specifieke groepen en over wonen met zorg.

Tabel 3.1 Lopende prestatieafspraken in 2023

	Prestatieafspraken	Toelichting
Gemeente Amsterdam	Ja	Samenwerkingsafspraken 2020 t/m 2023
Gemeente Diemen	Ja	Raamovereenkomst prestatieafspraken 2020 t/m 2023 De Alliantie heeft deze afspraken niet ondertekend omdat de Alliantie op
Gemeente Ouder-Amstel	Nee	-
Gemeente Amersfoort	Ja	Prestatieafspraken 2022 t/m 2023
Gemeente Eemnes	Ja	Prestatieafspraken 2023 (en raamovereenkomst 2019 t/m 2023)
Gemeente Leusden	Ja	Prestatieafspraken 2023
Gemeente Nijkerk	Ja	Prestatieafspraken 2023 t/m 2024
Gemeente Soest	Ja	Prestatieafspraken 2023
Gemeente Almere	Ja	Prestatieafspraken 2020 t/m 2024
Gemeente Zeewolde	Nee	-
Gemeente Blaricum	Ja	Prestatieafspraken 2018 t/m 2022, verlengd tot en met 2023
Gemeente Gooise Meren	Ja	Productieafspraken 2020 t/m 2024 en kaderafspraken 2019 t/m 2024
Gemeente Hilversum	Ja	Prestatieafspraken 2023 t/m 2027
Gemeente Huizen	Ja	Prestatieafspraken 2020 t/m 2023
Gemeente Laren	Nee	-
Gemeente Wijdereen	Ja	Prestatieafspraken 2020 t/m 2023

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

Volkshuisvestelijke bijdrage per gemeente/realisatie lokale prestatieafspraken

Ieder jaar publiceren wij ook apart van het jaarverslag gemeentelijke bijlagen. In deze bijlagen staat per gemeente onze volkshuisvestelijke bijdrage in 2023 in de betreffende gemeente met de realisatie van de prestatieafspraken in die gemeente. Ga daarvoor naar jaarverslag-2023 <https://www.de-alliantie.nl/over-de-alliantie/nieuws-en-publicaties/jaarbericht-2023/jaarverslag-2023/>

Scheiding DAEB en niet-DAEB

Nadat de minister ons scheidings- en splitsingsvoorstel in 2017 goedkeurde, hebben we dit per 2018 ingevoerd. Dit is een verplicht onderdeel van de Woningwet waardoor corporaties eenmalig een scheiding moesten maken tussen Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB) en Diensten zonder Algemeen Economisch Belang (niet-DAEB). De Alliantie heeft gekozen voor de hybride vorm, waarbij een deel van ons bezit administratief gescheiden is en een klein deel juridisch. Zie tabel 3.2.

Tabel 3.2 *Zelfstandige huurwoningen eind 2023, naar sociale huur en vrijesectorhuur, ondergebracht in hybride vorm*

Zelfstandige huurwoningen eind 2022	Sociale huur	Vrijesectorhuur	Totaal
Stichting de Alliantie: DAEB-tak	49.701	0	49.701
Stichting de Alliantie: niet-DAEB-tak	2.292	2.740	5.032
De Alliantie Woonfonds BV	102	1.148	1.250
De Alliantie Woonzorg BV	8	29	37
De Alliantie	52.103	3.917	56.020

De Alliantie richt zich op huishoudens met een bescheiden inkomen en op huishoudens met een middeninkomen. Het grootste deel van onze woningvoorraad (88,7 procent) blijft beschikbaar voor de huishoudens met bescheiden inkomens, in de zogenoemde DAEB-tak van die voorraad. Om daarnaast ook de middeninkomens te kunnen bedienen, plaatsen we een deel van onze woningen in de niet-DAEB-tak (9,0 procent van onze woningen). Daarnaast is een klein deel van onze voorraad (2,2 procent) ondergebracht in een juridisch afgescheiden dochter: het Woonfonds. Ook het Woonfonds biedt huisvesting voor huishoudens met een middeninkomen, en richt zich daarbij voornamelijk op huurwoningen in het middensegment. Hiermee kunnen we ook huurders aan een woning helpen die geen huis kunnen of willen kopen, maar ook niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Op deze manier kunnen we ons ook voor deze doelgroep blijvend inzetten.

Sinds begin 2021 is het binnen de niet-DAEB-tak mogelijk om meer te betekenen voor deze groep, doordat de markttoets voor een periode van drie jaar buiten werking was gesteld. Einde 2023 is de markttoets wettelijk komen te vervallen. Zo kunnen corporaties meer middensegmenthuurwoningen en goedkope koopwoningen bouwen. Ook van deze mogelijkheid maken we de komende tijd gebruik om meer middeninkomens te huisvesten en hiermee ook de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen.

3.2 Grote volkshuisvestelijke opgave in ons werkgebied

We zien dat de druk op de woningmarkt in ons werkgebied onveranderd hoog is. Er is een grote vraag naar betaalbare woonruimte voor mensen met een bescheiden inkomen of middeninkomen, terwijl het aanbod van woningen gering is. De Alliantie wil iedereen een thuis bieden. Want alleen met een echt thuis doe je mee aan de samenleving. Onze missie is 'Iedereen een passend thuis'. Daar staan we voor en daar gaan we voor, elke dag opnieuw.

Om onze missie concreet te maken update de Alliantie in 2023 de strategie. We namen onze strategische thema's onder de loep met de kennis en ervaring van nu, met perspectief op de toekomst. Dit deden we door uitgebreid te luisteren naar (toekomstige) huurders, stakeholders en in te gaan op wat er plaatsvindt in de buitenwereld. Door in gesprek te gaan met o.a. huurders; medewerkers; lokale, regionale en nationale overheid; collega-corporaties; zorg- en welzijnsinstanties en marktpartijen haalden wij een divers beeld op over ons werkgebied en de Alliantie. Deze gesprekken waren de basis waarop we een solide aansluiting maakten tussen onze strategie en maatschappelijke prestaties.

In de geüpdatete strategie hebben we aandacht voor buurten en leefbaarheid. Een thuis is meer dan vier muren en een dak. Je voelt je pas echt thuis in een leefbare buurt. Een buurt waar het schoon is en waar je je veilig voelt. Als sociaal betrokken corporatie zorgen we ervoor dat onze woningen en buurten schoon, heel

en veilig zijn. Samen met onze huurders en gemeenten. En zorgen we voor duurzame, toekomstbestendige huizen om in te wonen.

Evenzeer zetten we in op het beschikbaar maken van zo veel mogelijk woningen, omdat wij vinden dat iedereen een veilig en betaalbaar huis verdient. Daarom zetten we vooral in op het beschikbaar maken van zo veel mogelijk woningen. Dat doen we in goede samenwerking met gemeenten en collega-corporaties. We staan klaar voor mensen die onze hulp kunnen gebruiken. Mensen met een eigen verhaal, eigen behoeften en wensen.

We willen zo veel mogelijk mensen een thuis bieden dat passend is bij hun situatie. En hen de kans bieden te verhuizen wanneer het kan. Zo hebben we een maximale sociale impact met onze woningvoorraad. We gaan niet alleen voor snelle successen, maar kijken ook vooruit. We bouwen toekomstbestendige woningen, zowel 'gewone', als ook geclusterde woningen en verplaatsbare woningen.

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



Figuur 3.2 Strategiekaart van de Alliantie

We helpen zo veel mogelijk huishoudens aan een woning die bij hen past

De komende decennia zal de bevolking in ons werkgebied, de noordoostvleugel van de Randstad, fors groeien. Tussen nu en 2040 stijgt het inwonertal van Nederland volgens het CBS naar verwachting van 17,8 naar 19,2 miljoen. Deze groei concentreert zich in de Randstad. Door deze bevolkingstoename ontstaat nog meer druk op de woningmarkt, en die zorgt voor lange wachtlijsten in ons werkgebied. Veel mensen zijn op zoek naar een (ander) huis. De vraag naar huurwoningen (en koopwoningen) neemt hierdoor de komende jaren verder toe. Wij zetten ons in om op het toevoegen van meer woningen. In paragraaf 4.1 leest u hier meer over.

We zorgen ervoor dat onze huurders wonen in een woning die bij hen past. We zorgen voor fysiek, financieel en bij de levensfase passende woningen. We zorgen ook voor de huisvesting van kwetsbare groepen in onze samenleving (paragraaf 4.2). Denk aan mensen met een verstandelijke beperking, ex-psychiatrische patiënten, mensen met een lichte zorgvraag of ex-daklozen. Ook de huisvesting van statushouders rekenen we tot onze maatschappelijke taak. Door regelgeving van de overheid wonen steeds meer mensen met een zorgvraag buiten de zorginstellingen ('extramuralisering'). Samen met de gemeenten en zorginstellingen zoeken wij actief naar extra woonruimte boven op de reguliere en geplande voorraad sociale huurwoningen, zodat we bijdragen aan voldoende woningen voor alle woningzoekenden.

We helpen huurders die willen verhuizen met verschillende doorstroominstrumenten. Het doel daarvan is dat zij niet in een woning hoeven te blijven wonen die niet meer past bij hun situatie. Als zij verhuizen, komt hun woning vrij voor een ander huishouden dat juist gebaat is bij die woning. Op die manier proberen we de dynamiek op de woningmarkt te vergroten (zie paragraaf 4.3).

Met ons huurbeleid en de jaarlijkse huuraanpassing zorgen we ervoor dat huurders een passende huur betalen voor hun (nieuwe) woning. Betaalbaar wonen is voor de Alliantie een belangrijke prioriteit. We willen dat de woonlasten van onze huurders betaalbaar blijven. We verhuren onze woningen binnen de passendheidsgrenzen waardoor bewoners huurtoeslag kunnen aanvragen. Daarnaast hebben we in 2023 de huur van bijna 18.000 huishoudens verlaagd (zie paragraaf 4.4).

Onze bewoners voelen zich thuis in hun woning en buurt

Een thuis is meer dan een betaalbare woning. De kwaliteit van de woonomgeving draagt bij aan hoe thuis je je voelt in je woning. We werken samen met bewoners, gemeenten en andere partijen aan de leefbaarheid rondom onze woningen. Goed basisbeheer is de uitgangssituatie voor al onze complexen en draagt bij aan de leefbaarheid daarvan en van de woonomgeving. In kwetsbare buurten zetten wij een stap extra. We sturen op de bewonerssamenstelling, intensiveren het beheer en zetten ons maatschappelijk vastgoed in om de leefbaarheid te verbeteren (zie paragraaf 5.1).

Om je thuis te voelen, is naast een leefbare omgeving een goede kwaliteit van de woning nodig. Daarom onderhouden we onze woningen zorgvuldig en op tijd. Door de woningen preventief en periodiek te onderhouden, verlengen we de levensduur en houden we de goede kwaliteit in stand. Een woning van goede kwaliteit omschrijven we als een woning die aan onze 'schoon, heel en veilig'-standaarden voldoet. Meer hierover leest u in paragraaf 5.2.

Daarbovenop nemen we isolerende en energiebesparende maatregelen. Want het behoud van de aarde en haar natuurlijke bronnen heeft onze aandacht én daadkracht nodig. Daarmee vangen we twee vliegen in één klap, want met onze verduurzamingsstrategie verbeteren we tevens het wooncomfort en de betaalbaarheid voor de huurder. Daar spannen we ons extra voor in en blijven we de komende jaren hard aan werken (zie paragraaf 5.3).

De urgentie voor duurzaamheid is de afgelopen jaren alleen maar groter geworden. De opgave is groot en we moeten meer dan ooit samenwerken met andere partijen. Dat doen we dus niet alleen, maar in samenwerking met partners, zoals gemeenten, collega-corporaties, gebouweigenaren en netbeheerders. In 2020 zijn we officieel gestart met onze innovatieve ketensamenwerking Sequent NXT. Hierbij voeren we verduurzamingsmaatregelen niet in één keer uit, maar doen we dat op natuurlijke onderhoudsmomenten (zie paragraaf 5.4).

Onze producten en diensten passen bij onze klanten

Ook in 2023 hebben we continu feedback gevraagd aan onze huurders over onze dienstverlening. Met deze feedback verbeteren we telkens onze producten en diensten.

Wij staan dicht bij onze huurders. Zij kunnen ons bereiken via verschillende kanalen. We merken dat veel huurders graag online hun woonzaken regelen, daarom is veelgevraagde informatie 24 uur per dag beschikbaar via onze website of Mijn Alliantie. Daarnaast zijn en blijven we bereikbaar via onze klantenservice en wijkkantoren voor de huurders die hieraan de voorkeur geven. Wij vinden het belangrijk dat onze huurders actief meedenken en meedoen om de leefbaarheid in hun wijk, buurt, straat of complex te verbeteren. Ook als er dingen veranderen is bewonersparticipatie belangrijk. Daarom werken we actief samen met onze huurdersorganisaties en betrekken we onze huurders bij nieuwbouw- en verbeterprojecten (zie paragraaf 6.1).

Wij zijn een flexibele en zich ontwikkelende organisatie

Onze medewerkers doen hun werk met grote betrokkenheid. Ook in 2023 was het vaak nodig om zich aan te passen aan veranderende omstandigheden. In deze context kwam het improvisatievermogen en de wil en wens om samen te blijven werken duidelijk naar voren.

Om ons werk optimaal te kunnen blijven doen en zo bij te kunnen dragen aan de grote opgave, moeten we inspelen op veranderingen en onze competenties continu ijken aan wat er nodig is om vraagstukken rond (nieuw)bouw, verduurzaming, digitalisering, sociaal beheer en wijkontwikkeling te kunnen blijven aanpakken. We willen hiervoor de juiste persoon op de juiste plaats kunnen inzetten. Dat vraagt van onze medewerkers om flexibel te zijn en zich te blijven ontwikkelen (zie paragraaf 6.2).

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

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

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

Wij zorgen voor financiële continuïteit op de lange termijn

We streven naar een verantwoorde balans tussen inkomsten en uitgaven en een passend rendement op het beschikbare vermogen. Daarvoor monitoren we continu dat onze financiële continuïteit gewaarborgd is. Onze (externe) toezichthouders stellen kaders voor verschillende financiële ratio's. Wij zorgen ervoor dat we binnen deze kaders blijven werken.

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

4 Zo veel mogelijk huishoudens een woning die bij hen past

In dit hoofdstuk leest u hoe de Alliantie haar maatschappelijke huisvestingstaak vervult. Centraal staat hierin onze ambitie om meer huishoudens te helpen aan een woning die bij hen past. Dat doen we in de eerste plaats door én de woningvoorraad te vergroten (paragraaf 4.1) én te zorgen voor diverse type woningen voor verschillende type huishoudens (paragraaf 4.2). Daarbij zetten we alle mogelijke middelen in om de doorstroom van huurders te bevorderen (paragraaf 4.3). Ten slotte dragen we zorg voor betaalbare huren die bij het inkomen van de huurders passen (paragraaf 4.4).

Door onze inzet kregen ruim 4.400 huishoudens in 2023 de sleutel van een woning

In 2023 hebben 4.412 huishoudens een sleutel van ons ontvangen voor een huis. Door nieuwe verhuringen in de bestaande voorraad, nieuwbouw huur (inclusief verplaatsbare woningen), nieuwbouw koop en door verkoop uit de bestaande voorraad. Tabel 4.1 geeft per gemeente de verdeling van deze huishoudens, uitgesplitst naar type verhuuring of verkoop.

Tabel 4.1 Huishoudens met een nieuwe woning in 2023, * naar type toewijzing

Gehuisveste huishoudens	Verhuringen sociaal	Verhuringen vrije sector	Tijdelijke verhuringen	Nieuw bouw huur	Verkopen bestaand bezit	Verkopen nieuw bouw	Totaal
Gemeente Amsterdam	579	141	276	388	183	0	1.567
Gemeente Diemen	2	0	0	0	0	0	2
Gemeente Amersfoort	649	173	41	316	29	49	1.255
Gemeente Eemnes	23	3	0	81	0	9	116
Gemeente Leusden	3	0	0	0	0	0	3
Gemeente Nijkerk	22	3	0	0	0	0	25
Gemeente Soest	24	9	0	0	14	0	47
Gemeente Almere	258	31	2	219	104	58	671
Gemeente Zeewolde	3	0	0	0	0	0	3
Gemeente Blaricum	10	2	12	0	0	0	24
Gemeente Gooise Meren	53	3	1	0	3	0	60
Gemeente Hilversum	296	13	0	0	26	0	335
Gemeente Huizen	255	13	0	0	12	0	280
Gemeente Laren	0	3	0	0	0	0	3
Gemeente Wijdmeren	16	0	0	0	2	0	18
De Alliantie	2.193	394	332	1.004	373	116	4.412

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

4.1 Inzetten op het toevoegen van meer woningen

Om meer huishoudens in de gemeenten in ons werkgebied aan een passende woning te helpen, zetten we maximaal in op het toevoegen van meer woningen door:

- nieuwbouw op nieuwe locaties;
- sloop-nieuwbouw, verdichten en optoppen;
- verplaatsbare woningen;
- transformatie van (bedrijfs)gebouwen naar woningen.

Nieuwbouw en transformatie

Met deze toevoegingen leverden we in 2023 1.273 nieuwbouwwoningen op, waarvan 973 zelfstandig sociale huurwoningen, 124 vrijesectorhuurwoningen, 60 onzelfstandige sociale huurwoningen en 116 koopwoningen via de Alliantie Ontwikkeling B.V.. Om de beschikbaarheid te vergroten, hebben we in 2023 onder andere gewerkt aan deze twee projecten:

Transformatie: terrein Hink Stap Sprong/Eemnes

Op de plek van de voormalige basisschool De Hink Stap Sprong in Eemnes realiseerden we 29 twee- en driekamerappartementen voor de sociale verhuur. Dit project leverden we in 2023 op met daarnaast ook negen koopwoningen voor starters. Aan beide segmenten is veel behoefte in Eemnes. Zo reageerden er meer dan 600 huishoudens op het aanbod sociale huur.

Ontwikkeling nieuwe stadswijk New Brooklyn/Almere

In 2023 hebben wij meerdere appartementen en eengezinswoningen opgeleverd in de nieuwe wijk New Brooklyn in Almere. New Brooklyn kenmerkt zich door zijn architectuur, met bakstenen, geïnspireerd door het beroemde New Yorkse stadsdeel. De opzet van deze wijk nodigt uit tot interactie tussen huurders. In 2023 hebben we veel doorstromers kunnen huisvesten in onze ruime eengezinswoningen, maar ook veel starters kregen de sleutel van hun nieuwe appartement. Ook de komende jaren wordt hier nog veel gebouwd door de Alliantie. Wij realiseren ruim 500 woningen van de in totaal 1.400 woningen die in New Brooklyn worden gebouwd.

Verplaatsbare woningen

Verplaatsbare woningen (ook wel *tijdelijke woningen* of *flexwoningen* genoemd) hebben een verkort bouwproces. Zodoende bieden ze een snelle oplossing voor urgente huisvestingsbehoeften, ook voor specifieke doelgroepen. De kwaliteit van verplaatsbare woningen is dusdanig verbeterd daardoor we ze vaker inzetten als een duurzame en circulaire woonoplossing. We plaatsen verplaatsbare woningen op locaties die op dat moment niet in aanmerking komen voor permanente bebouwing.

Barbeelstraat/Eemnes

De Barbeelstraat is een tijdelijke woonwijk aan de rand van Eemnes. De Alliantie leverde hier 8 tiny houses op voor starters uit Eemnes en 32 appartementen voor Oekraïense vluchtelingen. De tiny houses blijven maximaal 5 jaar aan de Barbeelstraat staan. De appartementen voor Oekraïense vluchtelingen zijn prefabwoningen die zijn samengesteld uit modules. Deze modules kunnen makkelijk worden afgebroken en hergebruikt op een andere locatie. Op deze manier spelen we in op de behoefte om snel extra woningen te bouwen.

Nieuwbouw per gemeente

Tabel 4.2 toont per gemeente de toevoeging van nieuwbouw, uitgesplitst naar type verhuureenheid. In 2023 hebben we 1.426 nieuwe verhuureenheden opgeleverd.

Tabel 4.2 Nieuwbouw opgeleverd in 2023, * naar type verhuureenheid

Oplevering nieuwbouw huur	Zelfstandige woningen	Onzelfstandige woningen	Maat-schappelijk onroerend goed	Bedrijfs-onroerendgoed	Parkeer-voorzieningen	Totaal
Gemeente Amsterdam	388	0	1	0	28	417
Gemeente Ouder-Amstel	93	0	3	0	0	96
Gemeente Amersfoort	316	0	1	0	229	546
Gemeente Eemnes	81	0	1	0	0	82
Gemeente Almere	219	60	6	0	0	285
De Alliantie	1.097	60	12	0	257	1.426

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

In tabel 4.3 staat de verdeling van nieuw opgeleverde huurwoningen naar huurprijssegment. Ons beleid is dat de focus op nieuwbouw vooral ligt op betaalbare huur. Dit zijn huurwoningen met een huurprijs tot de eerste en twee aftoppingsgrens, respectievelijk € 452,20 en € 693,60. In 2023 hebben we in dit prijssegment 792 betaalbare huurwoningen opgeleverd. Dat is 72 procent van het totaal aantal opgeleverde zelfstandige huurwoningen.

Tabel 4.3 Nieuwbouw huur opgeleverd in 2023, * naar prijssegment

Opleveringen nieuwbouw huur	Goedkoop Wht** € 452,20	Betaalbaar Wht € 693,60	Duur tot huurtoeslag-grens Wht € 808,06	Middensegment € 808,06 t/m	Duur vanaf € 1.145,00	Totaal
Gemeente Amsterdam	259	86	26	17	0	388
Gemeente Ouder-Amstel	93	0	0	0	0	93
Gemeente Amersfoort	0	107	102	57	50	316
Gemeente Eemnes	0	61	20	0	0	81
Gemeente Almere	8	178	33	0	0	219
De Alliantie	360	432	181	74	50	1.097

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

**Wht = Wet op de huurtoeslag

Nieuwbouw koop

De Alliantie Ontwikkeling B.V. heeft in 2023 116 koopwoningen opgeleverd waarvan 58 in Almere en 49 in Amersfoort.

Sloop

We zijn terughoudend met sloop. Het is een ingrijpende gebeurtenis voor onze huurders. Toch waren we dit jaar genoodzaakt om woningen te slopen.

Sloop-nieuwbouw: Parkweelde/Amersfoort

In de wijk Kruiskamp bouwen we in het project Parkweelde 400 woningen na sloop van 240 woningen. De nieuwbouw bestaat uit 320 sociale huurwoningen en 80 middensegmenthuurwoningen. De nieuwe woningen zullen voldoen aan huidige kwaliteits- en duurzaamheidseisen. Project Parkweelde is een langjarig project waarvan naar verwachting de laatste woningen in 2025 worden opgeleverd.

Verkoop van huurwoningen

Vanwege meerdere volkshuisvestelijke redenen verkopen we huurwoningen uit de bestaande voorraad. Zo bekostigen we de benodigde groei en verduurzaming van onze sociale woningvoorraad. Omdat we met de verkoopopbrengst van één woning minstens 1,5 woning kunnen bouwen, betekent verkoop dat we onze woningvoorraad vergroten en dus meer huishoudens aan een woning helpen. We gebruiken de opbrengsten bovendien om een deel van de verduurzamingsopgave te financieren.

Daarnaast draagt verkoop bij aan meer gedifferentieerde wijken en buurten.

Het draagt ook bij aan doorstroming en daarmee beschikbaarheid van sociale huur. Als we een woning verkopen, bieden we deze met voorrang aan huurders aan die een sociale huurwoning achterlaten. Daardoor komen er weer sociale huurwoningen beschikbaar voor huishoudens met een bescheiden inkomen.

Door verkoop van bestaande woningen en toevoegen van nieuwe woningen, verjongen we onze woningvoorraad waardoor onderhoudslasten lager zijn. Daar draagt sloop en nieuwbouw ook aan bij.

We spreken in elke gemeente af met welke verkoop we het best bijdragen aan gevarieerde buurten en wijken, en aan de beschikbaarheid van voldoende goede, betaalbare woningen voor lage en middeninkomens. Daarbij houden we rekening met de aanwezigheid van nieuwbouwlocaties en de voorraad sociale huurwoningen. Als gevolg daarvan zijn we meer of minder terughoudend met verkoop.

Tabel 4.4 geeft inzicht in het aantal verkochte woningen naar type huursegment in 2023 per gemeente.

Tabel 4.4 Aantallen verkochte zelfstandige woningen in 2023, naar type huursegment

Verkoop zelfstandige woningen	Sociale huurwoningen	Vrijeselectorhuurwoningen	Verkoop teruggekochte woningen	Totaal verkopen
Gemeente Amsterdam	181	2	0	183
Gemeente Amersfoort	13	0	16	29
Gemeente Soest	10	0	4	14
Gemeente Almere	86	0	18	104
Gemeente Gooise Meren	2	0	1	3
Gemeente Hilversum	21	1	4	26
Gemeente Huizen	10	0	2	12
Gemeente Wijdemeren	2	0	0	2
De Alliantie	325	3	45	373

Ontwikkeling van onze woningvoorraad

Tabel 4.5 toont per type het aantal verhuureenheden naar type verhuureenheid begin 2023, de wijzigingen in aantal die hierop in 2023 zijn geweest en de stand eind 2023. Het aantal sociale huurwoningen van de Alliantie nam in 2023 toe met 435 woningen. Het aantal vrijeselectorhuurwoningen nam dat jaar toe met 185 woningen.

Tabel 4.5 Ontwikkeling vastgoedportefeuille van de Alliantie in 2023, * naar aantallen en type bezit

Ontwikkeling bezit	Stand begin 2023	Nieuwbouw	Aankoop	Verkoop	Sloop	(De)liberalisatie	Overige mutaties	Stand eind 2023	Toename voorraad
Sociale huurwoningen	51.668	973	7	-325	-185	-54	19	52.103	435
Vrijesectorhuurwoningen	3.732	124	3	-3	0	54	7	3.917	185
Onzelfstandige huurwoningen	1.161	0	0	0	0	0	-5	1.156	-5
Intramuraal zorgvastgoed	1.056	60	0	-6	0	0	-34	1.076	20
Maatschappelijk onroerend goed	138	12	0	0	0	0	0	150	12
Bedrijfs-onroerend goed	904	0	0	-10	-7	0	-7	880	-24
Parkeervoorzieningen	8.758	257	2	-14	0	0	27	9.030	272
Overige	276	0	0	0	-2	0	0	274	-2
Totaal	67.693	1.426	12	-358	-194	0	7	68.586	893

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

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

Tabel 4.6 Verdeling de Alliantie-verhuureenheden naar type vastgoed eind 2023, * en per gemeente

Samenstelling bezit eind 2023	Zelfstandige huurwoningen	Onzelfstandige huurwoningen	Maatschappelijk onroerend goed	Bedrijfs-onroerend goed	Parkeer-voorzieningen	Overig	Totaal	Aandeel in % van gewogen eenheden
Gemeente Amsterdam	19.731	1.112	83	590	4.086	83	25.685	37%
Gemeente Diemen	106	0	0	0	69	0	175	0%
Gemeente Ouder-Amstel	93	0	3	0	0	0	96	0%
Gemeente Amersfoort	13.300	734	21	134	2.701	100	16.990	24%
Gemeente Eemnes	958	1	1	2	0	0	962	2%
Gemeente Leusden	102	3	0	3	0	0	108	0%
Gemeente Nijkerk	545	4	1	6	30	0	586	1%
Gemeente Soest	608	9	0	0	38	9	664	1%
Gemeente Almere	7.727	206	20	111	677	7	8.748	13%
Gemeente Zeewolde	81	0	0	0	0	0	81	0%
Gemeente Blaricum	211	0	0	0	33	0	244	0%
Gemeente Gooise Meren	862	0	1	3	118	0	984	2%
Gemeente Hilversum	5.714	71	17	23	915	74	6.814	10%
Gemeente Huizen	5.588	92	3	8	363	1	6.055	9%
Gemeente Laren	25	0	0	0	0	0	25	0%
Gemeente Wijdemeren	369	0	0	0	0	0	369	1%
De Alliantie	56.020	2.232	150	880	9.030	274	68.586	100%

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

Huurwoningen met bestemming sociale huur en vrije sector huur

Ons beleid is toe te groeien naar een woningvoorraad waarvan ruim 85 procent sociale huur en maximaal 15 procent vrije sector huur. Per gemeente variëren deze percentages, omdat deze worden bepaald door de specifieke context van de lokale woningmarkt.

Tabel 4.7 geeft de verdeling van het aantal huurwoningen eind 2023 per gemeente naar sociale huur, middensegmenthuur en dure huur, inclusief verdeling prijssegmenten in sociale huur.

Tabel 4.7 Verdeling zelfstandige huurwoningen eind 2023*, naar sociale huur en vrijesectorhuur

Woningbezit naar huurprijscategorieën	Sociale huur				Vrijesectorhuur		Totaal
	Goedkoop Wht** € 452,20	Betaalbaar Wht € 693,60	Bereikbaar tot huurtoeslag-grens Wht € 808,06	Duur boven huurtoeslag-grens Wht € 808,06	Middensegment € 808,06 t/m	Dure vrije sector vanaf € 1.145,00	
Gemeente Amsterdam	2.489	12.910	1.919	563	1.155	695	19.731
Gemeente Diemen	0	91	13	2	0	0	106
Gemeente Ouder-Amstel	93	0	0	0	0	0	93
Gemeente Amersfoort	1.068	8.874	2.108	406	540	304	13.300
Gemeente Eemnes	26	583	221	44	64	20	958
Gemeente Leusden	0	54	25	22	0	1	102
Gemeente Nijkerk	8	383	99	6	41	8	545
Gemeente Soest	48	418	80	16	39	7	608
Gemeente Almere	416	5.767	914	138	481	11	7.727
Gemeente Zeewolde	15	38	12	3	12	1	81
Gemeente Blaricum	5	147	35	4	0	20	211
Gemeente Gooise Meren	52	650	127	18	15	0	862
Gemeente Hilversum	379	4.173	805	153	137	67	5.714
Gemeente Huizen	245	3.897	926	238	241	41	5.588
Gemeente Laren	0	3	5	0	0	17	25
Gemeente Wijdemeren	52	270	38	9	0	0	369
De Alliantie	4.896	38.258	7.327	1.622	2.725	1.192	56.020

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

**De afkorting Wht staat voor Wet op de huurtoeslag.

De Alliantie Woonfonds B.V.

Op 30 december 2017 is de Alliantie Woonfonds B.V. opgericht. De Alliantie is een van de weinige corporaties in Nederland die via een bv nieuwe huurwoningen realiseert voor het middensegment en de vrije sector. De focus ligt hierbij voornamelijk op huurwoningen in het middensegment. De huurprijzen van het middensegment verschillen per gebied, maar liggen over het algemeen tussen de € 808,06 en € 1.400. De Alliantie Woonfonds B.V. richt zich op die productmarktcombinaties die zeer courant zijn en waar veel vraag naar is, en verhuurt deze marktconform. Afhankelijk van de locatie zijn dit grotere of kleinere een- of meergezinswoningen. Het fonds draagt er hiermee actief aan bij om het grote tekort aan dit type huurwoningen te verminderen en middeninkomens in het werkgebied te huisvesten. Ook dragen de woningen die wij verhuren via de Alliantie Woonfonds B.V. bij aan de doorstroming vanuit de sociale huur.

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

In 2023 bestond de Alliantie Woonfonds B.V. vijf jaar. Inmiddels is er een stabiele jaarlijkse stroom van opleveringen en nieuwe acquisities. De stijgende rente en stijgende bouwkosten zorgen nog niet voor problemen bij het fonds. De combinatie van de stijgende rente en stijgende bouwkosten zorgt er wel voor dat het behalen van de groei-doelstelling een grotere uitdaging wordt.

Oplevering project HIER!/Amersfoort

In 2023 zijn 165 appartementen opgeleverd aan de Zangvogelweg in Amersfoort. Dit project HIER! namen zowel de Alliantie als de Alliantie Woonfonds B.V. turnkey af van HIER! vof. Van deze appartementen worden 107 vrijesectorwoningen en 9 van de sociale huurwoningen geëxploiteerd door de Alliantie Woonfonds B.V. Door de toevoeging van dit aantal vrijesectorwoningen komen we tegemoet aan de grote vraag naar middensegmentwoningen in de gemeente Amersfoort.

Start bouw Anna's Hoeve 2/Hilversum

In 2023 startte de bouw van het project Anna's Hoeve 2 in Hilversum. Dit project met 89 middensegmentwoningen en 111 parkeerplaatsen wordt naar verwachting in 2025 opgeleverd.

4.2 Huisvesting voor bijzondere doelgroepen

Passende woningen realiseren en verhuren wij voor iedereen. We zorgen voor diverse type woningen voor verschillende type huishoudens. Daarmee bieden wij ook bijzondere doelgroepen een passend thuis.

Huisvesting van statushouders

Wij nemen de verantwoordelijkheid om naast de huidige nieuwbouwprogrammering extra woonruimte te realiseren om statushouders te huisvesten. We willen namelijk deze doelgroep helpen aan een betaalbare woning, zonder andere woningzoekenden te benadelen. We doen dit met nieuwbouw, maar ook door leegstaande gebouwen te transformeren tot woningen en met verplaatsbare woningen. Dit deden wij in 2023 bijvoorbeeld met het bouwen van verplaatsbare woningen in Eemnes die wij toewezen aan gevluchte gezinnen uit Oekraïne. In 2023 hebben wij 309 woningen verhuurd aan huishoudens met een verblijfsvergunning. Deze huishoudens bestonden uit 546 personen (zie tabel 4.8).

Tabel 4.8 Huisvesting van statushouders in 2023

Gehuisveste statushouders	Aantal verhuurde woningen aan statushouders	Aantal gehuisveste statushouders
Gemeente Amsterdam	135	141
Gemeente Amersfoort	30	87
Gemeente Eemnes	7	25
Gemeente Nijkerk	4	14
Gemeente Soest	5	10
Gemeente Almere	77	164
Gemeente Zeewolde	1	1
Gemeente Blaricum	2	4
Gemeente Gooise Meren	4	5
Gemeente Hilversum	28	42
Gemeente Huizen	13	35
Gemeente Wijdmeren	3	18
De Alliantie	309	546

Huisvesten in maatschappelijke huisvesting

Ook huisvesten we bewoners in maatschappelijke huisvesting. *Maatschappelijke huisvesting* is het huisvesten van bewoners met een lichamelijke of verstandelijke beperking en/of psychiatrische problematiek via of in samenwerking met een zorg- of welzijnspartij. We realiseren en verhuren hiervoor (zorg)vastgoed voor begeleid en/of beschermd wonen en incidenteel voor intramuraal wonen.

Tabel 4.9 Maatschappelijke huisvesting naar doelgroep

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

In 2023 hadden we 2.027 woningen of voorzieningen in maatschappelijke huisvesting. In tabel 4.10 staat een overzicht per gemeente naar type maatschappelijke huisvesting en naar woning of voorziening. Bij een woning gaat het om zelfstandig wonen, bij een voorziening om een onzelfstandige woonruimte.

Tabel 4.10 Maatschappelijke huisvesting in 2023 naar aantallen woningen of voorzieningen

Gehuisveste doelgroepen	Voorziening voor maatschappelijke opvang	Woning voor maatschappelijke opvang	Voorziening voor beschermd wonen	Woning voor beschermd wonen	Voorziening voor verpleging & verzorging	Woning voor verpleging & verzorging	Totaal
Gemeente Amsterdam	87	155	91	371	90	13	807
Gemeente Amersfoort	106	16	77	237	0	38	474
Gemeente Eemnes	0	0	0	9	0	0	9
Gemeente Nijkerk	0	0	2	0	0	0	2
Gemeente Soest	0	0	9	2	0	2	13
Gemeente Almere	3	12	73	73	18	183	362
Gemeente Gooise Meren	0	0	0	0	0	73	73
Gemeente Hilversum	0	0	46	21	0	47	114
Gemeente Huizen	0	0	60	88	24	0	172
Gemeente Wijdemeren	0	0	0	1	0	0	1
De Alliantie	196	183	358	802	132	356	2.027

Passantenpension Wenckebachweg/Ouder-Amstel

In Ouder-Amstel hebben we de bouw afgerond van een passantenpension aan de Wenckebachweg. Dit zijn 93 woningen waar economisch daklozen, zonder complexe zorgvraag, tijdelijk kunnen wonen om een begin te maken met het op orde krijgen van hun leven. HVO Querido gaat de bewoners ondersteunen.

Nieuwbouw Nobelhof in Oosterwold/Almere

Oosterwold is een uitgestrekt gebied in de polder van de gemeente Almere. Oosterwold is een pionierswijk waar bewoners hun eigen huis ontwerpen en bouwen. Hier hebben wij ons eerste project gerealiseerd: Nobelhof, een kleinschalig wooninitiatief voor 26 jongvolwassenen met een verstandelijke beperking die 24 uren begeleiding krijgen.

Seniorenhuisvesting

Een aanzienlijk deel van de huurders van de Alliantie is 65 jaar of ouder. Een groot deel van hen woont in een voor hen passende woning. Maar een ander deel zoekt een woning die beter geschikt is om ouder in te worden. Bijvoorbeeld een gelijkvloers appartement ('nultredenwoning') in plaats van een eengezinswoning.

Om ook deze huurders beter passend te huisvesten, hebben we dit beleid:

- we bouwen nieuwbouw zo veel mogelijk levensloopbestendig;
- groei van het aantal gelijkvloerse woningen;
- we geven voorrang bij de toewijzing van een deel van de woningen die zeer geschikt zijn voor senioren;
- we bieden ondersteuning aan senioren om door te stromen naar een beter passende woning.

Deze ondersteuning verschilt per gemeente en bestaat bijvoorbeeld uit de inzet van wooncoaches, regelingen als 'Van Groot naar Beter' en 'Van Hoog naar Laag', en huurprijsgewinning (pilot).

Eind 2023 hadden we 21.354 nultredenwoningen en dat is 38 procent van onze woningvoorraad
 In tabel 4.11 staat een overzicht van het aantal nultredenwoningen per gemeente.

Tabel 4.11 Aantal nultredenwoningen van de Alliantie eind 2023 en eind 2022

Nultredenwoningen	2023	2022
Gemeente Amsterdam	8.441	8.371
Gemeente Diemen	106	106
Gemeente Ouder-Amstel	21	0
Gemeente Amersfoort	5.392	5.118
Gemeente Eemnes	251	194
Gemeente Leusden	15	15
Gemeente Nijkerk	128	138
Gemeente Soest	340	344
Gemeente Almere	2.814	2.715
Gemeente Zeewolde	42	42
Gemeente Blaricum	35	35
Gemeente Gooise Meren	332	332
Gemeente Hilversum	1.910	1.911
Gemeente Huizen	1.466	1.466
Gemeente Laren	19	19
Gemeente Wijdmeren	42	42
De Alliantie	21.354	20.856

Woongroep Nimmerdor/Amersfoort

Woongroep Nimmerdor is een ouderencomplex ten zuiden van Amersfoort met 10 huurwoningen van de Alliantie en 18 koopwoningen. Nimmerdor is een dynamische woongroep met veel initiatieven voor ontmoeting. Het succes en de populariteit van de woongroep blijkt uit de belangstelling van woningzoekenden voor deze woongroep.

4.3 Huurders helpen aan een meer passende woning

De woningmarkt is krap. Hierdoor blijven huurders wonen in huizen die niet meer optimaal aansluiten bij hun huishoudgrootte, financiële situatie of gezondheidssituatie. Denk bijvoorbeeld aan senioren die op zoek zijn naar een gelijkvloerse woning, gezinnen op zoek naar een extra kinderkamer of huishoudens met een gestegen inkomen en een koopwens. De Alliantie ondersteunt op verschillende manieren huurders die willen doorstromen naar een passende woning. Dat doen we door woningen te bouwen die geschikt zijn voor senioren, met verschillende voorrangsregelingen, en door wooncoaches in te zetten die senioren helpen een passende woning in de buurt te vinden. Dat is drie keer goed nieuws voor de beschikbaarheid van sociale huurwoningen. Goed nieuws voor de 65+'er die graag gelijkvloers wil wonen. Goed nieuws voor het gezin dat graag wil doorstromen naar de vrijgekomen gezinswoning. En goed nieuws voor de starter op de wachtlijst die graag wil verhuizen naar de vrijgekomen starterswoning.

Mutatiegraad in ons bezit

De mutatiegraad laat zien hoeveel procent van onze bestaande woningen jaarlijks beschikbaar komt voor een nieuwe bewoner. De mutatiegraad van ons bezit is een belangrijke graadmeter voor de dynamiek op de woningmarkt. In 2023 verhuisde ongeveer één op twintig bewoners. De mutatiegraad bedroeg in 2023 5,4 procent, gelijk aan de mutatiegraad in 2022 (zie tabel 4.12).

Tabel 4.12 Mutatiegraad per gemeente in 2021-2023

Mutatiegraad	2023	2022	2021
Gemeente Amsterdam	4,7%	5,4%	5,5%
Gemeente Diemen	1,9%	1,7%	0,0%
Gemeente Amersfoort	5,9%	5,6%	6,5%
Gemeente Eemnes	6,4%	6,9%	4,6%
Gemeente Leusden	2,9%	4,9%	8,8%
Gemeente Nijkerk	4,4%	5,1%	5,2%
Gemeente Soest	5,4%	7,4%	2,9%
Gemeente Almere	6,3%	4,6%	5,3%
Gemeente Zeewolde	3,7%	7,4%	7,4%
Gemeente Blaricum	11,4%	6,2%	11,7%
Gemeente Gooise Meren	6,8%	6,3%	8,1%
Gemeente Hilversum	5,4%	5,9%	5,5%
Gemeente Huizen	4,7%	5,1%	6,5%
Gemeente Laren	12,0%	4,0%	16,0%
Gemeente Wijdemeren	4,6%	3,8%	5,7%
De Alliantie	5,4%	5,4%	5,8%

Maatregelen om doorstroming te bevorderen

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

Onze wooncoaches begeleiden senioren bij een (mogelijke) verhuizing door hen te ontzorgen. Wooncoaches helpen door het proces inzichtelijk te maken, uitleg te geven over WoningNet, het huurbeleid en de huurprijzen en door samen met senioren te kijken naar potentieel geschikte woningen. Ook stimuleren we doorstroming met voorrangsregelingen als 'Van Groot naar Beter' voor senioren die van een grote naar een kleinere geschikte woning willen verhuizen en 'Van Hoog naar Laag' voor senioren in Amsterdam die in een woning met een trap wonen en naar een gelijkvloerse woning willen verhuizen. Verder geven we bij de oplevering van nieuwbouwprojecten soms voorrang aan specifieke groepen huurders.

Resultaten 2023

In 2023 hebben huishoudens gebruikgemaakt van doorstroomregelingen via WoningNet. Daarnaast hebben onze wooncoaches in de regio's Almere en Gooi en Vechtstreek 33 huishoudens naar een nieuwe woning begeleid.

Doorstroming vergt vaak maatwerk en doorzettingsvermogen. Een mooi voorbeeld is de doorstromingsactie die we in Amsterdam in november en december hebben gehouden. Hierbij hebben we onze 5 procent vrije toewijzingsruimte soepel toegepast. We hebben de resterende woningen benut voor gevallen die meteen de doorstroming ten goede zouden komen. Het ging hierbij om bewoners die binnen de bestaande regelingen net niet aan bod kwamen, zoals senioren van wie de woning nét te klein is om in aanmerking te komen voor een voorrangsregeling.

Doorstroming komt steeds hoger op de agenda van de gesprekken die de Alliantie met de verschillende gemeenten voert. In een aantal gevallen heeft dit geresulteerd in concrete acties. Doorstroming is bijvoorbeeld in het Masterplan Nieuw-West benoemd als een van de prioriteiten. Een wooncoach gaat aan de slag met dit stadsdeel namens de Amsterdamse corporaties.

Nieuwbouw heeft een grote invloed op doorstroombmogelijkheden. Een mooi voorbeeld zijn de woningen die we in 2023 in Almere Haven hebben opgeleverd. Deze buurt bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen, deels bewoond door de vergrijzende eerste bewoners van Almere. We hebben 15 sociale huurappartementen opgeleverd en 60 woonzorgwoningen. De sociale huurwoningen hebben we met voorrang toegewezen aan 55+'ers uit de buurt die een eengezinswoning achterlaten.

Doorstroming uit de sociale huur

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

In 2023 ging 47 procent van de verhuringen in het middensegment naar doorstromers vanuit een sociale huurwoning. Huurders uit sociale huur stroomden ook door naar vrijesectorwoningen en koopwoningen: respectievelijk 37 procent en 21 procent (tabel 4.13).

Tabel 4.13 Doorstroming vanuit sociale huur naar middensegment, vrijesectorhuur en koop in 2023

Doorstroming vanuit sociale huur naar:	Middensegment		Vrije sector*		Koopwoningen**	
	Aantal	% t.o.v. alle verhuringen	Aantal	% t.o.v. alle verhuringen	Aantal	% t.o.v. totaal koopwoning
Gemeente Amsterdam	66	67%	21	35%	37	20%
Gemeente Amersfoort	22	24%	31	38%	9	31%
Gemeente Eemnes	2	67%	0	0%	0	0%
Gemeente Soest	2	40%	1	25%	4	29%
Gemeente Almere	11	52%	7	70%	17	16%
Gemeente Gooise Meren	1	33%	0	0%	1	33%
Gemeente Hilversum	6	75%	1	20%	7	27%
Gemeente Huizen	3	27%	1	50%	2	17%
Gemeente Wijdmeren	0	0%	0	0%	1	50%
De Alliantie	113	47%	62	37%	78	21%

* Exclusief verkoop van teruggekochte woningen en exclusief verkoop nieuwbouwwoningen

**Voor aantallen, zie tabel 4.7 en tabel 4.18

4.4 Huurders betalen een passende huur

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

Onze maatschappelijke bijdrage aan betaalbaar wonen

In tabel 4.14 staat per gemeente de gemiddelde contracthuur die we per maand aan onze huurders vragen. In de kolom daarnaast staat de gemiddelde markthuur die we op de vrije markt zouden kunnen vragen. Het verschil is de maatschappelijke bijdrage die de Alliantie levert aan betaalbaar wonen voor mensen met een bescheiden inkomen. Zou de Alliantie een commerciële belegger zijn, dan zouden we onze woningen voor een gemiddelde maandhuur van € 1.195 kunnen verhuren. Maar dat zijn we niet. Met ons huurbeleid zorgen we er juist voor dat onze woningen betaalbaar zijn voor onze doelgroepen. Wij verhuren onze woningen met een gemiddelde korting van € 563 op de gemiddelde markthuur, en dragen daarmee zo'n € 378 miljoen per jaar bij aan betaalbaar wonen.

Tabel 4.14 Gerealiseerde gemiddelde contractuur (alle zelfstandige huurwoningen) in 2023,* afgezet tegen de huurwaarde op de vrije markt

Contractuur vs markthuur	Gemiddelde contractuur	Gemiddelde markthuur	Gemiddelde korting	Vershil in %
Gemeente Amsterdam	€ 634	€ 1.390	€ 756	54%
Gemeente Diemen	€ 624	€ 1.310	€ 685	52%
Gemeente Ouder-Amstel	€ 389	€ 719	€ 330	46%
Gemeente Amersfoort	€ 631	€ 1.125	€ 494	44%
Gemeente Eemnes	€ 700	€ 1.168	€ 467	40%
Gemeente Leusden	€ 706	€ 1.205	€ 499	41%
Gemeente Nijkerk	€ 655	€ 1.144	€ 489	43%
Gemeente Soest	€ 629	€ 1.099	€ 469	43%
Gemeente Almere	€ 628	€ 1.039	€ 411	40%
Gemeente Zeewolde	€ 662	€ 1.057	€ 395	37%
Gemeente Blaricum	€ 708	€ 1.533	€ 825	54%
Gemeente Gooise Meren	€ 607	€ 1.081	€ 473	44%
Gemeente Hilversum	€ 619	€ 1.084	€ 464	43%
Gemeente Huizen	€ 638	€ 1.037	€ 399	38%
Gemeente Laren	€ 1.579	€ 1.570	-€ 9	-1%
Gemeente Wijdmeren	€ 574	€ 1.112	€ 538	48%
De Alliantie	€ 632	€ 1.195	€ 563	47%

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

Betaalbaarheidsmaatregelen in de sociale huur

Als toegelaten instelling wijzen wij onze woningen passend toe. Dit houdt in dat wij bij de toewijzing van een woning de passendheid van het inkomen van de woningzoekende toetsen aan de gevraagde huurprijs. Daarnaast is er in 2023 een eenmalige huurverlaging geweest voor huurders met een laag inkomen. Hierdoor gaan wij ervanuit dat de door ons gehuisveste huishoudens een huurprijs hebben die bij hun inkomen past. Dat neemt niet weg dat het kan voorkomen dat huurders te maken kunnen krijgen met inkomensdalingen, waardoor de betaalbaarheid van het wonen voor hen onder druk komt te staan. Betaalbaar wonen is een van de prioriteiten van de Alliantie. Daarom hebben wij ook in 2023 de volgende (wettelijke) betaalbaarheidsmaatregelen gehanteerd om betaalbaarheidsrisico's voor huurders te beperken:

- wettelijke eenmalige huurverlaging;
- bereikbaarheid van huurtoeslaggarantie bij inkomensdaling;
- terugdraaien inkomensafhankelijke huurverhoging bij inkomensdaling.

Eenmalige huurverlaging

Net als in 2021 was er ook in 2023 een eenmalige wettelijke huurverlaging. Daarvoor kwamen huurders in aanmerking met een inkomen tot 120 procent van het sociaal minimum en een huur hoger dan € 575,03. De huur werd verlaagd tot deze huurgrens. De Belastingdienst heeft gegevens aangeleverd van de huurders die voor deze regeling in aanmerking kwamen. De Alliantie heeft van 17.844 huishoudens automatisch de huur verlaagd (of de huuraanpassing gematigd) tot deze grens. Huurders die hiervoor in aanmerking kwamen, maar over wie de Belastingdienst geen gegevens aanleverde, konden zichzelf melden. Van 235 huurders is de huur daardoor alsnog verlaagd.

Huurtoeslaggarantie

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

Terugdraaien inkomensafhankelijke huurverhoging bij inkomensdaling

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

Convenanten

Naast deze eigen maatregelen hebben we met diverse gemeenten en welzijnsorganisaties convenanten afgesloten die erop gericht zijn om ontruiming en huurachterstanden te voorkomen (zie tabel 5.2). Pas als niets meer werkt, gaan we over tot ontruiming (zie tabel 5.1).

Manieren waarop we huurwoningen aanbieden en toewijzen

Wij bieden onze sociale huurwoningen grotendeels aan via WoningNet. Een gedeelte van de woningen wijzen we toe via directe bemiddeling, bijvoorbeeld aan statushouders of huurders vanuit een zorginstelling. Alle toewijzingen in de sociale huur zijn volgens de regels van de gemeentelijke huisvestingsverordeningen. We bieden onze midden- en vrije sectorhuurwoningen aan via onze website en/of lokale makelaars. Onze woningen worden geadverteerd met een vaste huurprijs.

Toewijzen naar inkomen en passend toewijzen

Op 1 januari 2023 zijn de toewijzingsregels voor de vrije ruimte veranderd. Vanaf die datum moet 92,5 procent van de woningen worden toegewezen aan de doelgroep: eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 44.035 (prijsspeil 2023) en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 48.625 (prijsspeil 2023). De overige 7,5 procent mogen we vrij toewijzen, maar het is mogelijk om dit in overleg met gemeenten en de huurdersorganisatie op te hogen naar 15 procent. In ons beleid hebben wij besloten dat wij 7,5 procent nastreven. In tabel 4.15 ziet u onze toewijzingen in het kader van de 92,5-7,5-regeling in 2023. We hebben in 2023 96 procent van onze woningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot de grens voor toegang tot de sociale huursector.

Tabel 4.15 Realisatie wettelijke ruimte in het kader van de 92,5-7,5-regeling

Sociale-huurtoewijzingen	Tot inkomensgrens sociale huur*	Boven inkomensgrens sociale huur**
Gemeente Amsterdam	95%	5%
Gemeente Diemen	100%	0%
Gemeente Ouder-Amstel	100%	0%
Gemeente Amersfoort	96%	4%
Gemeente Eemnes	100%	0%
Gemeente Leusden	100%	0%
Gemeente Nijkerk	91%	9%
Gemeente Soest	96%	4%
Gemeente Almere	96%	4%
Gemeente Zeewolde	100%	0%
Gemeente Blaricum	95%	5%
Gemeente Gooise Meren	96%	4%
Gemeente Hilversum	96%	4%
Gemeente Huizen	97%	3%
Gemeente Wijdmeren	100%	0%
De Alliantie	96%	4%

* Maximaal € 44.035 voor eenpersoonshuishoudens en € 48.625 voor meerpersoonshuishoudens.

**Meer dan € 44.035 voor eenpersoonshuishoudens en € 48.625 voor meerpersoonshuishoudens.

Woningcorporaties moeten op grond van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 extra aandacht geven aan huishoudens met de laagste inkomens. Ten minste 95 procent van de huishoudens met een laag inkomen, moet bij toewijzing van een woning een passende huur krijgen. Dat is een huur onder de aftoppingsgrens. In 2023 heeft de Alliantie 99 procent (zie tabel 4.16) van de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag, een woning toegewezen met een huur beneden de aftoppingsgrens die voor het huishouden geldt. We hebben hiermee voldaan aan de wettelijke 95 procentregeling. Daarbij geeft dit resultaat aan dat de Alliantie de betalingsrisico's door een hoge huur bij nieuwe huurders met een laag inkomen zo veel mogelijk beperkt.

Tabel 4.16 Realisatie passend huisvesten huurtoeslaggerechtigden (95 procentregeling)

Socialehuurtoewijzingen	Passend	Niet Passend
Gemeente Amsterdam	99%	1%
Gemeente Diemen	100%	0%
Gemeente Amersfoort	99%	1%
Gemeente Eemnes	100%	0%
Gemeente Leusden	100%	0%
Gemeente Nijkerk	90%	10%
Gemeente Soest	95%	5%
Gemeente Almere	99%	1%
Gemeente Zeewolde	100%	0%
Gemeente Blaricum	100%	0%
Gemeente Gooise Meren	97%	3%
Gemeente Hilversum	99%	1%
Gemeente Huizen	99%	1%
Gemeente Wijdemeeren	100%	0%
De Alliantie	99%	1%

Wettelijke huursombenadering

Sinds 2017 geldt voor alle corporaties de wettelijke huursombenadering. Hiermee stelt de overheid beperkingen aan de mate waarin corporaties de huursom jaarlijks maximaal mogen laten stijgen. De gemiddelde huursom voor zelfstandige woningen mocht in 2023 maximaal stijgen met de cao-loonontwikkeling +/- 0,5 procent (2,6 procent).

Jaarlijkse huuraanpassing sociale huur

In 2023 kregen huurders met een huur tot de eerste aftoppingsgrens een huuraanpassing van 2,6 procent. Huurders met een hogere huur kregen een huuraanpassing aangezegd van 2,4 procent. Huurders met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens kregen een huuraanpassing van 3,1 procent of € 25 als de huur lager was dan € 300. Omdat de inkomensafhankelijke huurverhoging in de gemeenten Zeewolde niet buiten de huursom kon worden gehouden, was de individuele huuraanpassing daar afwijkend. Huurders met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens kregen daar een huuraanpassing van 2,6 procent. Huurders met een huur tot en met € 300 kregen een huuraanpassing van maximaal € 25.

Ook kreeg een deel van de huurders een inkomensafhankelijke huurverhoging, dit betrof bijna 3.850 huurders. Huurders met een hoog middeninkomen kregen een huuraanpassing van € 37,50. De huuraanpassing voor huurders met een hoog inkomen was € 75.

Overzicht van de huurprijsontwikkeling

In tabel 4.17 vindt u een overzicht van de huurprijsontwikkeling van onze zelfstandige sociale huurwoningen per gemeente. Ondanks nieuwe verhuringen, de jaarlijkse huuraanpassing, renovaties en/of verbeteringen en nieuwbouw, daalde de gemiddelde huur van een zelfstandige sociale huurwoning in 2023 met 1,2 procent vanwege de eenmalige huurverlaging.

Tabel 4.17 Ontwikkeling huurprijzen zelfstandige sociale huurwoningen eind 2023 en eind 2022

Huurprijsontwikkeling sociale huurwoningen	31 december 2023	31 december 2022	Huurprijs-ontwikkeling in 2023	Gemiddelde huurprijs als % van maximaal redelijke huur per 31-12-2023
Gemeente Amsterdam	€ 577	€ 586	-2,0%	59%
Gemeente Diemen	€ 624	€ 658	-5,0%	63%
Gemeente Ouder-Amstel	€ 389	€ 0	0,0%	100%
Gemeente Amersfoort	€ 599	€ 601	0,0%	60%
Gemeente Eemnes	€ 664	€ 653	2,0%	64%
Gemeente Leusden	€ 701	€ 706	-1,0%	59%
Gemeente Nijkerk	€ 619	€ 613	1,0%	59%
Gemeente Soest	€ 593	€ 597	-1,0%	64%
Gemeente Almere	€ 604	€ 616	-2,0%	63%
Gemeente Zeewolde	€ 601	€ 610	-1,0%	54%
Gemeente Blaricum	€ 632	€ 638	-1,0%	53%
Gemeente Gooise Meren	€ 600	€ 602	0,0%	68%
Gemeente Hilversum	€ 602	€ 610	-1,0%	63%
Gemeente Huizen	€ 617	€ 626	-1,0%	63%
Gemeente Laren	€ 719	€ 688	5,0%	69%
Gemeente Wijdemeren	€ 574	€ 589	-3,0%	57%
De Alliantie	€ 596	€ 603	-1,2%	61%

Huurbeleid van de Alliantie in de vrije sector

Tot haar doelgroep rekent de Alliantie naast mensen met bescheiden inkomens ook mensen met een middeninkomen (tot € 58.750, prijspeil 2023). Deze 'tussen-wal-en-schijp' kan niet terecht in de sociale huur, maar heeft in ons werkgebied onvoldoende alternatieven op de markt van vrijesectorhuurwoningen. In de vrije sector zijn namelijk onvoldoende woningen met een middensegmenthuur. Tot het middensegment rekenen wij woningen met een huur tussen de sociale huurgrens (€ 808,06) en € 1.145 (prijspeil 2023). Dit segment is onmisbaar om de woningmarkt goed te laten functioneren, evenals voor gemengde wijken en doorstroming op de woningmarkt.

In het huurcontract regelen we dat we het inkomen van deze huurderscategorie jaarlijks kunnen toetsen, dus niet alleen als het huurcontract wordt afgesloten. Huurders met een middeninkomen krijgen een huuraanpassing die gelijk is aan de inflatie. Als het inkomen inmiddels hoger is geworden dan de inkomensgrens voor het middensegment, krijgt de huurder een hogere huuraanpassing. Op die manier waarborgen wij dat de woning in het middensegment blijft zolang het huishouden tot de groep middeninkomens behoort. De inflatie was in 2023 hoger dan de maximale huurverhoging in de vrije sector. Hierdoor kon geen inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast.

Huuraanpassing vrije sector

In 2023 was de huuraanpassing in het middensegment en de vrije sector conform wettelijke afspraak een huuraanpassing van 4,1 procent, of conform het contract als dit percentage lager lag (zie tabel 4.18). Dit is de huurverhoging die voor de meeste contracten is toegepast.

Tabel 4.18 Verhuringen naar huurklasse in 2023*

verhuringen naar huurklasse	Sociale huur			Vrijesectorhuur			Totaal
	Goedkoop Wht € 452,20	Betaalbaar Wht € 693,60	Duur tot huurtoeslaggrens Wht € 808,06	Van € 808 tot € 970	Van € 970 t/m € 1.145	Boven € 1.145	
Gemeente Amsterdam	403	721	102	71	27	60	1.384
Gemeente Diemen	0	2	0	0	0	0	2
Gemeente Amersfoort	51	546	300	44	48	81	1.070
Gemeente Eemnes	5	63	36	0	3	0	107
Gemeente Leusden	0	3	0	0	0	0	3
Gemeente Nijkerk	0	17	5	0	2	1	25
Gemeente Soest	0	20	4	1	4	4	33
Gemeente Almere	37	318	123	14	7	10	509
Gemeente Zeewolde	1	1	1	0	0	0	3
Gemeente Blaricum	0	3	19	0	0	2	24
Gemeente Gooise Meren	1	47	6	0	3	0	57
Gemeente Hilversum	19	207	70	2	6	5	309
Gemeente Huizen	12	180	63	7	4	2	268
Gemeente Laren	0	0	0	0	0	3	3
Gemeente Wijdereen	0	10	6	0	0	0	16
De Alliantie	529	2.138	735	139	104	168	3.813

*Wht: Wet op de huurtoeslag

Bezwaren tegen de huuraanpassing

Huurders die het niet eens zijn met de aangezegde huuraanpassing, kunnen bezwaar maken. In totaal hebben 1.173 huurders van de Alliantie bezwaar gemaakt tegen de huuraanpassing in de sociale huur. Het totaal aantal bezwaren is gestegen ten opzichte van 2022. De meest voorkomende reden voor bezwaar is de eenmalige huurverlaging. Dit is alleen geen geldige reden als bezwaar tegen de huuraanpassing. Het grote aantal bezwaren over dit onderwerp kwam doordat de Alliantie in eerste instantie ook een aanzegging voor de huuraanpassing heeft gestuurd naar huishoudens die in aanmerking kwamen voor de huurverlaging. Dit kwam doordat correcte inkomensgegevens van de Belastingdienst te laat bekend waren. Daar kwam bij dat we huurders die in aanmerking kwamen voor de eenmalige huurverlaging pas na 1 mei 2023 konden informeren (conform regelgeving) en de huuraanpassing voor 1 mei moet worden aangezegd. Dit zorgde voor verwarring bij huurders en voor veel extra werkzaamheden voor de Alliantie.

In totaal werd 14 procent van de bezwaren gegrond verklaard. Niet iedere huurder van wie het bezwaar is afgewezen was het hiermee eens. Dit heeft geresulteerd in 269 procedures bij de huurcommissie.

Tabel 4.19 Aantal bezwaren tegen de huuraanpassing, per gemeente in 2023

Bezwaren tegen huurprijsaanpassingen	Aantal sociale huurwoningen (begin 2023)	Aantal bezwaren	Aandeel ten opzichte van het totaal aantal woningen
Gemeente Amsterdam	17.719	448	3%
Gemeente Diemen	106	2	1,9%
Gemeente Amersfoort	12.407	244	2,0%
Gemeente Eemnes	794	10	1,3%
Gemeente Leusden	101	0	0,0%
Gemeente Nijkerk	517	17	3,3%
Gemeente Soest	574	9	1,6%
Gemeente Almere	7.113	138	1,9%
Gemeente Zeewolde	68	5	7,4%
Gemeente Blaricum	191	6	3,1%
Gemeente Gooise Meren	849	20	2,4%
Gemeente Hilversum	5.535	149	2,7%
Gemeente Huizen	5.315	114	2,1%
Gemeente Laren	8	1	12,5%
Gemeente Wijdereen	371	10	2,7%
De Alliantie	51.668	1.173	2,3%

5 Onze bewoners voelen zich thuis in hun woning en buurt

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

5.1 Samenwerken aan leefbare buurten

Een huis is pas fijn als de buurt ook fijn is: als burens elkaar kennen, rekening met elkaar houden en meehelpen om de woonomgeving leefbaar te houden. Mensen krijgen meer perspectief als ze in een draagkrachtige omgeving wonen met goede sociale voorzieningen, zoals openbaar vervoer, bibliotheken en buurtcentra, en als ze uitgenodigd worden om mee te doen. Het versterken van de kwaliteit van wonen en leven in onze buurten zien wij als een gezamenlijke opgave van bewoners, corporaties, gemeenten en andere partijen.

Onze huurders beoordelen hun buurt gemiddeld met een 7,3, maar de verschillen tussen buurten zijn groot. De strategie van de Alliantie is erop gericht om problemen te voorkomen door vroegtijdig bij te sturen op de instroom van kwetsbare doelgroepen, en extra te investeren in het beheer in kwetsbare buurten.

Woningtoewijzing

Wij wijzen onze woningen vooral toe aan huurders met een bescheiden inkomen. Steeds meer nieuwe huurders behoren tot een 'bijzondere doelgroep', zoals statushouders of mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang. Als betrokken woningcorporatie vinden we dat we er voor hen moeten zijn. Tegelijkertijd willen we voldoende woningen beschikbaar houden voor reguliere woningzoekenden op de wachtlijst.

Het huisvesten van bewoners in een kwetsbare situatie vergt extra aandacht. Door mensen in een kwetsbare situatie waar mogelijk te plaatsen in woongebouwen met een goede leefbaarheid, voorkomen we problemen. Dat voorkomt echter niet dat er ook na de verhuring soms nog wat extra aandacht nodig is van onze medewerkers of samenwerkingspartners.

Verkorten van de wachttijd voor urgenten/Amersfoort

In de gemeente Amersfoort stakte de doorstroming uit de maatschappelijke opvang. Urgent woningzoekenden moesten langer dan één jaar wachten op een woning. We hebben met de gemeente afgesproken de wachttijd voor urgent woningzoekenden terug te brengen naar 6 maanden. De Alliantie heeft ervoor gekozen om 30 procent meer mensen direct te bemiddelen, en heeft haar interne processen hierop aangepast. In 2023 hebben wij 121 huishoudens op deze manier aan een thuis geholpen.

160 statushouders een nieuwe woning/Amsterdam

Op drie locaties met verplaatsbare woningen in Amsterdam hebben we in 2023 160 statushouders gehuisvest. Het gaat om drie bestaande complexen waar in 2023 veel bewoners verhuisden doordat hun vijfjarige jongerencontract afliep. In samenwerking met de gemeente Amsterdam en (sociale) partners is het gelukt om de eerste lichter statushouders met de ruggensteunregeling door te laten stromen naar een volgende woning; met de ruggensteunregeling biedt de gemeente eenmalig een andere woning in Amsterdam aan. De gebiedsteams hebben alle nieuwe statushouders verwelkomd in samenwerking met Vluchtelingenwerk. Om laagdrempelig sociaal contact en onderlinge hulp te faciliteren organiseren onze beheerders maandelijks een etentje met de bewoners.

Oren en ogen in de buurt

Onze beheerders en vakmensen zijn dagelijks aanwezig in onze wijken. Zij zijn het gezicht van de Alliantie voor onze bewoners en samenwerkingspartners, zoals buurthuizen, zorginstellingen en de politie. Zij zijn onze oren en ogen in de wijk. Als zij signaleren dat een bewoner hulp nodig heeft, schakelt onze beheerder zijn of haar netwerk in. Daarnaast organiseren wij ook momenten van ontmoeting en kennismaking met huurders, zodat wij herkenbaar zijn in de buurt en bewoners weten wie ze kunnen aanspreken. Het uitgangspunt is echter altijd dat de huurder problemen zo veel mogelijk zelf oplost. Wij nemen de regie niet over.

Meet & Greet/Almere Poort

In 2023 hebben wij in Almere Poort, in de nieuwe wijken Zandpoort en Duin, een aantal Meet & Greet georganiseerd. Hiermee hebben we bewerkstelligd dat de bewoners elkaar in een ontspannen setting konden ontmoeten. Zo zijn we veel te weten gekomen over de zorgen van bewoners over het leefklimaat, waardoor we verbeteracties konden opzetten. Mooie bijvangst: de deelnemers van de Meet & Greet hebben een bewonerscommissie opgericht!

Meet-ups/Amsterdam

In Amsterdam Nieuw-West organiseren we regelmatig meet-ups met bewoners. Tijdens zo'n meet-up gaan de medewerkers met de bewoners van een bepaald complex in gesprek over alles wat er in hun woongebouw en woonomgeving speelt. Zo leren bewoners elkaar, de medewerkers van de Alliantie en samenwerkingspartners beter kennen. Korte lijnen zorgen ervoor dat meldingen op de juiste plek binnenkomen en zo sneller en beter opgepakt kunnen worden. Ook worden bewoners tijdens een meet-up gestimuleerd om zelf iets in het beheer te doen, zoals het bewateren van gemeenschappelijke plantenbakken tijdens de warme zomers. Het is echt een win-win!

Oliebollen voor buurtvaders/Amersfoort

Het hele jaar zijn ze de oren en ogen van hun wijk in Amersfoort. Tijdens de jaarwisseling doen de 26 buurtvaders er alles aan om de feestnacht zo veilig mogelijk te laten verlopen. De Alliantie stelt ieder jaar een buurtbeheerkantoor open voor de buurtvaders, zodat zij een goede ruimte hebben om alles voor te bereiden en zij een warme en veilige plek hebben om zich terug te trekken. Dat we hun werk waarderen en een diepe buiging maken voor hun inzet, laten we elk jaar blijken door op 31 december al onze Buurtvaders overheerlijke oliebollen en appelflappen te geven.



Beheer en leefbaarheid

Alle complexen van de Alliantie moeten schoon, heel en veilig zijn. Alle bewoners moeten prettig kunnen wonen zonder overlast van hun buren. De Alliantie schept hiervoor de randvoorwaarden. In kwetsbare buurten is basisbeheer onvoldoende. Hier zetten we daarom een stap extra en intensiveren we ons beheer. Het uitgangspunt hierbij is dat huurders zo veel mogelijk eigen verantwoordelijkheid en regie nemen voor de woonomgeving.

De Buitenbuurtkamer/Amsterdam

Als onderdeel van een initiatief om de sociale cohesie in de buurt te versterken, organiseerden de Gemeente Amsterdam, de Alliantie, Eigen Haard en Eigenwijks in Amsterdam Osdorp de 'Buitenbuurtkamer'. Tijdens dit bewonersevenement konden kinderen spelletjes doen en konden bewoners elkaar hulp vragen of aanbieden. Zo kunnen de buren elkaar beter vinden en gebruikmaken van elkaars hulp.



Foto: Dans met buurtkinderen bij de buitenbuurtkamer

Muurschildering Barbeelstraat/Eemnes

In 2023 heeft de Alliantie veertig verplaatsbare woningen gebouwd voor Eemnesser starters en Oekraïense vluchtelingen. Het succes van dit project valt en staat bij ontmoetingen tussen beide groepen bewoners. Om het ijs te breken, mochten de bewoners en bezoekers van de open dag kunstenaar Boxie uit Hoorn helpen bij het maken van een muurschildering in de gemeenschappelijke ruimte.



10-jarig bestaan Lopes Dias/Hilversum

In 2023 werd het tienjarig bestaan gevierd van woondienstencentrum Lopes Dias in Hilversum Noord. Een bijzonder wooncomplex van de Alliantie, waar bewoners en buurtbewoners aanwezig waren om dit feestelijke moment te vieren samen met de initiatiefnemers de Alliantie, (zorg)instellingen Versa Welzijn, Hilverzorg en Philadelphia.

Woondienstencentrum Lopes Dias is een woon-zorgcomplex voor senioren (55+). Het heeft een belangrijke functie voor de leefbaarheid in de wijk. Zo heeft het wijkcentrum een bibliotheek en worden er door de welzijnsorganisatie Versa Welzijn voor jong en oud verschillende activiteiten en cursussen georganiseerd.

Sociaal beheer

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

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

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

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

Vroegsignalering

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

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

BeterBuren/Amsterdam

Wij willen graag dat onze huurders zelf de regie houden over hun leven en omgeving. Zo werken we in Amsterdam samen met de stichting BeterBuren. Deze stichting leidt vrijwilligers op om te bemiddelen bij overlast tussen burens. De vrijwilligers zijn opgeleid tot mediators en nemen een onafhankelijke positie in. Deze aanpak komt het best tot zijn recht wanneer in een vroeg stadium, voor een ruzie escaleert, wordt begonnen. Ongeveer 74 procent van de zaken die BeterBuren in behandeling heeft genomen leidt tot een bevredigende oplossing voor de betrokkenen.

Woonfraude

Woonfraude pakken we streng aan, omdat onrechtmatige bewoning niet is toegestaan en huurwoningen daarmee worden onthouden aan woningzoekenden die er wel recht op hebben. Iedereen die woonfraude in onze woningen vermoedt, kan dit melden bij onze woonfraudeteams. De meeste meldingen gaan over een vermoeden van illegale bewoning of een hennepplantage. In 2023 hebben we 26 huisuitzettingen gehad in de sociale huur (zie tabel 5.1). In de gevallen dat een ontruiming heeft plaatsgevonden als gevolg van een huurachterstand was dit altijd in combinatie met woonfraude, criminele activiteiten of had de bewoner de woning met onbekende bestemming verlaten.

Huisuitzettingen

Als onze huurders hun huur niet meer kunnen betalen, kunnen ze uiteraard bij ons aankloppen. We zijn er altijd voor onze huurders. Met elke huurder die ons hierover benadert gaan we in gesprek. Elke situatie is weer anders en heeft een andere achtergrond, en daar spelen we op in. We kijken samen met onze huurders naar hun persoonlijke situatie en de mogelijkheden. In overleg met de huurder passen we maatwerk toe, afhankelijk van de persoonlijke situatie. Soms wordt er uitstel van betaling gegeven, of tijdelijke vermindering van het maandelijkse huurbedrag.

Ook voeren wij overleg met de gemeente en onze andere partners. In heel uitzonderlijke situaties kan het zijn dat wij toch overgaan tot een huisuitzetting, bijvoorbeeld bij ernstige overlast, woonfraude, drugshandel of een hennepplantage.

Tabel 5.1 Huisuitzettingen sociale huurwoningen 2023

Huisuitzettingen sociale huur	Huurachterstand	Wietplantage	Woonfraude	Overlast	Totaal
Gemeente Amsterdam	6	1	1	1	9
Gemeente Amersfoort	2	1	1	1	5
Gemeente Soest	1	0	0	0	1
Gemeente Almere	1	0	4	1	6
Gemeente Hilversum	1	0	0	0	1
Gemeente Huizen	4	0	0	0	4
De Alliantie	15	2	6	3	26

Afspraken met gemeenten en welzijnsorganisaties

Ons beleid is erop gericht ontruimingen te voorkomen als zich sociale problemen voordoen, zoals overlast, of bij huurachterstanden door financiële problemen. Met diverse gemeenten en welzijnsorganisaties en andere partners in de wijken maken we samenwerkingsafspraken of sluiten wij convenanten af om schrijnende situaties te voorkomen en overlast te beperken. In tabel 5.2 vindt u een overzicht van de convenanten en samenwerkingsafspraken die in 2023 golden.

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

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

*BRP: Basisregistratie Personen.

5.2 Goed onderhouden woningen

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

Verbetering en verduurzaming van onze portefeuille

In tabel 5.3 ziet u per gemeente hoeveel zelfstandige huurwoningen we in 2023 hebben verbeterd en verduurzaamd: in totaal 4.142 woningen. Op 464 bestaande woningen hebben we zonnepanelen gelegd. In totaal hebben wij 3.134 zonnepanelen toegevoegd aan zowel ons bestaande bezit als aan onze nieuwbouw woningen.

Tabel 5.3 Aantal verbeterde en verduurzaamde zelfstandige huurwoningen in 2023, per type project

Verbeteren en verduurzamen	Renovatie	Label A/B	Fundering	Zon bij EGW*	Zon bij MGW**	PO+***	Overige	Totaal
Gemeente Amsterdam	0	0	49	60	55	1.197	80	1.441
Gemeente Amersfoort	0	109	0	37	76	213	315	750
Gemeente Eemnes	0	15	0	3	12	0	31	61
Gemeente Leusden	0	0	0	0	0	0	2	2
Gemeente Nijkerk	0	0	0	0	10	10	42	62
Gemeente Soest	0	0	0	1	0	28	2	31
Gemeente Almere	0	0	0	40	0	570	131	741
Gemeente Blaricum	0	5	0	0	0	0	0	5
Gemeente Gooise Meren	0	106	0	8	19	2	0	135
Gemeente Hilversum	0	231	0	19	84	180	2	516
Gemeente Huizen	0	11	0	16	24	101	246	398
De Alliantie	0	477	49	184	280	2.301	851	4.142

* EGW: eengezinswoningen.

** MGW: meergezinswoningen.

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

**** Zon: aantal woningen met zonnepanelen.

Planmatig onderhoud

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

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

Ten slotte hebben we ons onderhoudsprogramma nagenoeg volledig uitgevoerd ondanks de toenemende complexiteit om te voldoen aan de wet- en regelgeving op het gebied van flora en fauna.

Niet-planmatig onderhoud

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

Reparaties en mutaties

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

Bij ruim 3.600 woningen hebben onze onderhoudspartners in 2023 mutatieonderhoud uitgevoerd. Niet bij alle huuropzeggingen voeren we uitgebreid mutatieonderhoud uit. Sommige woningen zijn in goede staat en worden direct doorverhuurd, ook om leegstand te voorkomen. Evenals in 2022 zien we in 2023 dat de mutatieduur en de kosten oplopen. Dat komt doordat er meer onderhoudswerkzaamheden moeten worden verricht, waardoor we de woningen niet direct kunnen doorverhuren. Vaak komt dit door een lange woonduur van de vertrekkende huurder.

Basis: schoon, heel en veilig

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

Maatregelen om onze woningen veilig en gezond te houden

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

Daarnaast zijn in de nationale prestatieafspraken ook afspraken gemaakt over leefbaarheid, met extra investering in woningverbetering. De focus ligt daarbij op de aanpak van vocht en schimmel, loden leidingen, asbest en brandveiligheid. Wij zijn hiermee aan de slag gegaan en lichten hiervan twee voorbeelden toe: een asbestpilot en aanpak van vocht en schimmel.

Asbestpilot

De Alliantie is samen met haar asbestpartijen een pilot gestart om de doorlooptijd en voorspelbaarheid bij mutaties en reparaties bij asbestverdachte woningen te verbeteren. Bij asbest zijn drie verschillende partijen betrokken:

- een inventariseerder die beoordeelt of er asbest aanwezig is;
- een saneerder die het aangetroffen asbest verwijdert;
- een vrijgavebureau dat een laboratoriumonderzoek doet of al het asbest verwijderd is.

Deze drie partijen werken samen met de Alliantie en haar partners die de reparaties en mutaties uitvoeren. Zoveel partijen en strenge wet- en regelgeving maken dit een complex geheel in de samenwerking en vastlegging. Er zijn twee soorten pilots gestart, waarbij verschillende partijen de hele coördinatie van het asbest op zich nemen. De uitkomsten volgen in 2024, maar de eerste tekenen van een kortere looptijd en daardoor betere voorspelbaarheid en veiligere woonomgeving zijn positief.

Aanpak vocht en schimmel

De Alliantie heeft prestatieafspraken gemaakt over een ambitieuze aanpak van vocht- en schimmelproblemen in de gemeenten Amsterdam en Amersfoort. In Almere en de Gooi en Vechtstreek worden vergelijkbare afspraken voorbereid.

De kern van de prestatieafspraken is dat al onze bewoners gezond kunnen wonen. Net zoals andere meldingen, nemen wij iedere melding over vocht en schimmel serieus. Bij melding achterhalen wij de oorzaak. Daarna volgt een behandeling van de klacht volgens het stappenplan van Aedes, de branchevereniging van woningcorporaties. Te veel vocht en schimmel in de woning is onacceptabel en moet zo snel mogelijk worden aangepakt, los van de precieze oorzaak. Om het vaststellen van de oorzaak en het communiceren daarover nog beter te laten verlopen, hebben veel collega's én ketenpartners in 2023 een (opfris)opleiding gevolgd.

Wij gaan uit van de gezamenlijke verantwoordelijkheid van de huurder en de Alliantie om vocht en schimmelproblemen op te lossen. Onze verantwoordelijkheid is te achterhalen waardoor het vocht- en schimmelprobleem zich voordoet. Om de aanpak effectief te laten zijn, stellen we de oorzaak van het probleem vast met de benodigde actie om het te verhelpen. Zo kunnen we bewegen van een reactieve aanpak naar een proactieve aanpak. Daarna informeren wij de bewoners over wat zij zelf kunnen doen om vocht en schimmel te voorkomen. Zo nodig helpen wij bewoners daarbij.

Drie maanden na afhandeling van een melding nemen we contact op met de huurder om te controleren of het vocht- of schimmelprobleem verholpen is, en bieden we nazorg. Deze evaluatie geeft ons de mogelijkheid om onze prestaties op verschillende onderdelen te meten en bij te sturen.

5.3 Een duurzame woningvoorraad

We willen mensen een passend thuis bieden, nu én in de toekomst. Dat lukt als we dat doen zonder de aarde en onze natuurlijke hulpbronnen uit te putten en ons aan te passen aan het veranderende klimaat. Verduurzaming is niet alleen goed voor de aarde, maar draagt ook bij aan het wooncomfort, de leefbaarheid en de betaalbaarheid. Duurzaamheid is verankerd in de missie van de Alliantie. Wij zorgen voor duurzame woningen in duurzame buurten.

Onze ambitie

Bij onze missie 'Iedereen een passend thuis' hebben we deze ambities:

- Onze woningen en gebouwen zijn schoon, heel en veilig.
- Onze nieuwbouw is aardgasvrij en bijna energieneutraal (energietransitie).
- We verduurzamen woningen met een slecht energielabel en plaatsen zonnepanelen (energietransitie).
- We maken meer gebruik van biobased materialen en hergebruik (circulariteit).
- We vergroenen en ontsteden tuinen en beperken zoninstraling om hittestress te voorkomen (klimaatadaptatie).

De verandering van het klimaat gaat niet aan onze deur voorbij. Tenminste 2050 willen we volledig CO₂-neutraal zijn en iedereen een duurzaam thuis bieden. We zetten daarom stevig in op het verminderen van CO₂-uitstoot. Dat doen we langs twee paden: de ingezette **energietransitie** en de **circulariteit**. Daarnaast hebben we ook aandacht voor **klimaatadaptatie**. Op deze manier kijken we zowel naar maatregelen om klimaatverandering tegen te gaan als naar maatregelen om te leren omgaan met het veranderende klimaat. Verduurzamen doen we niet alleen door aan ons vastgoed te werken; verduurzamen doen we voor en met onze huurders. Onze **huurders** krijgen daarom in onze duurzaamheidsaanpak speciale aandacht.

De energietransitie naar een toekomstbestendige woningvoorraad

De grootste stap naar een groene toekomst is overschakelen op duurzame energiebronnen en ze zo efficiënt mogelijk gebruiken. In de energietransitie hebben we al heel wat meters gemaakt. We leggen daken vol zonnepanelen en isoleren woningen. Hierdoor verbeteren we tevens het wooncomfort en de betaalbaarheid voor de huurder. Ook vervangen we cv-ketels door (hybride) warmtepompen of sluiten woningen aan op een warmtenet. We gaan met gemeenten mee in de ambitie om woningen van het gas af te halen.

De EP2 is de onderlegger voor het energielabel. De Alliantie heeft haar bezit op gemiddeld label B. De ontwikkeling van de EP2 in 2023 laat een significante daling zien van 184 naar 170. Er zijn vier duidelijke oorzaken aan te wijzen voor deze grote daling.

1. Investerings in de verduurzaming van het bestaande bezit.
2. Nieuwbouw en sloop-nieuwbouw.
3. Verbetering datakwaliteit. Als gevolg de introductie van Power BI in de Vabi-processen, hebben we de datakwaliteit verbeterd.
4. Aanpassing berekening warmtetransmissie naar onverwarmde ruimte. De NTA8800 is aangepast vanwege onwaarschijnlijke warmteverliezen in de berekening.

Tabel 5.4 Gemiddelde EP2 per gemeente eind 2023 en eind 2022

Energietabel en energieprestatie	2023	2022	2023	2022
Gemeente Amsterdam	B	C	187	207
Gemeente Diemen	A+++	A+++	36	36
Gemeente Ouder-Amstel	A	n.v.t.	133	n.v.t.
Gemeente Amersfoort	A	B	155	171
Gemeente Eemnes	B	B	168	181
Gemeente Leusden	B	A	164	145
Gemeente Nijkerk	B	B	179	189
Gemeente Soest	B	B	181	185
Gemeente Almere	A	A	127	129
Gemeente Zeewolde	A+	A+	94	97
Gemeente Blaricum	B	C	165	211
Gemeente Gooise Meren	C	C	198	213
Gemeente Hilversum	B	C	180	196
Gemeente Huizen	B	C	189	196
Gemeente Laren	B	n.v.t.	170	n.v.t.
Gemeente Wijdmeren	B	B	180	183
De Alliantie	B	B	170	184

In 2023 hebben we ingezet op het verminderen van woningen met een EFG-label. Het doel is immers om uiterlijk 2028 geen EFG-gelabelde woningen meer in ons bezit te hebben (behalve de in de NPA genoemde uitzonderingen en voorbehouden). Tabel 5.5 laat zien hoeveel woningen met EFG-labels er per gemeente in ons bezit zijn en hoeveel we er minimaal uiterlijk in 2028 hebben verduurzaamd. Voor de resterende woningen verkennen we hoe deze zo snel mogelijk kunnen worden verbeterd en verduurzaamd.

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

Energielabels E, F of G	Aantal woningen	Uiterlijk te verduurzamen voor 2028
Gemeente Amsterdam	2.917	1.073
Gemeente Amersfoort	860	447
Gemeente Eemnes	20	20
Gemeente Nijkerk	63	57
Gemeente Soest	21	7
Gemeente Almere	5	1
Gemeente Blaricum	35	8
Gemeente Gooise Meren	108	93
Gemeente Hilversum	756	433
Gemeente Huizen	338	189
Gemeente Wijdmeren	36	36
De Alliantie	5.159	2.364

Eind 2023 hebben we nog 2.364 'reguliere' EFG-huurwoningen in portefeuille. Hierbij hebben we monumenten, woningen die voor sloop zijn aangemerkt en woningen die deel uitmaken van een VvE aangemerkt als uitzondering. Voor een klein deel wordt een sloop-nieuwbouwscenario onderzocht. De overige 1.960 EFG-woningen zijn opgenomen in het verduurzamingsprogramma. Voor ongeveer de helft is de verduurzaming geïntegreerd in bestaande projecten en voor de rest is een specifieke EFG-programmering in de maak, die in 2024 van start gaat. In het overzicht is ook verduurzaming uit 2023 opgenomen. Dit betreft projecten die nog niet gereed zijn of waarvan de gegevens nog niet zijn verwerkt.

Samenwerking is noodzakelijk in VvE's

Het uitfaseren van EFG-gelabelde woningen krijgt ook de aandacht in VvE's. Zo hebben we in 2023 een aanpak opgesteld om uiterlijk 2028 alle VvE's met EFG-gelabelde woningen een vergaderbesluit te laten nemen over het aanpakken van de slechte labels. Hierbij is het doel om zo veel mogelijk EFG-labels uiterlijk in 2028 ook daadwerkelijk te hebben aangepakt. Bij de verduurzaming van VvE's zijn we evenwel afhankelijk van de mede-eigenaren in een VvE.

Hybride warmtepompen

Hoewel we voornamelijk inzetten op isoleren om te kunnen voldoen aan de gewenste wijkwarmtevisie, zetten we ondertussen ook stappen in het direct verminderen van het gebruik van fossiele brandstoffen. Dat doen we met het installeren van hybride warmtepompen en het aansluiten op warmtenetten. In 2023 zijn we hiermee begonnen door ruim 330 woningen te voorzien van een hybride warmtepomp. In 2024 krijgt dit een vervolg met naar verwachting zo'n 900 stuks.

Pilot 'van het kookgas'

Met onze ambitie om minder aardgas te gebruiken, hebben we in 2023 de pilot 'van het kookgas' gestart. Met deze pilot onderzoeken we op welke manier we woningen versneld van het kookgas kunnen krijgen. De eerste 120 huurders koken nu elektrisch. Op basis van alle ervaringen stellen we beleid op. Dit zal in 2024 een vervolg krijgen.

Op weg naar een circulaire bouweconomie

We streven ernaar om de aarde en onze natuurlijke hulpbronnen zo min mogelijk uit te putten. Circulair bouwen scheelt veel grondstoffen en zorgt voor minder CO₂-uitstoot. Daarom proberen we zo veel mogelijk materialen te hergebruiken bij nieuwbouw en renovatie. In onze besluitvorming letten we daarom op de CO₂-uitstoot van de gekozen materialen. We doen bovendien mee aan pilotprojecten en ondersteunen innovaties. Zo lopen we voor op de wet- en regelgeving en doen we praktische kennis op.

Biobased dakisolatie

In 2023 hebben we geëxperimenteerd met twee verschillende, deels biobased dakisolatieplaten. Hiervan hebben we er een gekozen om in 2024 in het technisch programma van eisen op te nemen. Het product is in CO₂-uitstoot tijdens productie een stuk milieuvriendelijker en slaat ook plantbased koolstof op. Het is een stap in de goede richting.

Campagne 'Minder CO₂, doe je mee?'

Om onze belanghebbenden, partners en collega's op te roepen ook rekening te houden met CO₂-uitstoot, hebben we de campagne '#minderCO2doejemee' gelanceerd. Eind november 2023 is deze slogan geïntroduceerd op LinkedIn met een filmpje waarin we onze aanpak in de energie- en materiaaltransitie toelichten. Deze slogan krijgt meer invulling met onze acties, door resultaten te benoemen en onze omgeving te enthousiasmeren om mee te doen.

Aanpassen aan het veranderende klimaat

Allemaal merken we nu al hoe het klimaat verandert. Hevige regenbuien, droogte en hittegolven komen steeds vaker voor. Hoe houden we onze woningen leefbaar in de toekomst? We nemen maatregelen om hittestress, wateroverlast en droogte tegen te gaan, onder andere met het ontsteden van tuinen en het vergroenen van de omgeving. Daarbij richten we ons eerst op de mensen die onze hulp het hardst nodig hebben, zoals ouderen en chronisch zieken.

Klimaatadaptatie is afhankelijk van goed op elkaar afgestemde maatregelen. Dit moeten we daarom samendoen met overheden, andere partners en huurders.

Pilot 'klimaatbestendig wonen'

Samen met zeven andere woningcorporaties zijn we deelnemer in een vierjarig onderzoek van de Wageningen Universiteit Research (WUR). Omdat er in Nederland nog weinig ervaring is met klimaatbestendig wonen, beginnen we met pilots (leren door te doen). Eind 2023 zijn we gestart met vier pilotprojecten waarin we onderzoeken welke maatregelen het efficiëntst zijn bij het beperken van hittestress in complexen waar veel ouderen of chronisch zieken wonen. In dit project werken we samen met de WUR.

In 2023 hebben we ons gericht op het begrijpen van de hitteproblematiek en in 2024 gaan we een aantal maatregelen testen in de geselecteerde complexen. Ons doel is om de hele woningvoorraad tenminste 2050 hittebestendig te maken.

Onze huurders en duurzaamheid

Alleen samen met onze huurders kunnen we onze duurzaamheidsdoelstellingen halen. Wonen in een duurzame of verduurzaamde woning vraagt om ander gedrag en nieuwe gewoontes, van zowel huurders als medewerkers. Zorgvuldige en duidelijke communicatie met onze huurders is essentieel voor het bereiken van de drie duurzaamheidsdoelen: schone energie, circulariteit en klimaatadaptatie. We luisteren daarbij naar de behoefte van huurders. We adviseren en ondersteunen bewoners over hun woning en hoe om te gaan met installaties, elektriciteit en gas. Ook maken we het makkelijker om bijvoorbeeld vloeren, gordijnen en huisraad van elkaar over te nemen en afval te scheiden.

Hoe nemen wij de huurder mee?

In 2023 hebben we vier filmpjes gemaakt die uitleg geven over verschillende installaties in woningen. Deze video's behandelen onderwerpen als het juiste gebruik van vloerverwarming en balansventilatie, efficiënt verwarmen en ventileren, en de werking van een warmtepomp. Het doel van deze video's is om bewoners op een eenvoudige manier te informeren over het juiste gebruik van hun woning, met als resultaat energiebesparing en een gezonde ventilatie.

In 2023 hebben we deze video's ook onder de aandacht gebracht van collega's, en huurders zijn via sociale media op de hoogte gebracht. In 2024 zetten we dit initiatief voort door te informeren bij nieuwbouwprojecten, bij mutatie en als reactie op klachten. Ook willen we bewoners regelmatig herinneren aan deze informatie via nieuwsbrieven en sociale media, met als doel hen te ondersteunen bij een optimaal gebruik van hun woning en het bevorderen van energie-efficiëntie.

Doe maar duurzaam

Dankzij de inzet op duurzaamheid in voorgaande jaren is duurzaamheid inmiddels geïntegreerd in onze huurderscommunicatie. Gezien de gestegen energieprijzen zijn huurders meer geïnteresseerd in de vraag Wanneer komen jullie bij mij langs om te verduurzamen? Voorheen kwam het voor dat er geen interesse was voor onze verduurzamingsplannen, maar wij zien nu dat het animo in onze verduurzamingsplannen sterk is toegenomen.

Om huurders te inspireren, interviewen we huurders die in een duurzaam huis wonen voor de rubriek *Doe maar duurzaam*. Wat levert verduurzaming daadwerkelijk op, zowel financieel als in comfort? Maar we laten ook kritische huurders aan het woord over bijvoorbeeld de overlast die zij ervoeren tijdens de werkzaamheden. Eind 2023 startten we met het opnemen van een documentaire waarin we een huurder volgen voor, tijdens en na het verduurzamingstraject. Deze documentaire wordt opgeleverd in het eerste kwartaal van 2024.

5.4 Samenwerken om de energietransitie sneller te realiseren

Verduurzamen doen we niet alleen, maar in samenwerking met partners, zoals gemeenten, collega-corporaties, gebouweigenaren, netbeheerders en onze huurders. Met deze partners werken we samen aan de versnelling van de transitie naar schone energie, circulariteit en klimaatadaptatie.

Sequent NXT: de kracht van samenwerken naar energieneutraal in 2050

Het realiseren van een CO₂-neutrale, circulaire en klimaatadaptieve woningvoorraad in 2050 is een immense en kostbare klus die we niet alleen kunnen klaren. Onder de noemer *Sequent NXT* werken we daarom aan het onderhouden, verbeteren en verduurzamen van onze woningen. Dat doen we samen met twaalf partners die gespecialiseerd zijn in daken, gevels, installaties en interieurs; zij gaan met ons het avontuur aan in een unieke en langdurige samenwerking.

In 2023 hebben we de samenwerking in Sequent NXT geëvalueerd, waarbij we met onze partners de gezamenlijke conclusie trokken dat we ook na afloop van de huidige contractperiode verder willen in deze ketensamenwerking. Uit de evaluatie bleek dat de samenwerking van Sequent NXT z'n meerwaarde heeft bewezen over de afgelopen jaren. Zowel de Alliantie als de partners ervaren deze manier van samenwerken als efficiënt en toekomstbestendig. Daarom is besloten om het contract van Sequent NXT met vijf jaar te verlengen. In onze integrale aanpak pakten we afgelopen jaren daken, gevels, installaties en soms interieurs gelijktijdig aan. Daarmee brachten we woningen naar een label A of B. We stappen nu over op een modulaire aanpak: bij het natuurlijke onderhoudsmoment van dak, gevel, installatie of interieur kijken we welke stappen we nog meer kunnen zetten naar CO₂-neutraliteit.

Andere samenwerkingen

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

De Vernieuwde Stad en de Groene Huisvesters

We zijn actief in De Vernieuwde Stad, een platform voor grote, stedelijke woningcorporaties. Hierin wisselen we kennis uit rondom belangrijke duurzaamheid thema's als de energietransitie en energiearmoede. Daarnaast zijn we als partner actief in de Groene Huisvesters. Dit samenwerkingsverband heeft als doel de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad te versnellen, en bestaat uit het ministerie van Binnenlandse Zaken, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, de Woonbond en Aedes. Zij initiëren met excursies, werksessies en presentaties kennisoverdracht tussen verschillende woningcorporaties.

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

6 Randvoorwaarden voor optimale resultaten

In dit hoofdstuk leest u over onze klant- en organisatieambities die noodzakelijk zijn en die de voorwaarden scheppen om aan onze maatschappelijke ambities te werken. Om onze huurders optimaal van dienst te zijn, meten we de huurderstevredenheid en betrekken we huurders steeds vaker bij bepaalde onderwerpen. Onze kennis van de huurders gebruiken we om producten en diensten te ontwikkelen en te verbeteren. Ook zijn we uitstekend bereikbaar via online- en offlinekanalen en bieden we huurders de mogelijkheid om meer de eigen regie te nemen (paragraaf 6.1). Onze maatschappelijke ambities kunnen we alleen realiseren met betrokken medewerkers en als we een flexibele organisatie zijn en ons verder ontwikkelen (paragraaf 6.2). Onze maatschappelijke ambities realiseren wij in een omgeving die steeds sneller verandert. Innovatie is de drijvende kracht achter toekomstige oplossingen. Wij stimuleren innovaties in samenwerking met diverse partners (paragraaf 6.3). Voor optimale resultaten werken we ook aan de verduurzaming van onze eigen organisatie (paragraaf 6.4).

6.1 Onze producten en diensten passen bij onze klanten

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

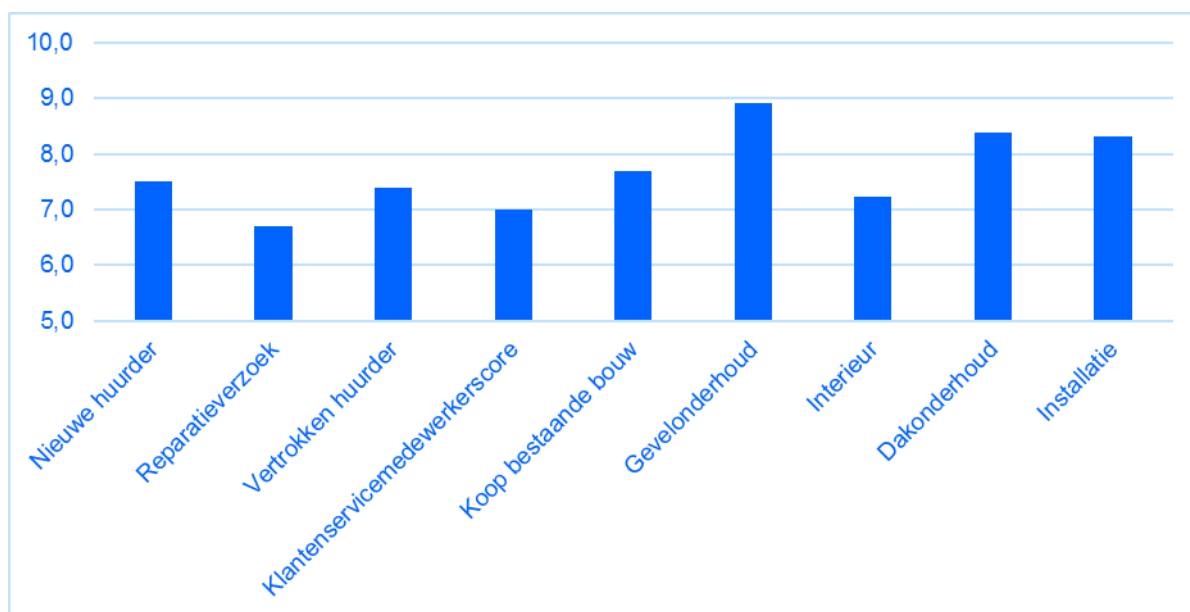
Klanttevredenheid

De klanttevredenheid steeg op de onderdelen 'vertrekkende huurders' en bij 'werkzaamheden aan gevels en installaties' (in samenwerking met onze ketenpartners). In 2023 ontvingen we een respons van gemiddeld 23 procent op de belangrijkste klantonderzoeken. Dat is hoog en geeft aan dat we betrokken bewoners hebben.

De klanttevredenheidsscores zijn mede het gevolg van het verbeteren van de (digitale) klantreizen. Een *klantreis* is de weg die een huurder aflegt om bijvoorbeeld te melden dat iets stuk is, of zijn of haar gegevens te wijzigen of contract te beëindigen. Huurders regelen hiervoor zaken via de website of in Mijn Alliantie. We verbeteren continu, door kanalen gebruiksvriendelijker te maken of nieuwe functies toe te voegen.

We bieden op de website een chatfunctie aan. Kunnen huurders niet vinden wat ze zoeken of hebben ze een vraag of hulp nodig? Dan vragen ze het makkelijk via chat. Van WhatsApp en de chat werd veel gebruikgemaakt. In 2023 werden deze kanalen steeds beter gevonden. Het werkt snel en is persoonlijk. Binnen enkele minuten heb je je antwoord. Huurders beoordelen WhatsApp en chat met een 8,6.

In figuur 6.1 staan de klantscores op onze belangrijkste processen.



Figuur 6.1 Oordeel huurders over onze dienstverlening per proces in 2023

Klachtenafhandeling

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

De procedure die wij hanteren voor klachtafhandeling is in de eerste plaats gericht op een correcte afhandeling en een tevreden huurder. Daarnaast biedt een klacht de mogelijkheid om onze dienstverlening te verbeteren en daarmee herhaling van klachten te voorkomen. In 2023 ontvingen we 1.585 klachten, een toename, net als in voorgaande jaren. Wel was deze toename lager dan de toename in 2022.

Dit zijn de drie onderwerpen die het vaakst voor klachten zorgden:

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

Automatische ontvangstbevestiging

In 2023 is de dienstverlening op een aantal onderdelen verbeterd. Zo hebben we onder andere ingevoerd dat iemand die een klacht indient via de website automatisch een ontvangstbevestiging krijgt, waarin we ook verwijzen naar hoe het proces van klachtafhandeling verloopt. Vanwege wisselingen in personeel en het oplopend aantal klachten sinds 2021 (zie tabel 6.1) konden we de dienstverlening niet nog meer verbeteren dan we zouden willen.

Tabel 6.1 Aantallen klachten van huurders in 2021-2023

Klachten per gemeente	2021	2022	2023
Gemeente Amsterdam	363	551	642
Gemeente Diemen	1	7	4
Gemeente Amersfoort	305	329	342
Gemeente Eemnes	13	17	14
Gemeente Leusden	0	1	2
Gemeente Nijkerk	3	7	13
Gemeente Soest	8	15	12
Gemeente Almere	156	197	195
Gemeente Zeewolde	2	2	5
Gemeente Blaricum	5	10	7
Gemeente Gooise Meren	22	39	21
Gemeente Hilversum	119	141	165
Gemeente Huizen	103	145	151
Gemeente Laren	0	1	2
Gemeente Wijdmeren	2	5	10
De Alliantie	1.102	1.467	1.585

De klachtencommissie

Komen de huurder en de Alliantie er ondanks goed overleg niet uit, dan kan de huurder een klacht indienen bij de klachtencommissie. De samenstelling en werkwijze van deze commissie is vastgelegd in een klachtenreglement. In 2023 zijn er in totaal 56 zaken aan de klachtencommissie voorgelegd; zie tabel 6.2.

Tabel 6.2 Status klachten (eind 2023) die de klachtencommissie in behandeling heeft genomen

Status klachten	Totaal behandeld	Ontvankelijk	Niet-ontvankelijk	Toegewezen	Deels toegewezen	Afgewezen	Nog onbekend	Ingetrokken
Gemeente Amsterdam	7	5	2	1	0	3	1	0
Gemeente Diemen	1	1	0	0	0	0	0	1
Gemeente Amersfoort	3	3	0	0	0	2	1	0
Gemeente Almere	5	5	0	0	1	3	1	0
Gemeente Gooise Meren	2	1	1	0	0	1	0	0
Gemeente Hilversum	1	0	1	0	0	0	0	0
Gemeente Huizen	1	1	0	0	0	1	0	0
De Alliantie	20	16	4	1	1	10	3	1

Optimaal bereikbaar voor onze huurders

We zijn goed bereikbaar en aanspreekbaar via onze online- en offlinekanalen. Het voorkeurskanaal kan verschillen per vraag en per klantgroep, maar uit onderzoek blijkt dat steeds meer klanten het prettig vinden om eenvoudige woonzaken online te regelen. Zij houden graag zelf de regie over tijd, plaats en keuzes. Dat maken wij mogelijk en we breiden de mogelijkheden hierin uit. Daarnaast zijn en blijven we bereikbaar via de offlinekanalen voor de huurders die dit wensen. Online kunnen huurders via Mijn Alliantie en de website 24 uur per dag bij ons terecht. Voor spoedhulp zijn we ook telefonisch continu bereikbaar. Het telefoonnummer verbindt bellers buiten de openingstijden door met een nooddienst. Tabel 6.3 vat dit samen.

Tabel 6.3 Gemiddeld aantal contactmomenten per maand in 2023 en 2022, naar type contact

Aantal contactmomenten per maand	2023	2022
Telefoon	13.840	15.415
Kantoorbezoek	0,4	2
Sociale media	1.202	1.666
E-mail en contactformulier	848	2.585
Chat- en WhatsApp-gesprekken*	4.411	2.848
de Alliantie	20.301	22.516

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

In 2023 testten we een Virtuele Assistent op het telefoonmenu van de klantenservice. In plaats van 'Belt u omdat er iets stuk is, toets 1' helpt een assistent je makkelijker door het menu op basis van je stem. In 2024 kunnen we hiermee deels live, en ontwikkelen we de Virtuele Assistent door, zodat we huurders die bellen sneller kunnen helpen.

Ook op onze socialemediakanalen zijn we in gesprek met onze huurders en woningzoekenden. Steeds meer mensen volgen ons op onze kanalen (zie tabel 6.4).

Tabel 6.4 Aantal volgers op sociale media in 2023 en 2022

Social media	Aantal volgers	
	2023	2022
Facebook	10.061	9.918
Instagram	1.602	1.153
LinkedIn	15.956	14.423
X	7.321	7.527
Youtube	649	531
de Alliantie	35.589	33.552

Website

Veel mensen zoeken informatie of willen iets regelen op onze website. De website van de Alliantie is in 2023 vernieuwd en gebruiksvriendelijker gemaakt voor onder andere onze huurders (de-alliantie.nl/ik-huur). In tabel 6.5 zie je het aantal website bezoekers (websitegebruikers) en het aantal sessies (aantal keren dat iemand op de website kwam). Je ziet dat bezoekers meerdere keren per maand terugkomen om informatie te vinden.

Tabel 6.5 Aantal websitebezoekers en sessies per maand

Website	2023	2022
Bezoekers per maand	48.667	27.270
Sessies per maand	110.140	51.177

Mijn Alliantie

We werkten door aan verbeteringen van Mijn Alliantie, voor zowel de huurder als de medewerkers van de klantenservice. Voor de huurder voerden we verbeteringen door op het gebied van toegankelijkheid, snelheid en gebruiksvriendelijkheid. In 2023 heeft Mijn Alliantie een periode uit gestaan. Hierdoor is een deel van de gebruikers andere kanalen gaan gebruiken. De kleinere groep gebruikers kwam wel vaker op Mijn Alliantie om zaken te regelen, zie tabel 6.6.

Tabel 6.6 Aantal Mijn Alliantie-gebruikers en sessies per maand

Mijn Alliantie	2023	2022
Gebruikers per maand	6.608	10.500
Sessies per maand	24.856	18.583

Klantkennis, huurderspanel en huurdersenquêtes

In 2023 heeft het huurderspanel meegewerkt aan onderzoeken. Ook hebben we de nieuwe website getest bij de huurders voordat deze live ging.

De informatie die wij via het huurderspanel ontvangen gebruiken we naast de klanttevredenheidsmetingen om onze woningen en buurten zo prettig en toekomstbestendig mogelijk in te richten voor onze huurders, en om onze dienstverlening te verbeteren.

Samenwerking met onze huurderorganisaties

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

Onze huurders worden vertegenwoordigd in regionale Huurdersbelangenverenigingen de Alliantie (HBVA's). Dit zijn HBVA Almere, HBVA Amersfoort, HBVA Amsterdam en HBVA Gooi en Vechtstreek. De regionale HBVA's zijn toegerust voor de taken en verantwoordelijkheden voor huurdersorganisaties zoals die zijn beschreven in de Woningwet en Overlegwet, en uitgewerkt in de samenwerkingsovereenkomst. Deze HBVA's overleggen met de directies van de regiobedrijven van de Alliantie over regionale of lokale beleidskwesties. Daarnaast zijn de regionale huurdersverenigingen vertegenwoordigd in de Stichting HBVA, waarbij de HBVA Gooi en Vechtstreek in 2023 opnieuw is aangesloten. Hierdoor zijn huurders van alle regio's van de Alliantie vertegenwoordigd. De Stichting HBVA overlegt regelmatig met het bestuur van de Alliantie over organisatiebrede beleidsthema's, zoals het huurbeleid en de portefeuillestrategie van de Alliantie.

In 2023 is met het bestuur van de Stichting HBVA uitvoerig gesproken over de jaarlijkse aanpassing van de huren. Zoals ieder jaar is het zoeken naar het juiste evenwicht tussen wat de Alliantie nodig heeft om haar maatschappelijke opgave te kunnen uitvoeren en wat de huurders kunnen dragen. Andere onderwerpen die aan de orde zijn geweest waren:

- de nationale prestatieafspraken;
- de servicekosten en de tegemoetkomingsregeling blokverwarming;
- innovatie
- de visitatie die in het najaar van 2023 bij de Alliantie is uitgevoerd door een extern bureau.

Veel aandacht ging uit naar de update van de strategische agenda van de Alliantie, met de onderdelen leefbaarheid, doelgroepen, duurzaamheid en portefeuillestrategie.

Een ander belangrijk en terugkerend thema in de overleggen met Stichting HBVA is de dienstverlening van de Alliantie. Het gaat dan om klachten die bestuursleden van de HBVA's ontvangen van huurders wanneer zij aangeven onvoldoende geholpen te zijn door de Alliantie. Doordat deze signalen tijdens de overleggen met Stichting HBVA op tafel komen, weten wij waar wij meer aandacht moeten besteden aan het verbeteren van onze dienstverlening. Voorbeelden zijn meer zichtbaarheid van de Alliantie tijdens de uitvoering van verbeterings- en onderhoudsprojecten, de dienstverlening van ketenpartners en opvolging van de Alliantie op het werk dat zij doen en het alleen nog op afspraak op de kantoren terecht kunnen.

Mede naar aanleiding van de gesprekken met Stichting HBVA brengen we de focus naar het verbeteren van deze punten. Daarnaast besloten wij in 2024 een klantvisie op te stellen om in de hele organisatie meer aandacht voor het thema dienstverlening te creëren. Zo blijven we continu werken aan het verbeteren van onze dienstverlening.

Meer regie voor onze huurders

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

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

Huurdersparticipatie bij nieuwbouw- of verbeterprojecten biedt de volgende voordelen:

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

Nieuwe binnentuin Wierdenstaete/Almere

Wierdenstaete in Almere bestaat uit dertig appartementen voor een gemengde doelgroep. Een aantal bewoners wilden samen met ons de leefbaarheid verbeteren. In 2023 betrof dit de binnentuin van het gebouw, die als te stenig werd ervaren, en bovendien was er sprake van terugkomende verzakking. In 2023 hebben wij op meerdere momenten met de vertegenwoordiging van de bewoners en onze hovenier om de tafel gezeten. Uiteraard ging het over de wensen voor invulling van de binnentuin, maar ook over het onderhouden daarvan. Zo zorgen twee betrokken huurders er nu voor dat alles netjes wordt bijgehouden.

Duurzaam doen

Bij de Alliantie is een werkgroep ingesteld om invulling te geven aan 'duurzaam doen'. Dit dient een dubbel doel: in contact komen met onze bewoners en bewoners bewuster maken van duurzaamheid. Afhankelijk van de staat van hun tuin hebben bewoners als stimulans onder andere zaadjes gekregen om te planten, of zelfs een bijenhotel.

6.2 Wij zijn een flexibele en zich ontwikkelende organisatie

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

Van Personeel & Organisatie naar Mens & Organisatie

Diverse ontwikkelingen in de buitenwereld hebben ook hun invloed op de Alliantie. Ook binnen het sociale domein van de arbeidsverhoudingen zijn er voortdurend ontwikkelingen: de veranderende relatie tussen werknemer en werkgever, het vraagstuk van diversiteit en betrokkenheid, toenemende flexibilisering van de arbeidsrelaties veranderende arbeidswetgeving, toename van aantallen generaties in een arbeidsorganisatie. Dit zijn maar enkele voorbeelden van sociale veranderingen die ook bij de Alliantie impact hebben.

We hebben in 2023 een analyse gemaakt van de buitenwereld in het domein van het werkgeverschap. Daaruit bleek dat één trend zich krachtig manifesteert, en niet alleen bij de Alliantie: collega's willen niet meer gezien worden als *human resources* 'menselijke productiemiddelen', *personeel* 'een groep identieke personen' of *medewerker* 'iemand die in een gezagsrelatie arbeid verricht in ruil voor loon'. Collega's willen gezien worden als individu, als een volwassen en bewust persoon, als een professional, als een mens die talenten bezit. Zeker de nieuwe generatie die de arbeidsmarkt betreedt wil geaccepteerd worden zoals hij of zij is, gezien worden als iemand die naast werk ook privé zaken belangrijk vindt, die zijn of haar talenten verder wil ontwikkelen, die in hoge mate zelf bepaalt waar, wanneer en hoe er gewerkt wordt. Maar die bovenal serieus genomen wil worden als meedenkende en meebeslissende professional in een arbeidsorganisatie.

De Alliantie speelt in op die trend van individualisering door steeds meer de regie, het initiatief en de keuze over te laten aan individuele collega's. Denk aan het starten van de plannings- en beoordelingsgesprekken door collega's, de keuzes die collega's met hun teamgenoten bij de Alliantie kunnen maken in het plaats- en tijdonafhankelijk werken, de keuzes die onze collega's maken bij het samenstellen van arbeidsvoorwaarden door afwegingen te maken in de daarvoor bestemde bronnen, bij het kiezen van hun feestdagen en bij het laten uitbetalen van het vakantiegeld. Maar ook bij het kiezen van de tools (een HP- of een Apple-set) zie je die individuele keuzes terugkomen. Ook kun je individuele keuzes maken in de arbeidsvoorwaarde Pensioen. Wil je je wel of niet extra verzekeren voor de ANW? Wil je op je 55e met je pensioen of met je 70e? Allemaal voorbeelden van keuzes die mensen individueel maken en waarbij de wens om zelfbeschikking en eigen regie naar voren komt.

Het gaat bij de Alliantie om de mens(ontwikkeling) en organisatie(ontwikkeling) centraal te stellen en van daaruit in behoeften te voorzien. Dit is geen statisch geheel. We willen een flexibele en lerende organisatie zijn waar mensen zich professioneel en sociaal kunnen ontwikkelen. Met het hybride werken, het ineenschuiven van werk en privé, de zingeving die we zoeken in ons werk, met de toenemende zorg die we voor collega's en naasten hebben, gaat het om de ongedeelde mens en professional in een team en niet om werknemer versus leidinggevende. Bij de Alliantie nemen we je zoals je bent, ongeacht gender, voorkeur, karakter of geaardheid. Dat hoef je niet thuis te laten als je bij ons werkt. We geloven dat diversiteit en inclusiviteit bijdragen aan een betere dienstverlening en betere samenleving. Ieder mens heeft talenten, dat is het aangrijpingspunt voor de Alliantie – wie ben jij, wat kun je, wat wil je?

Maar ook willen we meer dan in het verleden ons oor te luister leggen bij onze mensen als we onze dienstverlening willen verbeteren. Daarvoor werken we nauw samen met onze collega's in organisatieontwikkelingsprocessen. Mensen willen meer inspraak, meepraten en meebeslissen over zaken die hen zelf aangaan. En dus ook in het werk dat ze verrichten voor de Alliantie. Dat zien we meer en meer bij de Alliantie terug. Er is een wens om zo veel mogelijk laag in de organisatie en dicht bij de huurder ons werk te doen en daar zelf keuzes in kunnen maken.

Om deze redenen hebben we in 2023 de naam van de afdeling Personeel & Organisatie veranderd in Mens & Organisatie en is de weg ingeslagen om aan die individualisering in allerlei processen vorm te geven.

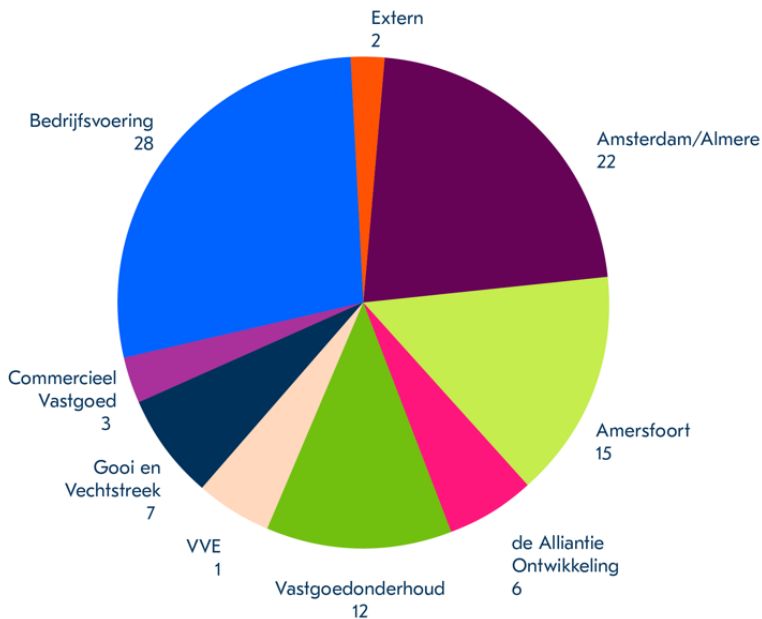
Recruitment, werving en selectie

De externe arbeidsmarkt blijft ook voor de Alliantie een uitdaging. Net als andere bedrijven en organisaties ondervindt de Alliantie veel moeilijkheden om vacatures te vervullen. In 2023 zijn er in totaal 100 vacatures ontstaan. Eind 2023 heeft dat geleid tot het in dienst nemen van in totaal 95 nieuwe medewerkers. Dat is een afname van 14 medewerkers ten opzichte van 2022, toen er 107 nieuwe medewerkers werden verwelkomd.

De recruitmentactiviteiten zijn ook in 2023 verder opgevoerd, waarbij de *employer branding* (het verhaal waarom je bij de Alliantie zou moeten werken) verder is uitgewerkt. Er zijn aparte landingspagina's voor IT en techfuncties ontwikkeld, het aantal filmpjes waarmee de Alliantie zich op de arbeidsmarkt presenteert is verhoogd, de oplossingen van met name LinkedIn zijn verder opgevoerd en de searchactiviteiten via specifieke Jobboards zijn geïntensiveerd. Verder zijn de bedrijfsauto's van de Alliantie na de zomer voorzien van een QR-code waarmee geïnteresseerden makkelijk op onze werken-bij-pagina's kunnen komen. De *referral recruitment* (het aanbrengen van nieuwe mensen door collega's die al bij de Alliantie werken) wordt een steeds belangrijkere pijler onder de recruitmentactiviteiten.

Er is in 2023 vier keer een beroep gedaan op een extern bureau, omdat onze eigen inspanningen niet tot de gewenste vacature-invulling hadden geleid. In figuur 6.2 is de verdeling van de vacatures over de bedrijfssonderdelen af te lezen.

Vacatures



Figuur 6.2 Vacatures ontstaan in 2023

Organisatieontwikkeling

De wijze waarop de Alliantie is georganiseerd, de inrichting van de bedrijfsprocessen en de manieren van samenwerken met externe partners blijft voortdurend in ontwikkeling. In 2023 heeft de Alliantie een grote stap gezet in het professionaliseren van de belangrijkste (keten)processen. De Alliantie is onderweg een datagedreven organisatie te worden, waarbij digitalisering van processen een middel is om onze doelstellingen optimaal te verwezenlijken. De behoeften van onze (toekomstige) huurder en het werkplezier van onze collega's staan daarbij centraal. In dat streven zijn de afgelopen jaren al veel tussenstations bereikt. De klantreizen zijn geïmplementeerd, de kernpakketten zijn in 2023 live gegaan, de IT-organisatie is daarvoor verder versterkt, er zijn nieuwe afdelingen ingericht (het Chief Information Office en het Data Competentie Center en de afgelopen jaren is de governance verbreed met diverse boards (data, architectuur, portfolio).

In 2023 hebben we het programma 'Proceshuis' ontwikkeld, waarmee we de governance van onze ketenprocessen en het duurzaam structureren van de daarbij behorende functies en rollen versterken. Dit wordt *processturing* genoemd. Door de processturing beter in te richten in het bedrijf, kunnen we efficiënter werken, de dienstverlening optimaliseren en de dataverwerkingen beter sturen. De samenhang van processen met data en applicaties is daarbij evident. Het kenmerkende van processturing is dat het gaat om opeenvolgende activiteiten in een proces dat zich voltrekt binnen diverse afdelingen van ons bedrijf en zich soms ook verder uitstrekt naar partners buiten de Alliantie waarmee we samenwerken. Bekende processen bij de Alliantie zijn het verhuurproces, het reparatieproces en het huurincassoproces.

Ook bij Wonen is er gewerkt aan procesoptimalisatie, het versterken van het gebiedsgericht werken, het vernieuwen van werkpakketten in de diverse functies en het opnieuw bepalen en vaststellen van de ambities en doelstellingen. Het hiervoor opgerichte programma(team) heeft dit in nauw overleg met het management en de medewerkers van Wonen vormgegeven. Eind 2023 is het programma beëindigd en is het stokje overgedragen aan de reguliere lijnorganisatie.

Na de zomer van 2023 is Samen1 van start gegaan, dat nog heel 2024 zal doorlopen. Het doel van dit programma is om alle medewerkers bekend te maken met de visie, missie en strategie van de Alliantie. Ook is in dit programma ruimte gemaakt voor alle collega's om nader kennis te maken met de kernwaarden van de Alliantie en met de kerncompetentie 'luisteren'. Een belangrijk onderdeel van het programma is het besef dat de klant centraal moet staan om onze doelstellingen te realiseren. Een goede klantervaring leidt tot meer waardering, snellere incasso, meer aandacht voor de eigen woning en de buurt waarin de bewoners leven, minder agressie enzovoort. Bijna alle medewerkers hebben aan de aftrap van dit programma deelgenomen tijdens een theaterevenement in oktober. Vervolgens hebben bijna alle collega's deelgenomen aan de A-factortraining waarin missie, visie, klantbeleving, maar ook eigen kracht en talenten aan de orde zijn geweest. Het programma krijgt in 2024 een vervolg met, per kwartaal, een collegatour waarbij er aandacht zal zijn voor onze kernwaarden en waarbij in de planningsafspraken van 2024 op individueel niveau vervolgsafspraken gemaakt zullen worden. De afgelopen drie à vier jaar zijn er ruim 300 nieuwe collega's bij de Alliantie komen werken. Alleen om die reden is hernieuwde aandacht voor onze missie, kernwaarden en klantbeleving noodzakelijk.

Medewerkersonderzoeken 2023

Medio 2021 is de Alliantie een meerjarige samenwerking aangegaan met het onderzoeksbureau Effectory. We hebben hun concept omarmd van 'Employee Listening'. Het doel van Employee Listening is om goed en continu in contact te blijven staan met onze collega's. Wij geloven dat hun feedback een onmisbare bron van informatie is. Een bron die je als organisatie doorlopend wilt kunnen raadplegen. Op die manier nemen we besluiten en maatregelen die hierop aansluiten en waarvan we mogen verwachten dat die op draagvlak kunnen rekenen.

Dat houdt in dat er naast een algemeen tweejaarlijks medewerkersonderzoek ook regelmatig een uitvraag onder de mensen van de Alliantie uitvoeren. Dat kan een Alliantiebrede uitvraag zijn over een bepaald thema, bijvoorbeeld werkdruk en well-being, maar ook een uitvraag onder een bepaalde doelgroep. Voorbeelden hiervan zijn de uitvraag die we doen onder nieuwe medewerkers die we vragen hoe ze de onboarding hebben ervaren en we vragen alle collega's die de Alliantie verlaten om een exitvragenlijst in te vullen.

In 2023 hebben we deze onderzoeken uitgevoerd:

- onboarding: een doorlopend onderzoek naar de ervaringen van collega's die in dienst treden;
- exitonderzoek: een doorlopend onderzoek naar de vertrekredenen van onze collega's en of hun vertrek te voorkomen was geweest
- werkdruk en well-being;
- hybride werken zomer 2023: een onderzoek onder de leidinggevenden van de Alliantie over de ervaringen met tijd- en plaatsafhankelijk werken.

De resultaten bespreken we in de teams, en op basis daarvan nemen we zo nodigaanvullende maatregelen.

Gedurende 2023 heeft het directieteam vier grotere verbeteronderwerpen aangepakt die uit het medewerkersonderzoek 2022 waren voortgekomen. Deze vier zijn:

1. De ontwikkeling van de werkdrukbeleving
2. Efficiency en samenwerking tussen afdelingen
3. Uitingen van agressie en intimidatie van huurders tegen medewerkers
4. Communicatie met, en informatie voor medewerkers

Op deze onderwerpen zijn diverse verbeteracties ondernomen en geïmplementeerd.

De juiste persoon op de juiste plek

Ook in 2023 vormde 'De juiste persoon op de juiste plek' een belangrijke pijler onder het M&O-beleid. Voorheen werd met *plek* een functie bedoeld. Functies waren duidelijk en bestonden uit het bijeenbrengen van eenduidige, samenhangende werkzaamheden gekoppeld aan een set verantwoordelijkheden en bevoegdheden. Er waren functiebeschrijvingen die goed pasten in een helder organogram.

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

Duurzame inzetbaarheid van medewerkers

Het eigenaarschap voor de duurzame inzetbaarheid van medewerkers ligt in hoge mate bij de medewerker zelf. De Alliantie ondersteunt medewerkers met advies, het toekennen van een persoonlijk loopbaanbudget, individuele loopbaansprekuren, persoonlijk opleidingsadvies en diverse opleidingen die via de corporatie academie en Flow worden aangeboden.

Personeelsontwikkeling

In 2023 zijn er 95 nieuwe medewerkers bij de Alliantie in dienst getreden (zie tabel 6.7). Dat is een afname ten opzichte van 2022 toen er 107 nieuwe medewerkers in dienst traden. Tabel 6.8 toont het aantal medewerkers dat in 2023 uit dienst trad met de redenen daarvoor, in vergelijking met 2022.

Tabel 6.7 Medewerkers die in 2023 in dienst kwamen, naar type dienstverband

Aard dienstverband	Aantal
Tijdelijk	84
Vast	11
Totaal	95

Tabel 6.8 Medewerkers die in 2023 uit dienst gingen, naar redenen van vertrek

Vertrekreden	Aantal 2023	Aantal 2022
Eigen verzoek	41	46
Beëindiging van de overeenkomst	6	10
Einde tijdelijk contract	18	13
Pensioen	12	7
Overlijden	1	2
Wet werk en inkomen naar arbeidsvermogen (WIA)	4	1
Proeftijd	2	0
Totaal	84	79

Tabel 6.9 Medewerkers in dienst bij de Alliantie

Medewerkers en FTE	2023	2022
Aantal medewerkers	702	688
Aantal FTE	650,4	633,9

Verzuim en arbeidsongeschiktheid

Het ziekteverzuimpercentage vertoont in 2023 een daling ten opzichte van 2022. Dit is overeenkomstig het landelijke beeld. De meldingsfrequentie en het aantal verzuimmeldingen zijn ook lager dan vorig jaar (zie tabel 6.10).

Tabel 6.10 Ontwikkeling verzuimcijfers van 2017 tot en met 2023

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

Introductiedagen

Een goede start bij een werkgever is belangrijk. Het is een periode die je jaren later nog herinnert en die van invloed is op de rest van je dienstverband. Daarom blijven wij ons inwerkprogramma verbeteren. Eerder voegden wij er een kennismaking met een directeur, een kennismaking met de klantenservice en een fietsexcursie aan toe. Eind 2023 hebben wij het programma uitgebreid met een workshop Luisteren (onze kerncompetentie), de A-factortraining over onze waarden en de mogelijkheid om met een collega 'op tour' te gaan. In 2023 hebben meer dan honderd nieuwe collega's deelgenomen aan de introductiedagen.

Medezeggenschap

In het voorjaar van 2023 trad er een nieuwe ondernemingsraad (or) aan. Ook met deze or zijn de overlegvergaderingen in een constructieve sfeer gehouden, zijn er adviesaanvragen behandeld (zie hieronder) en hebben diverse informele sessies plaatsgevonden waarin technische briefings aan de orde waren, maar ook informatie over de rol van de or bij bijvoorbeeld de cao-onderhandelingen.

In 2023 waren er drie instemmingsaanvragen:

- modernisering ziekteverzuimprotocol;
- modernisering arbobeleidsplan;
- inwerkingtreding nieuwe klokkenluidersregeling.

Ook waren er twee adviesaanvragen:

- de inrichting van het Proceshuis;
- de verdere ontwikkeling van de afdelingen IT, CIO en DCC tot de nieuwe afdeling ID&D.

Deze aanvragen zijn op tijd afgewikkeld en in definitieve besluiten geformuleerd. Daarnaast kwamen er nog diverse onderwerpen aan bod in het reguliere overleg met de ondernemingsraad, zoals:

- de evaluatie van het vacaturebeleid;
- de nieuwe visie op sociale veiligheid;
- de evaluatie van de organisatieverandering over verhuurmutatie;
- een tijdelijke regeling verlofsparen;
- de oplevering van een risico-inventarisatie en -evaluatie (RI&E).

Leren en ontwikkelen

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

Leiderschapsontwikkeling

Investeren in huidig en toekomstig leiderschap blijft belangrijk. Op verschillende manieren hebben we dit in 2023 gedaan. Zo zijn er masterclasses georganiseerd voor teamleiders, managers en directeuren met Yousri Mandour over de strategie-ontwikkeling en Caroline Koetsenruijter over agressie en een veilige werkomgeving. Bij die laatste masterclass waren ook partners en (senior) collega's uitgenodigd. Daarnaast is het Avicenna-leiderschapsprogramma voor onze managers en directeuren in maart met een feestelijke slotbijeenkomst afgerond. En tot slot is Leiderschap in Beweging leergang 5 gestart. Dit leerprogramma is bedoeld voor collega's die willen ontdekken of leidinggeven iets voor hen is, en dit jaar was er wederom meer animo dan beschikbare plaatsen.

Ramen open

Op 27 juni 2023 vond Ramen Open plaats op en rond kantoor Amersfoort, en meer dan 500 collega's waren erbij. Ramen Open heeft als doel elkaar op een feestelijke manier te ontmoeten en van elkaar en elkaars werk te leren, georganiseerd voor en door collega's. Naast 'inloopactiviteiten' van onder andere de ondernemingsraad, VvE-diensten en de klantenservice, waren er ook 13 fietsexcursies, 2 busexcursies en 4 workshops waarvoor deelnemers zich vooraf konden inschrijven.

Een greep uit onze trainingen

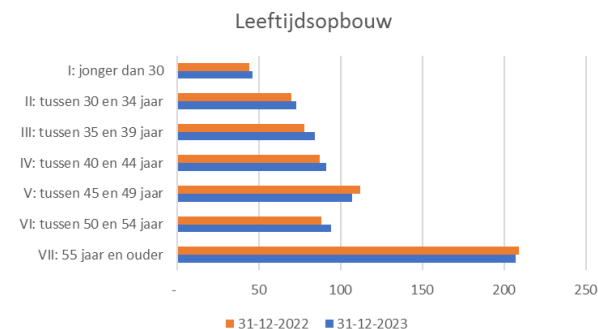
In 2023 hebben we naast de reguliere trainingen zoals huurrecht, VCA (Veiligheid, gezondheid en milieu Checklist Aannemers) en agressie, onze collega's ook in een aantal nieuwe onderwerpen getraind. Denk hierbij aan vocht en schimmel voor de technisch medewerkers, planners en projectleiders van vastgoedonderhoud, een training Sensus-procesmanagement voor onze procesdeskundigen, schrijftrainingen voor onze medewerkers Wonen en een training didactische vaardigheden voor onze mentoren.

A-factor

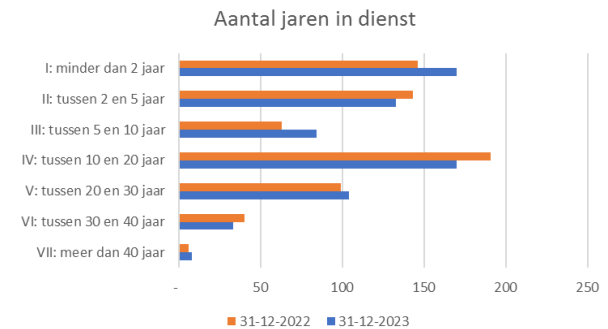
In nauwe samenwerking met Marketing en Communicatie hebben we dit jaar het merk *de Alliantie* en de bijbehorende kernwaarden, missie, kerncompetentie en gedragingen nieuw leven ingeblazen. Onder de vlag van Samen1 hebben we onder meer ruim vijftig trainingen georganiseerd, waar meer dan zeshonderd collega's aan hebben deelgenomen. Alle afdelingen waren gemixt en we hebben ervoor gezorgd dat er maximaal twee collega's van een afdeling in dezelfde training zaten. Deze kennismaking met andere functies en collega's werd enorm gewaardeerd. Ook hieruit bleek weer de nut en noodzaak van kennis delen met andere afdelingen en functies. De trainingen werden gegeven door tien collega's die zich hadden opgegeven en waren getraind tot hoofdtrainer. Een groot compliment voor deze collega's die een knap staaltje werk hebben geleverd. Tijdens de trainingen werden zij bijgestaan door co-trainers: teamleiders, managers en directeuren. Het was een mooie samenwerking tussen alle afdelingen.

Samenstelling van het personeel in 2023

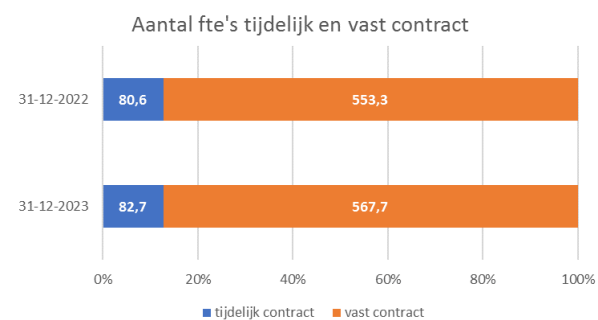
Tot slot van deze paragraaf ziet u in vier figuren hoe het personeel van de Alliantie is opgebouwd in leeftijd (figuur 6.3), aantal dienstjaren (figuur 6.4), aantal fte's in tijdelijke en vaste contracten (figuur 6.5) en aantal fte's in man-vrouwverhouding (figuur 6.6). We hebben hierin de situatie in verslagjaar 2023 afgezet tegen de situatie in 2022.



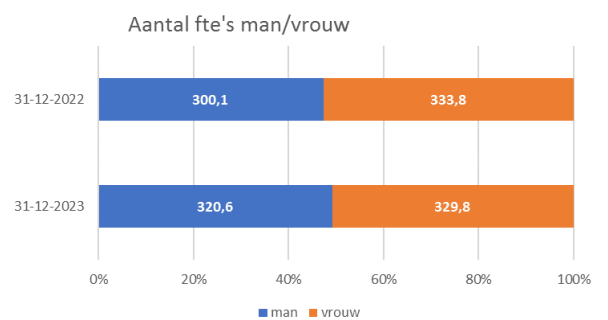
Figuur 6.3 Leeftijdsopbouw



Figuur 6.4 Aantal jaren in dienst



Figuur 6.5 Aantal fte met een tijdelijk en vast contract



Figuur 6.6 Aantal fte man en vrouw

6.3 Wij stimuleren innovatieve oplossingen voor de bouw, duurzaamheid, wijkontwikkeling en digitalisering

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

De Alliantie heeft anderen nodig om haar doelen te bereiken: marktpartijen, overheden, kennisinstellingen en gebiedspartners. We zoeken de samenwerking met ondernemende marktpartijen met het lef om buiten de gebaande paden te treden en te vernieuwen. We zoeken kennispartners die de verbinding zoeken tussen wetenschappelijke disciplines en de praktijk. En we zoeken partners die hun talenten, kennis en expertise willen delen om samen te werken aan maatschappelijke meerwaarde.

Innovatiestrategie als hoeksteen van onze volkshuisvestelijke opgave

In 2023 heeft de Alliantie haar innovatiestrategie verder handen en voeten gegeven. We willen nadrukkelijker het podium pakken. In 2023 hebben we daarom de innovatiehub gelanceerd op de-alliantie.nl/innovatie. We laten hierop zien aan welke innovaties we werken, met wie we dat doen en voor welke innovatiethema's we openstaan voor initiatieven van anderen. Het is een plek om nieuwe partijen aan te trekken die samen met ons willen werken aan de uitdagingen van morgen.

Ook organiseerde de Alliantie in 2023 een innovatiedag voor collega's in samenwerking met TNO en het innovatiepodium met ketenpartners, waarop we in gesprek gingen over de nieuwste innovaties op het gebied van verduurzamen. Bovendien hebben wij als partner actief deelgenomen aan het Real Estate Future Proof-festival, waarop we in gesprek zijn gegaan met andere innovatieve partijen over de toekomst van de vastgoedwereld.

We bieden een proeftuin voor het (door)ontwikkelen van prototypes, voor het demonstreren van producten en voor opschaling. Het innovatielab functioneert daarbij als kraamkamer.

In 2023 heeft de Alliantie aan tientallen innovaties gewerkt en we hebben bijna honderd ideeën verkend van collega's, maatschappelijke belanghebbenden, partners en start-ups. Hierna lichten we enkele innovatierichtingen toe

Innoveren met challenges

In 2023 hebben we de markt uitgedaagd met twee challenges. Allereerst de funderingschallenge, die de Alliantie helpt met innovaties die gericht zijn op het bestrijden en voorkomen van funderingsproblemen. We hebben een aantal start ups geselecteerd waarmee we de komende jaren onze funderingsaanpak verbeteren. Daarnaast de renovatiechallenge, waarmee we de markt hebben uitgedaagd om twaalf eengezinswoningen in Bussum innovatief te renoveren, met onze circulaire opgave als leidraad. Het renovatieconcept van REVOLVE dat uitgaat van minimale CO₂-uitstoot per geïnvesteerde euro heeft uiteindelijk gewonnen en gaan we toepassen.

Energiesystemen van de toekomst

Samen met TNO hebben wij vier scenario's ontwikkeld om invulling te geven aan het energiesysteem van de toekomst. Hierin schetsen wij de rol en de innovatiekansen van de Alliantie. In alle scenario's werken we meer samen met netbeheerders, warmteleveranciers en waterschappen om onze maatschappelijke rol te kunnen blijven vervullen. Daarom hebben we de samenwerking met netbeheerders in 2023 geïntensiveerd en kijken we nu gezamenlijk naar de ontwikkeling van duurzame en toekomstbestendige wijken.

In Amersfoort heeft de Alliantie in 2023 de eerste slimme buurtbatterij geplaatst: een batterij die actief handelt met energie op het elektriciteitsnet. De Alliantie slaat in de batterij overtollige stroom op als die goedkoop is, en geeft die stroom af in de buurt als die duurder is en er meer vraag naar is. Dit voorkomt netcongestie en is tegelijkertijd goed voor de portemonnee van huurders. In 2023 hebben we diverse strategieën getest om het gebruik van deze batterij te optimaliseren.

Automatisering en AI maakt de bedrijfsvoering toekomstbestendig

In 2023 heeft de Alliantie in de praktijk een huurprijzalgoritme getest. Het huurprijzalgoritme helpt ons om de juiste huurprijs te bepalen van elke woning, waarbij we rekening houden met alle mogelijke (toekomstige) beleidsregels. Hiermee besparen we veel tijd, geven we woningen een eerlijke prijs en voorkomen we fouten in het proces. Ook helpt het algoritme de Alliantie om nieuw huurbeleid te bepalen. Na een zorgvuldige gebruikerstest bij verhuringen in Almere schalen wij het gebruik in 2024 stapsgewijs op.

Met de applicatie Homii automatiseert de Alliantie de afrekening van servicekosten voor huurders die zijn aangesloten op een blokverwarming. Met Homii schatten we individuele stookkosten van bewoners en kunnen we direct inzicht geven in de servicekosten die zij moeten betalen. Voorheen kregen huurders enkel per jaar een afrekening en hadden zij dus slecht zicht op hun verbruik. We automatiseren zo niet alleen de dienstverlening, maar geven huurders ook meer eigen regie op de servicekosten.

De Alliantie test de mogelijkheden van (generatieve) AI voor het verbeteren van de klantenservice. We gebruikten in 2023 ChatGPT succesvol om telefoongesprekken automatisch samen te vatten en te typeren. Ook hebben we de mogelijkheden getest om de chatbotfuncties van de Alliantie te verbeteren met AI. Bovendien testen we een coachinginstrument voor medewerkers, dat automatisch feedback genereert en helpt onze dienstverlening te verbeteren.

Slimmer verduurzamen en renoveren met de digitale woning

De digitale woning staat aan de basis van het slim onderhouden en verduurzamen van woningen. In 2023 heeft de Alliantie gewerkt aan het opschalen hiervan, waarbij alle informatie van een woning digitaal beschikbaar is in een model. Dat doen we niet alleen bij de Alliantie, maar ook in de ketensamenwerking. Samen met Aedes en in het landelijke programma DigiGO, (programma digitaal samenwerken in de gebouwde omgeving) werken wij aan standaarden voor de sector om sneller en innovatiever te kunnen bouwen en onderhouden. We werken mee aan een standaard dat geautomatiseerd een datamodel, dat gericht is op nieuwbouw, omzet naar een datamodel dat gericht is op het beheren van woningen. Ook onderzochten we de (on)mogelijkheden van de invoer van een gebouwenpaspoort.

Samen met diverse partners hebben we gewerkt aan het continu meten van onze gebouwen. Zo meten we de luchtkwaliteit in de woningen voor, tijdens en na renovatie. We weten daarmee welke effecten de renovatiewerkzaamheden hebben op die luchtkwaliteit. Ook hebben we nieuw biobased dakisolatiemateriaal getest en gemonitord. We vergelijken dit materiaal met regulier materiaal met behulp van slimme sensoren in de dakbedekking. Ten slotte experimenteren we met sensoren in dakgoten en badkamers om vroegtijdig lekkages te detecteren en schimmel te voorkomen. Door te testen en te meten kan de Alliantie slimmer woningen onderhouden en verduurzamen.

Innoveren binnen het Nationaal Groeifonds Toekomstbestendige leefomgeving.

De Alliantie is partner van het Nationaal Groeifonds Toekomstbestendige leefomgeving dat in 2023 is gestart. De ontwerp-, bouw- en technieksector kenmerkt zich veelal door een traditionele manier van werken, grote diversiteit aan partijen en hoge mate van versnippering. Hierdoor lukt het niet om de steeds complexere opgaven rond woningbouw, renovatie en onderhoud en beheer van infrastructuur te combineren met de wensen van burgers en opdrachtgevers.

In 2023 bouwden we met andere partners een proeftuin om industriële nieuwbouw en renovatieketens te ontwerpen. De komende jaren testen we deze ketens in de praktijk 'van land naar pand'. Als innovatief opdrachtgever helpt de Alliantie de keten hiermee slimmer te maken en te verduurzamen.

6.4 Onze eigen organisatie werkt op een duurzame manier

De Alliantie geeft graag het goede voorbeeld in duurzaamheid, daarom hebben we ook verduurzamingsdoelstellingen voor onze eigen organisatie. In de voorgaande jaren hebben we hier verschillende stappen in gezet. Zo zijn onze vergaderstoelen vervangen door circulaire modellen en hebben we zonnepanelen op onze kantoren in Hilversum en Amersfoort geplaatst. In 2023 zijn we hier weer mee verdergegaan.

Temperaturen in kantoren omlaag

Om het energieverbruik van onze kantoren te verminderen, hebben we in 2023 de temperatuur op onze kantoren verlaagd naar 19 graden Celsius. Hiermee verlagen we de uitstoot van onze eigen huisvesting.

Laadinfra aanleggen

Na het investeren in een duurzame mobiliteitsoplossing voor het vervoer van de Alliantie hebben we in 2023 geïnvesteerd in een vernieuwing en uitbreiding van onze laadinfra. Hiermee zijn er meer mogelijkheden gecreëerd voor het laden van bedrijfsauto's en persoonlijke auto's en sturen we nog meer op het elektrisch rijden.

Koffiebekers

Om vast in te spelen op de wettelijke regeling om in 2024 geen wegwerpbekers met plastic meer te gebruiken, hebben we geïnvesteerd in duurzame koffiebekers. De afdeling Marketing en Communicatie heeft tijdens het lanceringsevenement van ons interne samenwerkingsprogramma Samen1 gepersonaliseerde reisbekers uitgedeeld, die zijn voorzien van ons logo en de naam van de medewerker. Zo raak je je koffiebeker ook nooit kwijt.

7 Goed bestuur

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

7.1 Corporate governance

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

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

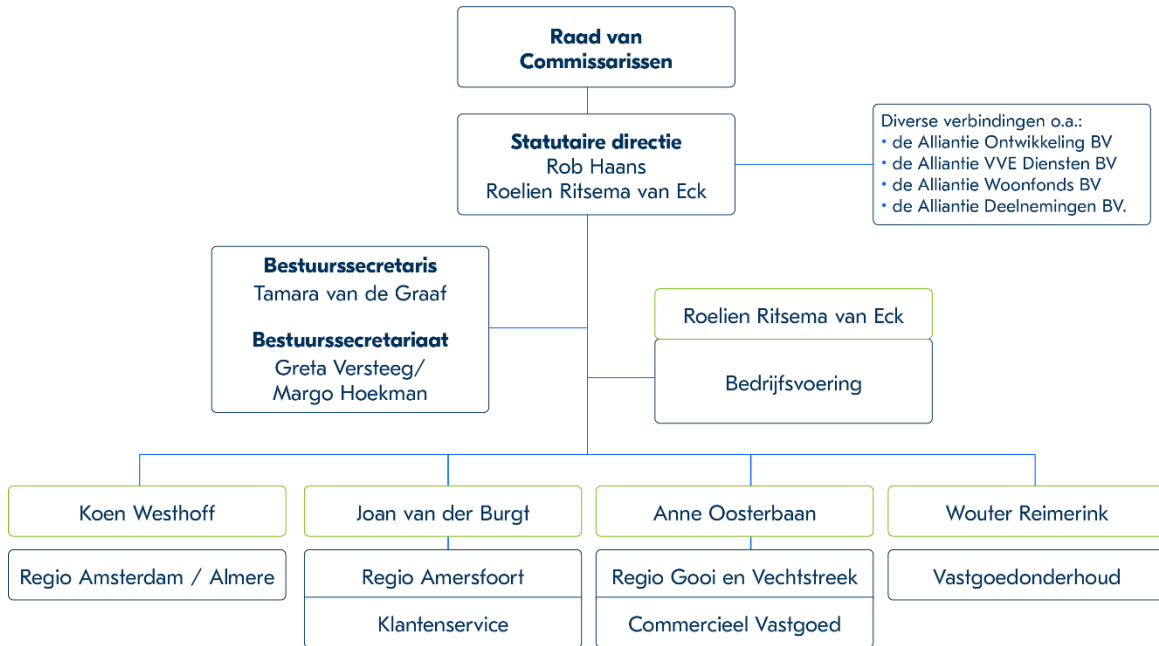
Verantwoordelijkheden statutaire directie en directieteam

Sinds 2017 heeft de Alliantie een tweehoofdig bestuur: de statutaire directie. De statutaire directie bestaat uit een voorzitter statutaire directie en een statutair directeur financiën en bedrijfsvoering. De statutaire directie is belast met het besturen van de stichting en is verantwoordelijk voor de naleving van relevante wet- en regelgeving en de realisatie van haar doelstellingen, de strategie, de financiering en het beleid en de daaruit voortvloeiende resultatenontwikkeling en het beleid voor verbonden ondernemingen. De statutaire directie handelt hierbij transparant, gaat zorgvuldig om met het maatschappelijk vermogen van de organisatie en legt hierover verantwoording af aan de raad van commissarissen.

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

Het directieteam bepaalt welke koers nodig is om de doelen te halen. Het directieteam is verantwoordelijk voor de strategie, de bedrijfsvoering, het risicomanagement en de naleving van wet- en regelgeving. Het directieteam heeft de strategische, financiële en operationele keuzes vastgelegd in het ondernemingsplan 2020. Deze keuzes zijn vertaald in de strategie en weer doorvertaald in de meerjarenbegroting en prestatieafspraken.

Figuur 7.1 Organigram de Alliantie: directiestructuur



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

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

Reglement financieel beleid en beheer

In overeenstemming met artikel 55a van de Woningwet heeft de Alliantie een Reglement financieel beleid en beheer. Daarin is opgenomen binnen welke grenzen risico's die aan haar financiële beleid en beheer zijn verbonden, aanvaardbaar zijn. Dit beleid is in 2023 herijkt en formeel goedgekeurd in de vergadering van de raad van commissarissen van april 2023.

7.2 Risicomanagement, integriteit en compliance

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

Risicomanagement

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

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

- inventariseren welke bestaande risico's onze doelstellingen bedreigen;
- de mogelijke impact van de risico's bepalen en de kans inschatten dat ze zich voordoen;
- de risicobereidheid van de organisatie bepalen ten aanzien van de doelstellingen;
- de risicostrategie uitzetten (bijvoorbeeld door maatregelen te treffen);
- met self assessments en audits toetsen of de getroffen maatregelen effectief zijn;
- de risico's rapporteren en monitoren en bepalen of eventuele vervolgacties nodig zijn om de interne beheersing te verbeteren.

Bij de Alliantie is risicomanagement ingericht volgens het Three Lines Model en daardoor ingebed in de (primaire) processen. Daarom vormen de managers en medewerkers (*first line*) die deze processen uitvoeren, een integraal deel van ons risicomanagement. Op dit niveau willen we onze risico's beheersen. Op basis van input van medewerkers inventariseren we de belangrijkste risico's, bepalen we de risicobereidheid, richten we beheersmaatregelen in, toetsen we de belangrijkste beheersingsmaatregelen, passen we de processen aan en zo nodig ook het beleid. De *second line* wordt gevormd door de afdelingen met een beleids- en adviesrol, die de eerste lijn ondersteunen. Risicomanagement valt onder afdeling Control en behoort tot *second line*. De afdeling Control voert daarnaast de *third line uit*. De afdeling toetst vanuit een onafhankelijke positie met audits de processen en stelt hierbij aanbevelingen op voor procesverbetering. Ook rapporteert Control aan de directie en de auditcommissie.

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

Strategische risico's

In 2023 hebben wij onze strategische risico's herijkt en onze beheersmaatregelen op basis daarvan geactualiseerd. De risico-inschatting wordt door het bestuur besproken met de auditcommissie. De risico's worden jaarlijks herijkt en vastgelegd in onze gecombineerde procesmanagement en governance, risk & compliance-tool. Hierin leggen we ook onze operationele risico-inschatting vast en de beheersing hiervan die is gemeten via zelftoetsing.

In tabel 7.1 zijn de belangrijkste strategische risico's weergegeven in relatie tot de kernambities uit ons ondernemingsplan. Per risicogebied zijn de relevante risico's weergegeven, inclusief voorbeelden van bijbehorende maatregelen. Als we een risico hoog inschatten, gaat het niet altijd om een hoog financieel risico. Niet alle risico's zijn financieel gedreven of de financiële impact is niet altijd betrouwbaar te bepalen. Daarom kijken we ook naar de mogelijke maatschappelijke impact van een risico, of de gevolgen impact hebben op operationele processen en of het gaat om een compliancerisico. De risico's worden afgezet tegen de risicobereidheid, waarop we de maatregelen bepalen. Hierna leest u welke top 4 van strategische risico's we hebben onderkend in 2023. Deze risico's kunnen ook gelden voor 2024 en verder.

Tabel 7.1 Top 4 strategische risico's naar strategische thema's uit ons ondernemingsplan

Risico	Risicobeschrijving en/of gevolgen	Maatregelen	Risicobereidheid
Invloed van politieke factoren op investeringen rondom onderhoud en productie van vastgoed (landelijk)	Door wijzigingen in wet- en regelgeving bestaat het risico dat er problemen ontstaan bij het realiseren van onderhouds- en productiedoelstellingen.	Deelname aan samenwerkingsverbanden zoals NEPROM, Aedes en verschillende federaties.	Gemiddeld
Doelstellingen voor nieuwbouw en verduurzaming worden niet gehaald door onvoldoende beschikbaarheid van resources (locaties, menskracht, bouwmaterialen) en toenemende bouw en rentekosten	1. Doordat de verduurzamingsopgave (te) kostbaar is, andere maatschappelijke doelstellingen een hogere prioritering krijgen en wet- en regelgeving verandert, kan (financieel) niet worden voldaan aan de duurzaamheidsopgave. 2. Door onvoldoende beschikbaarheid en resources bij externe leveranciers met als mogelijk gevolg dat de planning vertraging oploopt en doelstellingen niet worden behaald.	Gebruik van duurzaamheidsdoelstellingen bij ketensamenwerking op investeringen, duurzaamheidsdashboards per woning en gebruik duurzame installaties als onderdeel van investeringsvoorstellen. En ketensamenwerking bij de uitvoering van opdrachten, technische ontwikkelingen verwerken binnen de begroting, keuzes maken voor de prioritering van items in het ondernemingsplan en opleiden van (toekomstig) personeel.	Hoog
Druk op personeel neemt toe door personeelstekort, toename van de complexiteit van het werkgebied en digitalisering	Door de huidige marktomstandigheden en ziekte ontstaat een gebrek aan capaciteit met het risico dat de werkdruk bij medewerkers toeneemt. Het gevolg hiervan is dat medewerkers mogelijk uitvallen of hun werk niet optimaal kunnen uitvoeren of mogelijk uitvallen.	Extra inhuur, actieve personeelssturing en leiderschap, informatie uitwisselen en het medewerkersonderzoek.	Laag
Hoge ambitie voor klanttevredenheid kan niet worden gerealiseerd	1. Doordat de kans bestaat dat bij de inrichting van processen de klanttevredenheid ongeschikt is aan de operationele kosten; 2. Processen en procedures zijn organisatiegedreven en niet klantgedreven in tegenstelling tot commerciële partijen en organisaties. Hierdoor bestaat het risico dat de interne processen bij de Alliantie niet klantgericht worden ingericht. Met als gevolg dat huurders zich minder verbonden voelen met de Alliantie en dat daardoor de klanttevredenheid zal afnemen.	Klanttevredenheidsonderzoeken, klant centraal stellen bij verschillende strategische doelstellingen, vormgeven customer journeys.	Gemiddeld

Ontwikkelingen met impact op bedrijfsvoering

Als gevolg van verschillende (geo)politieke en economische ontwikkelingen onderkennen we verschillende risico's die de bedrijfsvoering van de Alliantie beïnvloeden. Er vinden oorlogen plaats in Oekraïne en de Gazastrook, de rente op de kapitaalmarkt schommelt en is hoger dan in eerdere jaren en belangrijke doorvoerroutes voor schepen zijn niet altijd beschikbaar. De verwachtingen rondom deze onderwerpen zijn onzeker. We onderkennen de volgende risico's:

- almaar toenemende vraag naar al beperkte woonruimte, en mogelijke aanvullende (beperkende) overheidsmaatregelen;
- prijsstijgingen van grondstoffen, bouwmaterialen en energie;
- beperkte beschikbaarheid van grondstoffen en bouwmaterialen;
- blijvende druk op ons inkoopproces (prijs- en contractvorming) door volatiliteit van grondstoffen, bouwmaterialen en energie.

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

Frauderisicobeheersing

In de strategie van de Alliantie hebben we bepaald hoe we de (financiële) middelen van de organisatie besteden. *Fraude* definiëren we als 'een opzettelijke handeling door een of meer leden van het management, met governance belaste personen, werknemers of derden, waarbij gebruik wordt gemaakt van misleiding om een onrechtmatig of onwettig voordeel te verkrijgen'. Ook een huurder kan fraude plegen; dit noemen we *woonfraude*, waarover u meer leest in paragraaf 5.4. Frauduleuze handelingen kunnen ten koste gaan van onze maatschappelijke opgave.

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

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

De beheersing van frauderisico's is een integraal onderdeel van het risicomanagement van de Alliantie.

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

Integriteit

Ethiek, integriteit en het tegengaan van fraude vinden wij belangrijk. Om ervoor te zorgen dat we over een integriteitsbewuste organisatiecultuur beschikken, hanteren we verschillende instrumenten. In het bestuurs- en directiereglement en het Reglement raad van commissarissen van de Alliantie wordt het voorkomen van elke vorm of schijn van belangenverstremeling uitvoerig beschreven. We hebben een beleid voor ongewenste omgangsvormen, er zijn interne en externe vertrouwenspersonen en nieuwe collega's worden bij indiensttreding gescreend. Daarnaast is er een sanctiebeleid en besteden we meermaals per jaar aandacht aan integriteit door dilemmasessies in (management)teams te organiseren. Bij de Alliantie is ook een integriteitsplatform dat directie en medewerkers adviseert over integriteitsvraagstukken en actuele onderwerpen aan de orde stelt. Het integriteitsplatform staat aan de basis van onze gedrags- en integriteitscode.

We voeren onze werkzaamheden uit aan de hand van een gedrags- en integriteitscode. Doorlopend stimuleren we medewerkers om met elkaar te praten over ethische kwesties en elkaar ook aan te spreken op gedrag, dagelijks op de werkvloer en ook tijdens afdelingsoverleggen en functioneringsgesprekken. Op deze manier doen we er alles aan om een integriteitsbewuste organisatiecultuur te creëren.

Naast onze gedrags- en integriteitscode hebben wij een klokkenluidersregeling waarmee medewerkers ongewenste zaken, onregelmatigheden of misstanden kunnen melden. Deze klokkenluidersregeling is dit jaar herijkt en in juni vastgesteld door het DT. We stimuleren onze medewerkers om met elkaar te praten over de mogelijkheid dat zich ongewenste zaken voor kunnen doen, hoe we daarop zouden (moeten) reageren en hoe we die kunnen voorkomen. Het kan daarbij gaan om fraude, maar ook over het scheppen en behouden van een veilige werkomgeving voor al onze collega's. In 2023 zijn er geen meldingen gedaan over misstanden.

Opdrachtgeverschap

We onderkennen verschillende inherente (fraude)risico's als opdrachtgever die ontstaan bij het sluiten van contracten met derden en de samenwerking die we opzetten met derden om onze doelstellingen te behalen. Om deze processen goed te laten verlopen, hebben we bijvoorbeeld een inkoopbeleid dat toegepast moet worden, waarin maatregelen zijn beschreven om deze processen te beheersen. Hierin zijn onder andere adviezen uit de Leidraad inkoop van Aedes opgenomen, die ingaan op maatregelen bij opdrachtverstrekking. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om de inrichting van de inkoopafdeling, maar is er ook sprake van een toets op voorgestelde besluitvorming van investeringen door de afdeling Control, zoals voorgeschreven in het Reglement financieel beleid en beheer.

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

Corruptie en omkoping

Als we fraude, corruptie en omkoping willen tegengaan en (een schijn van) belangenverstremeling willen voorkomen, is het voornaamste risico dat mogelijk verplichtingen worden aangegaan en bijbehorende leveranciers worden geselecteerd op oneigenlijke gronden. We besteden doorlopend aandacht aan het tegengaan van corruptie en omkoping en aan het voorkomen van (een schijn van) belangenverstremeling. Diverse maatregelen om corruptie, fraude en omkoping te voorkomen, zijn onderdeel van onze frauderisicobeheersing en worden periodiek beoordeeld via onze frauderisicoanalyse (zie het onderdeel *Frauderisicobeheersing* eerder in deze paragraaf). Als medewerkers in dienst treden, overhandigen we aan hen de gedrags- en integriteitscode. Ook vragen we een vog (verklaring omtrent het gedrag) op en besteden we aandacht aan potentiële belangenverstremelingen als gevolg van nevenwerkzaamheden, voeren we screeningswerkzaamheden uit op potentiële leveranciers en volgen we de Governancecode Woningcorporaties.

Compliance

Onder *compliance* verstaan wij 'het bevorderen en versterken van de integriteit van de organisatie, haar bestuur en haar medewerkers'. Dit doen we door goed gedrag te stimuleren en erop toe te zien dat (interne en externe) regelgeving wordt nageleefd. We hebben compliance verankerd in een complianceprogramma, waarin we onder andere de scope, bevoegdheden en verantwoordelijkheden hebben omschreven van alle functionarissen die bij compliance betrokken zijn. Dit programma vormt de basis voor de compliancefunctie bij de Alliantie. De compliancefunctie is een onafhankelijke en objectieve toezichhoudende en adviserende activiteit, waarin goed gedrag gestimuleerd wordt binnen de Alliantie.

De compliancefunctie wordt vervuld door een *compliance officer*, aangevuld met de primair verantwoordelijken van een desbetreffend integriteitsgebied. De functie heeft als doel gewenst gedrag te stimuleren en integriteitskwesties te voorkomen, te ontdekken en te onderzoeken. De compliancefunctie helpt de Alliantie te voldoen aan interne en externe wet- en regelgeving voor integriteit, zoals die geldt voor woningcorporaties.

Besteding van de middelen

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

Oordeelsbrief rechtmatigheid van het ministerie

Elk jaar ontvangen alle woningcorporaties in Nederland een beoordeling rechtmatigheid van de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Daarin deelt het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties de uitkomsten van zijn jaarlijkse onderzoek naar rechtmatigheid. De Alliantie heeft deze beoordeling in november 2023 ontvangen. De oordelen in deze brief hebben betrekking op verslagjaar 2022. De Aw is van oordeel dat de Alliantie op alle onderdelen heeft voldaan aan de norm en baseert zich daarbij mede op de bevindingen en conclusies van onze accountant.

NEPROM-code

De Alliantie heeft als lid van de Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen (NEPROM) de NEPROM-code ondertekend. Onze interne gedragscode is met deze code in overeenstemming. Als uitvloeisel van deze code hebben wij onder meer een vastgoedtransactieregister en een contactpunt om (vermoedens van) misstanden te melden.

Informatiebeveiliging

2023 kenmerkte zich door de uitvoering en afronding van een aantal grote digitaliseringsprojecten, die daarmee ook een nieuwe basis hebben gelegd voor de inrichting van onze informatiebeveiliging. Daarnaast hebben, als onderdeel van het informatiebeveiligingsprogramma dat in 2021 is gestart, verbeterinitiatieven plaatsgevonden. Verbeteringen op het gebied van toegangsrechten en het opschonen van (bijzondere) persoonsgegevens zijn hier voorbeelden van.

7.3 Privacywetgeving

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

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

We monitoren hoe vaak het in de organisatie voorkomt dat de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) niet wordt nageleefd. Als we deze zogenaemde *non-compliancegebeurtenissen* afhandelen, formuleren we preventieve maatregelen om het risico te verkleinen dat soortgelijke gebeurtenissen in de toekomst optreden. We hebben in 2023 negen datalekken gemeld bij de Autoriteit Persoonsgegevens. Dit waren er drie minder dan in 2022. Geen van deze meldingen heeft geleid tot aanvullend onderzoek door de Autoriteit Persoonsgegevens.

7.4 SDG-doelen

SDG staat voor *Sustainable Development Goals* ('duurzame ontwikkelingsdoelen'). De SDG's zijn zeventien doelen om van de wereld een betere plek te maken in 2030. Ze vormen samen een mondiaal kompas voor uitdagingen als armoede, onderwijs en de klimaatcrisis.

Wij dragen bij aan 11 van de 17 SDG's. In tabel 7.2 is te zien in welk hoofdstuk is terug te lezen op welke manier wij bijdragen aan welk doel.

Tabel 7.2 Overzicht SDG-doel

SDG-doel	Icoon	Hoofdstuk
1 Einde aan armoede		Hoofdstuk 4 Zo veel mogelijk huishoudens een woning die bij hen past
3 Goede gezondheid en welzijn		Hoofdstuk 5 Onze bewoners voelen zich thuis in hun woning en buurt
7 Betaalbare en duurzame energie		Hoofdstuk 5 Onze bewoners voelen zich thuis in hun woning en buurt Hoofdstuk 6 Randvoorwaarden voor optimale resultaten
8 Eerlijk werk en economische groei		Hoofdstuk 6 Randvoorwaarden voor optimale resultaten
9 Industrie, innovatie en infrastructuur		Hoofdstuk 6 Randvoorwaarden voor optimale resultaten
10 Minder ongelijkheid		Hoofdstuk 4 Zo veel mogelijk huishoudens een woning die bij hen past
11 Duurzame steden en gemeenschappen		Hoofdstuk 3 Iedereen een passend thuis Hoofdstuk 5 Onze bewoners voelen zich thuis in hun woning en buurt
12 Verantwoorde consumptie en productie		Hoofdstuk 5 Onze bewoners voelen zich thuis in hun woning en buurt
13 Klimaatactie		Hoofdstuk 5 Onze bewoners voelen zich thuis in hun woning en buurt
15 Leven op het land		Hoofdstuk 5 Onze bewoners voelen zich thuis in hun woning en buurt

SDG-doel	Icoon	Hoofdstuk
17 Partnerschap om doelstellingen te bereiken		Hoofdstuk 5 Onze bewoners voelen zich thuis in hun woning en buurt

8 Financiën

In dit hoofdstuk leest u eerst hoe de Alliantie zorgdraagt voor financiële continuïteit (paragraaf 8.1), welke resultaten behaald zijn in 2023 (paragraaf 8.2) en welke normen de Alliantie hanteert om haar vastgoed te waarderen (paragraaf 8.3). Vervolgens komt aan de orde hoe het treasurybeleid van de Alliantie eruitziet (paragraaf 8.4), wat haar fiscale positie is (paragraaf 8.5) en hoe de financiële vooruitzichten zijn (paragraaf 8.6). Ten slotte leest u hoe de verbindingen van de Alliantie zich verhouden tot de toegelaten instelling (paragraaf 8.7).

8.1 Zorg voor financiële continuïteit

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

De interne financiële randvoorwaarden zijn voorzien van een bepaalde zekerheidsmarge. Dit geldt ook voor de kasstroom en de financiële ratio's uit tabel 8.8. Zo worden de grenzen die de toezichthouders stellen aan de financiële situatie van woningcorporaties niet direct overschreden als zich onverwachte tegenvallers voordoen.

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

Doelstelling

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

1. Wij helpen meer huurders aan een passend huis

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

2. Wij realiseren duurzame woningen in duurzame buurten

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

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

Wettelijke kaders

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

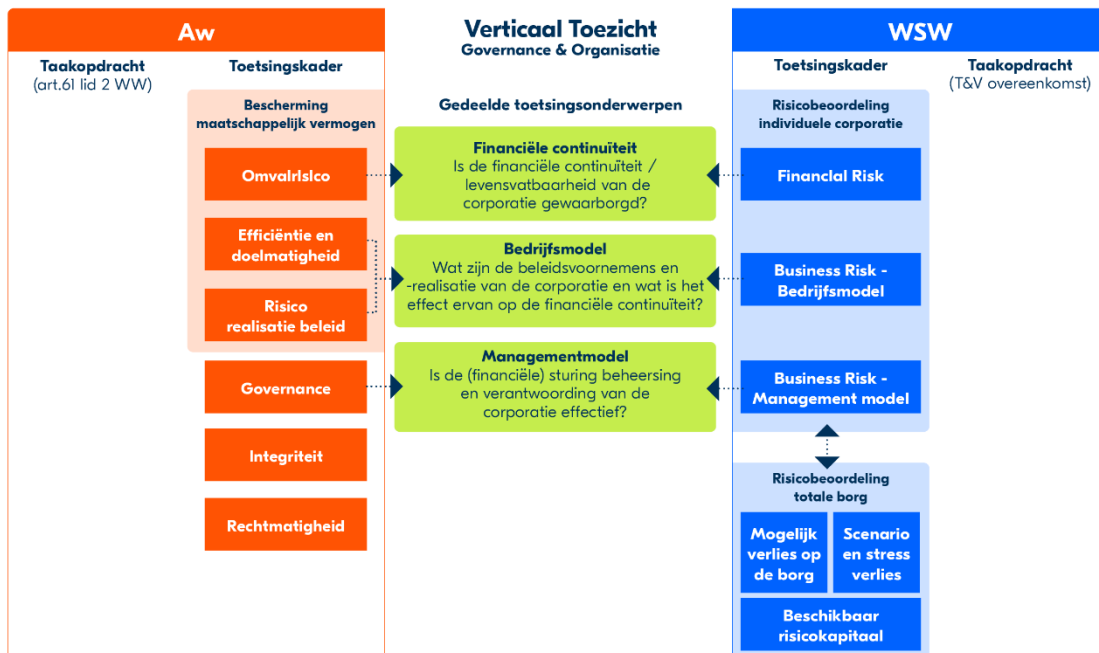
De Aw is een publiekrechtelijk lichaam dat integraal risicogericht toezicht houdt op het gedrag van woningcorporaties en hun financiële beheer. De Aw kan sancties opleggen, zoals een boete, of eventueel een toezichthouder aanstellen. De Aw rapporteert aan de minister van Binnenlandse Zaken over de financiële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

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

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

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

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



Figuur 8.1 Toetsingskaders en taakopdrachten van toezichthouders Aw en WSW

Financiële positie

De financiële positie op de balansdatum en het financieel vooruitzicht voor de jaren 2024-2033 stelt de Alliantie gedurende deze periode in staat om te voldoen aan de financiële ratio's die de maatstaf zijn voor de financiële continuïteit. Het financiële meerjarenbeleid van de Alliantie is mede vormgegeven rond de kwantitatieve indicatoren die de Aw en het WSW hanteren om te kijken of een corporatie financieel gezond is.

De beleidswaarde is de basis om de *loan-to-value* (LTV) en de solvabiliteitsratio's te bepalen. De marktwaarde gebruiken we als onderpandwaarde om de dekkingsratio en de onderpandratio te bepalen bij (mogelijke) discontinuïteit (zie tabel 8.1).

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

Ratio	DAEB	niet-DAEB	Enkelvoudig/geconsolideerd
ICR	> 1,4	> 1,8	> 1,4
LTV	< 85%	< 75%	< 85%
Solvabiliteit	> 15%	> 40%	> 15%
Dekkingsratio	< 70%	< 70%	< 70%
Onderpandratio			< 70%

Eigen vermogen

Aan het eind van het boekjaar 2023 bedroeg het eigen vermogen van de Alliantie € 9.970 miljoen (2022: € 10.886 miljoen). Daarbij is het vastgoed gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Als de maatschappelijke bestemming (€ 5.550 miljoen) op het vermogen in mindering wordt gebracht en dat vermogen dus is gewaardeerd tegen beleidswaarde, bedraagt het eigen vermogen aan het eind van het boekjaar 2023 € 4.420 miljoen (2022: 5.981 miljoen).

Solvabiliteit

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

De solvabiliteit aan het eind van 2023, waarbij het vastgoed is gewaardeerd tegen de beleidswaarde, bedraagt 57,2 procent (2022: 65,4 procent). We voldoen hiermee aan de norm.

Liquiditeit

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

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

Interest coverage ratio

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

Eind 2023 bedraagt de ICR 3,1 (2022: 2,6) en voldoet daarmee aan de norm.

Loan-to-value-ratio

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

Eind 2023 bedraagt de LTV 41,6 procent (2022: 32,5 procent) en voldoet daarmee aan de norm.

Dekkingsratio

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

Eind 2023 bedraagt de dekkingsratio 22,6 procent (2022: 19,3 procent) en voldoet daarmee aan de norm.

Onderpandratio

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

Eind 2023 bedraagt de onderpandratio 18,4 procent (2022: 18,6 procent) en voldoet daarmee aan de norm.

Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat. Daarbij wordt er in het kader van beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van bij de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd. Omdat de marktwaarde in verhuurde staat gebaseerd is op uitgangspunten die de waarde van het vastgoed maximaliseren, valt de beleidswaarde lager uit door de sociale doelstellingen van de Alliantie. Het verschil tussen de beleidswaarde en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit ultimo 2023 bedraagt circa € 5,5 miljard. De afslagen van marktwaarde in verhuurde staat naar beleidswaarde zijn zichtbaar gemaakt in tabel 8.2.

Tabel 8.2 Marktwaarde versus beleidswaarde (bedragen x € 1.000)

	2023
Marktwaarde in verhuurde staat	12.346.295
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	198.257
Betaalbaarheid (huren)	-3.837.251
Kwaliteit (onderhoud)	-1.232.342
Beheer (beheerkosten)	-678.730
Subtotaal	-5.550.066
Beleidswaarde	6.796.229

De grootste afslag van de marktwaarde betreft betaalbaarheid. Vanuit het huurbeleid van de Alliantie verhuren we het vastgoed tegen een lagere huur dan gegeven de kenmerken van het vastgoed vanuit de markt mogelijk is. De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt. In paragraaf 8.3 leest u meer over de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat.

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het verticale toezicht van de Aw en het WSW bij de kwantitatieve indicatoren solvabiliteit en *loan-to-value*-ratio (LTV). Door de samenhang tussen de ratio's en de toegenomen kwaliteit van de beleidswaarde (door scherpere definities en berekeningservaring) zijn de grenswaarden voor deze indicatoren in 2020 verruimd. Daarbij is de grenswaarde van de LTV van 75 procent naar 85 procent gegaan en de grenswaarde van de solvabiliteit van 20 procent naar 15 procent voor DAEB en geconsolideerd.

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

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

Onderzoek en ontwikkeling

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

8.2 Resultaten 2023

In deze paragraaf leest u welke resultaten we hebben behaald in 2023.

Resultaat boekjaar sterk beïnvloed door ongerealiseerde waardeveranderingen

Het resultaat over het boekjaar 2023 bedraagt € 915,6 miljoen negatief. Dit resultaat wordt evenals voorgaande jaren sterk beïnvloed door de waardeverandering van het vastgoed (zie tabel 8.3).

Tabel 8.3 Verkorte winst-en-verliesrekening over 2023 (bedragen x € 1.000)

Resultatenrekening verkort	2023	2022
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	217.631	192.003
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	1.596	905
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	40.071	32.133
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.084.275	-812.792
Nettoresultaat overige activiteiten	405	674
Overige organisatiekosten	-12.292	-8.480
Kosten omtrent leefbaarheid	-3.093	-1.870
Financiële baten en lasten	-49.719	-49.722
Resultaat vóór belastingen	-889.676	-647.149
Belastingen	-26.096	-9.810
Resultaat deelnemingen	139	569
Resultaat na belastingen	-915.633	-656.390

Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Het resultaat uit de exploitatie van de vastgoedportefeuille is met € 25,6 miljoen verbeterd ten opzichte van 2022. Enerzijds zijn de huuropbrengsten en het saldo uit servicecontracten met € 10,8 miljoen toegenomen, anderzijds zijn de lasten van onderhoudsactiviteiten toegenomen met € 20,8 miljoen. De overige directe operationele lasten van exploitatie van het bezit (inclusief verhuur en beheer) zijn gedaald met € 35,9 miljoen, voornamelijk als gevolg van de afschaffing van de verhuurderheffing. Er zijn meer huuropbrengsten doordat het aantal verhuureenheden is toegenomen (+ 893 stuks, waarvan 620 zelfstandige woningen) en door de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli. In 2023 is er naast de jaarlijkse huurverhoging ook sprake van een eenmalige huurverlaging. In de nationale prestatieafspraken is afgesproken dat huurders in 2023 een huurverlaging krijgen naar € 575,03 als hun inkomen lager is dan 120 procent van het sociaal minimum.

Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

Het resultaat op verkocht vastgoed in ontwikkeling is per saldo gestegen met € 0,7 miljoen; van € 0,9 miljoen in 2022 naar € 1,6 miljoen in 2023. De Alliantie heeft ook in 2023 slechts een beperkt aantal koopprojecten verkocht.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Het resultaat op verkoop van de vastgoedportefeuille is gestegen met € 7,9 miljoen: van € 32,1 miljoen in 2022 naar € 40,1 miljoen in 2023. De hogere opbrengst uit reguliere verkopen wordt verklaard door een hoger aantal verkochte woningen (328 in 2023 versus 257 in 2022).

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De waarde van de vastgoedportefeuille is in 2023 gedaald met € 1.084,3 miljoen. Deze daling is in lijn met de ontwikkelingen op de vastgoedmarkt in de verschillende werkgebieden van de Alliantie. Een nadere analyse van de waardeverandering van de vastgoedportefeuille vindt u in paragraaf 8.3.

Overige organisatiekosten

De overige organisatiekosten zijn met € 3,8 miljoen toegenomen ten opzichte van 2022. De stijging in 2023 wordt voornamelijk verklaard door een stijging van de obligoheffing van € 2,5 miljoen ten opzichte van vorig jaar. Dit is voornamelijk het gevolg van een tariefswijziging.

Leefbaarheid

De kosten omtrent leefbaarheid zijn met € 1,2 miljoen gestegen ten opzichte van vorig jaar. In het boekjaar 2023 heeft een herijking plaatsgevonden. De aanpassing betreft lasten met betrekking tot Gebiedsbeheer (sociaal en calamiteiten) die vanaf 2023 direct worden toegewezen aan de post Leefbaarheid. De impact van deze wijziging bedraagt € 0,7 mln. (2022: € 0,7 mln.). In voorgaande jaren werden deze lasten verantwoord onder Lasten verhuur- en beheeractiviteiten. De aanpassing is noodzakelijk voor een zuivere toerekening en een beter inzicht in de realisatie van de leefbaarheidsdoelstellingen.

Financiële baten en lasten

De financiële baten en lasten bedragen in 2023 € 49,7 miljoen negatief. Dit is in lijn met de financiële baten en lasten in 2022.

Resultaat deelnemingen

Het resultaat deelnemingen is € 0,1 miljoen. Vorig jaar was het resultaat deelnemingen € 0,6 miljoen. Het resultaat komt met name voort uit herwaardering van de grondpositie in Gebiedsontwikkeling Zeewolde C.V.

Belastingen

De belastingen zijn toegenomen met € 16,3 miljoen ten opzichte van het vorige verslagjaar. Ten opzichte van 2022 is in 2023 een fiscaal hogere winst behaald. Daarnaast zijn in 2022 aanpassingen van voorgaande jaren verwerkt waardoor een lager fiscale last was.

8.3 Vastgoedwaardering

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

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

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

Het waarderingshandboek is op 31 oktober 2023 geactualiseerd. Op 31 januari 2024 volgde hierop nog een aanvullende update voor een aantal parameters voor de basiswaardering. Omdat wij het vastgoed waarderen op basis van de full versie, hebben deze laatste aanpassingen geen impact op onze waardering. De belangrijkste wijziging in het waarderingshandboek is:

- De overdrachtsbelasting voor beleggerswoningen is op peildatum 31-12-2023 10,4%. Dit was op 31-12-2022 nog 8%.

De Alliantie heeft deze aanpassing verwerkt in de waardering op 31 december 2023.

Toelichting op de waardering van onze vastgoedportefeuille

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

Tabel 8.4 Totaaloverzicht segmenten vastgoedportefeuille x € 1 miljoen

Marktwarde in verhuurde staat per 31-12-2023	Sociale huur	Vrijesectorhuur	Totaal	% van totaal
Zelfstandige huurwoningen	10.540	720	11.260	95%
Onzelfstandige huurwoningen	0	0	0	0%
Intramurale zorg	164	28	192	2%
Parkeervoorzieningen/overig	44	103	147	1%
Bedrijfsmatig onroerend goed	0	187	187	2%
Maatschappelijk onroerend goed	96	0	96	1%
Totaal vastgoed in exploitatie toegelaten instelling	10.844	1.038	11.882	100%
Vastgoed in exploitatie bij verbindingen	40	424	464	
Totaal vastgoed in exploitatie groep de Alliantie	10.884	1.462	12.346	
% van totaal	88%	12%	100%	

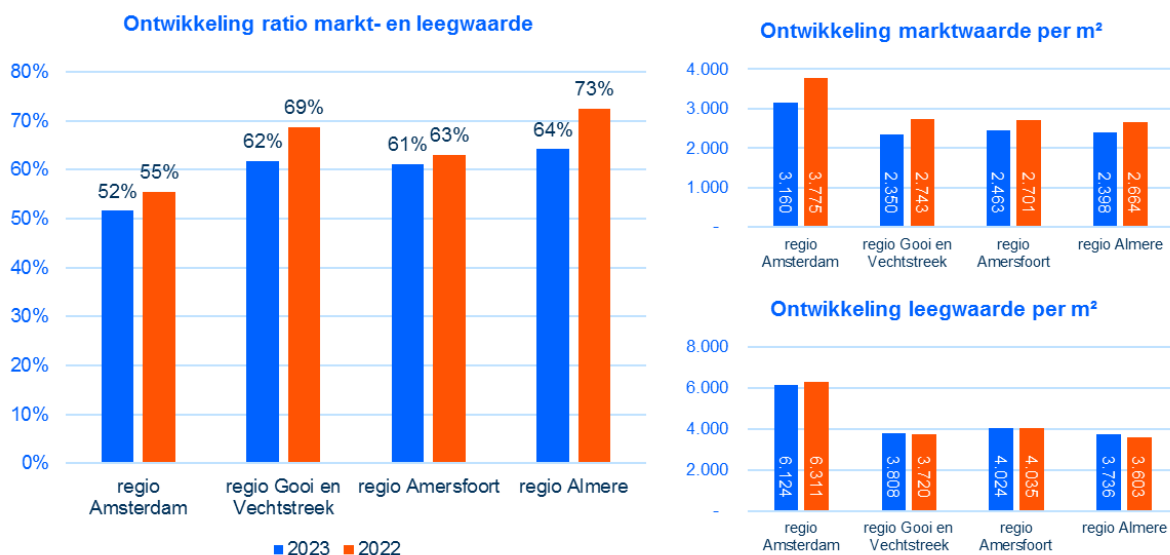
De woningvoorraad (zelfstandige en onzelfstandige huurwoningen) beslaat een relatief groot aandeel van de totale vastgoedportefeuille, namelijk 95 procent. Daarom gaan we in de analyse hierna alleen in op deze portefeuille, behalve als dat anders is aangegeven.

Een passende vastgoedportefeuille voor onze doelgroep

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

Waardeontwikkeling van de totale woningvoorraad

De waarde van de totale woningvoorraad is met 6,1 procent gedaald: van € 13,2 miljard naar € 12,3 miljard. Deze daling is het gevolg van de marktontwikkeling op basis van standing investments. Als gevolg gestegen rendementseisen door de hogere financieringslasten is een negatieve ontwikkeling in de markt zichtbaar. Standing investments zijn dat deel van de vastgoedportefeuille dat niet wordt geraakt door mutaties als gevolg van aankopen, verkopen en/of verbetering. De daling wordt gedempt door mutaties in de portefeuille als gevolg van investeringen en desinvesteringen. Wel is er een onderscheid te zien tussen de verschillende regio's waar de Alliantie actief is. We hebben dit samengevat in figuur 8.2 en tabel 8.5.



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

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

Taxatieparameters en kengetallen, woningportefeuille	31-12-2023	31-12-2022	Absoluut verschil	% verschil
Leegwaarde per m ²	€ 4.620	€ 4.634	-€ 14	0%
Disconteringsvoet	6,39%	5,83%	0,56%	10%
Mutatiegraad taxatie	6,03%	6,14%	-0,11%	-2%
Exit yield* uitponden na 15 jaar	4,39%	4,16%	0,23%	6%
Exit yield* doorexploiteren na 15 jaar	5,23%	4,51%	0,72%	16%
Ratio contractuur/markthuur	56%	59%	-3,00%	-5%
Huurkapitalisatiefactor	27	30	-3	-10%
Contractuur per woning per maand	€ 608	€ 615	-€ 7	-1%
Mutatiehuur per woning per maand	€ 1.095	€ 1.037	€ 58	6%

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

De in 2023 ingezette kentering in de vastgoedmarkt heeft zich in 2023 verder voortgezet. Het aantal te koop staande woningen is na de opleving in 2022 weer gedaald en is daarmee 26 procent lager uitgekomen dan vorig jaar (NVM, 2024). Het aanbod van nieuwbouwwoningen en bouwkavels dat te koop is gezet, is gestegen met 17 procent ten opzichte van dezelfde periode van het voorgaande jaar. De nieuwbouwverkoop zijn nog sterker gestegen in 2023 met 57 procent, maar ligt in absolute zin nog historisch laag (NVM, 2024).

Ondanks de in 2023 verder gestegen rentes is de financierbaarheid van koopwoningen weer enigszins verbeterd als gevolg van stijgende inkomens. Daardoor zijn de huizenprijzen in de tweede helft van 2023 gestegen, waarmee de daling van de eerste helft weer is ingelopen (Rabobank, 2023). In het hele land zien we een prijsstijging van gemiddeld 5,3 procent ten opzichte van een jaar eerder (NVM, 2023). In de vrijesector zijn de huurprijzen vrijwel overal gestegen, gemiddeld met zo'n 5,6 procent ten opzichte van een jaar eerder (Brainbay, 2024).

In de gemeenten waar de Alliantie actief is, is de markthuur vaak een stuk hoger dan de liberalisatiegrens, en is de markthuur vaak niet afhankelijk van het aantal WWS-punten. Hierdoor volgt de mutatiehuur de marktontwikkelingen en kan daardoor fors stijgen. We zien in de waardering op 31 december 2023 dat de mutatiehuur bij de Alliantie is gestegen met 5,6 procent ten opzichte van 31 december 2022. Hiermee ligt de stijging van de markthuur in lijn met het landelijk gemiddelde. De mutatiegraad is ook dit jaar weer iets gedaald. De huidige marktomstandigheden kunnen hiervoor een verklaring zijn: bij gebrek aan alternatief blijven mensen vaker wonen waar ze wonen.

8.4 Treasury

De afdeling Treasury houdt zich bezig met het beheren en optimaliseren van inkomende en uitgaande geldstromen, het beheren van liquiditeiten en beleggingen, de financiering van diverse activiteiten van de onderneming, het beheersen van renterisico's, en overig risicomanagement op financieel gebied.

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

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

Leningen

Eind 2023 bedroeg de totale, geborgde leningenportefeuille van de Alliantie € 2,64 miljard. Door de borging van het WSW kunnen corporaties gunstigere voorwaarden bedingen, zoals een lagere rente. Het WSW heeft in 2023 het borgingsplafond voor het jaar 2023 vastgesteld op € 2,81 miljard en voor de jaren 2024 en 2025 op € 2,91 miljard. In de loop van 2024 zal het borgingsplafond worden geactualiseerd op basis van de prospectieve informatie (dPi).

Per saldo is het volume aan leningen in 2023 met € 147 miljoen toegenomen ten opzichte van 2022.

Derivaten

De Alliantie maakt geen gebruik meer van nieuwe rentederivaten om het renterisico op financieringen te verminderen. De bestaande derivatenportefeuille wordt gecontroleerd afgebouwd. Eind 2023 bedroeg de derivatenportefeuille € 108,5 miljoen (31 december 2022: € 259,1 miljoen). Dit is een daling van € 150,6 miljoen. Hiervan is € 120,6 miljoen regulier beëindigd en € 30 miljoen is doorgezakt in twee leningen. Sinds 2017 krijgen woningcorporaties via de Aw en het WSW de mogelijkheden om hun derivatenportefeuille te herstructureren. Dit houdt in dat zij hun bestaande derivatencontracten kunnen afkopen en in plaats daarvan een lening kunnen aangaan waarmee het derivatencontract vervalt. Met deze mogelijkheid zijn corporaties minder kwetsbaar voor renteschommelingen en hoeven ze minder financiële buffers op te bouwen, zodat ze meer kunnen investeren.

Op 11 januari 2022 heeft het WSW de derivatenrichtlijn van 2020 aangepast. De enige wijziging is dat corporaties geen goedkeuring voor afkoop van breakclauses hoeven te vragen bij de gemeenten.

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

In het boekjaar 2023 zijn er zeven derivaten geëxpireerd voor een nominale waarde van € 120,6 miljoen en twee derivaten met een break waarvan de marktwaarde is doorgezakt in een tweetal leningen met een totale nominale waarde van € 30,0 miljoen. Eind 2023 zijn er twee resterende derivaten waarbij een breakclausule is opgenomen. De marktwaarde van deze derivaten op balansdatum is € 5,8 miljoen negatief. De Alliantie heeft een wettelijke buffer opgebouwd, die toereikend is om een rentedaling van 2 procent van de breaks op te vangen. Een nadere toelichting vindt u in de jaarrekening in paragraaf 10.5.34 Financiële instrumenten en risicobeheersing.

Liquiditeiten

Eind 2023 is er € 100 miljoen in rekening-courantfaciliteit, waarvan € 8,6 miljoen getrokken en € 104,7 miljoen aan liquide middelen beschikbaar, om naast de geprognosticeerde uitgaven (tabel 8.7) ook onverwachte uitgaven te kunnen opvangen.

Beleggingen

De Alliantie heeft in 2023 geen beleggingen in portefeuille gehad.

8.5 Fiscale positie

In deze paragraaf lichten we onze fiscale positie toe.

Horizontaal toezicht

De Alliantie heeft op 1 december 2022 het individuele convenant Doorontwikkeld Horizontaal Toezicht (HT) afgesloten met de Belastingdienst. Dit convenant heeft een looptijd van drie jaar en vervangt het HT-convenant uit 2008. Uitgangspunt van het HT is dat partijen hun onderlinge relatie baseren op transparantie, begrip en vertrouwen. Beide partijen wensen te komen tot een effectieve en efficiënte werkwijze om de rechtszekerheid te vergroten. De Alliantie draagt zorg voor een aantoonbaar werkend systeem van interne beheersing, interne monitoring en externe controle waardoor er aanvaardbare aangiften ingediend worden en belastingsschulden tijdig betaald wordt. De Belastingdienst stemt de vorm en intensiteit van zijn toezicht af op de kwaliteit van de interne beheersing, interne- en externe controle.

Het convenant heeft niet alleen betrekking op de Alliantie, maar ook op alle andere belastingplichtige lichamen die behoren tot het concern. Een lichaam behoort tot het concern als en voor zover de Alliantie, direct of indirect, voor meer dan 50 procent aandeelhouder is en/of zeggenschap heeft.

Tax control framework

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

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

In 2020 heeft de Alliantie de fiscale risicobeheersing verder geformaliseerd door de belangrijkste risico's en de getroffen beheersmaatregelen vast te leggen in een applicatie. Vanaf 2021 worden de beheersmaatregelen, onder toezicht van de afdeling Control, periodiek getoetst met zelfassessments. In 2022 is de Alliantie gestart met een monitoringkalender. Hierbij wordt de werking van de fiscale beheersmaatregelen getoetst

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

Vaststellingsovereenkomst vennootschapsbelasting

Vanaf 2008 zijn woningcorporaties integraal belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. De Alliantie heeft met de Belastingdienst de Vaststellingsovereenkomst belastingplicht woningcorporaties (VSO2) afgesloten. In de VSO2 staan specifieke afspraken over de fiscale waardering en resultaatbepaling. De VSO2 had een looptijd tot en met 31 december 2012. Na deze periode wordt de VSO2 stilzwijgend met steeds een jaar verlengd, tenzij een van de partijen vóór 1 december heeft opgezegd. Op 10 november 2022 heeft de Belastingdienst in een landelijk verspreide brief de VSO2 met alle woningcorporaties per 1 januari 2023 opgezegd. De VSO2 is derhalve niet van toepassing op het jaar 2023.

Overgangsregeling en invloed op de fiscale positie

De opzegging van VSO2 heeft een beperkt effect op de fiscale winstbepaling van 2023, omdat er voor de zogenoemde *gemengde projectenregeling* uit VSO2 een overgangsregeling is getroffen tot en met 2025. We onderzoeken het effect op de jaren vanaf 2026.

Fiscale positie en aanpassingen voorgaande jaren

De aanslagen vennootschapsbelasting zijn tot en met het boekjaar 2019 definitief vastgesteld. Eind 2022 heeft de Alliantie een vaststellingsovereenkomst gesloten met de Belastingdienst over de vorming van een voorziening groot onderhoud. Door de vaststellingsovereenkomst van de voorziening groot onderhoud kan de Alliantie in 2018 een voorziening vormen van € 35,7 miljoen. In de vaststellingsovereenkomst is afgesproken dat de voorziening wordt bevroren tot er uitspraak is gedaan door de hoogste rechter. Indien de rechter niet in het voordeel van de Alliantie beslist zal de voorziening in dat jaar ten gunste van het resultaat vrijvallen.

Daarnaast lopen er drie bezwaren over voorgaande jaren:

- Ten aanzien van zonnepanelen. Op dit moment worden de zonnepanelen opgenomen als onderdeel van de woning. De Alliantie wil de zonnepanelen opnemen als zelfstandig bedrijfsmiddel en heeft hierom een bezwaar ingediend. Dit bezwaar wordt aangehouden totdat hierover duidelijkheid wordt gegeven in een reeds lopende rechtszaak waarin de Alliantie geen partij is. Als de Alliantie in het gelijk wordt gesteld is er een extra afschrijving die zorgt voor een verlaging van de acute Vpb ter grootte van € 0,5 miljoen over de jaren tot en met 2021.
- Ten aanzien van de derivaten met mandatory en mutual break clause. De Alliantie wil derivaten met mandatory en mutual break clause met terugwerkende kracht vanaf 2018 fiscaal op de balans te waarderen. Dit bezwaar is begin 2024 ingediend en de Belastingdienst heeft hier nog niet inhoudelijk op gereageerd. De fiscale consequenties hiervan zijn al opgenomen in de fiscale positie en vennootschapsbelastinglast.
- Tegen de ATAD-renteafgrekbeperking van art. 15b Wet Vpb. Op grond van de renteafgrekbeperking kan de Alliantie vanaf de invoering gemiddeld € 41,5 miljoen aan rente per jaar niet aftrekken, waardoor de vennootschapsbelastinglast gemiddeld € 10,7 miljoen hoger uitvalt. Dit bezwaar is begin 2024 aangevuld en de Belastingdienst heeft hier nog niet inhoudelijk op gereageerd.

De aangiftes over de boekjaren tot en met 2022 zijn ingediend.

Het fiscale resultaat over 2022 is in de ingediende aangifte € 5 miljoen hoger dan in de fiscale positie in de jaarrekening over 2022. Dit verschil wordt voornamelijk veroorzaakt door een lager percentage onderhoud bij de scheiding tussen onderhoud en investeringen.

Een verklaring van de samenstelling van het belastbare bedrag over het boekjaar 2023 vindt u in paragraaf 10.6.19.

Belastinglast

De belastinglast is gedaald van € 83,7 miljoen in 2022 naar € 53,6 miljoen in 2023. Uitgedrukt in maanden netto huuropbrengsten is de belastingdruk gedaald van 2,3 naar 1,4 maanden. De belangrijkste oorzaak hiervoor is de afschaffing van de verhuurderheffing in 2023. De vennootschapsbelasting en gemeentelijke heffingen zijn gestegen ten opzichte van 2022. U ziet dit in tabel 8.6, die we hierna toelichten.

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

Belastingdruk	2023	2022
Belastingen en heffingen ten laste van de winst- en-verliesrekening		
- Vennootschapsbelasting	28.237	17.639
- Verhuurderheffing	-	43.194
- Gemeentelijke heffingen	25.328	22.886
Totaal belastingen	53.565	83.719
		-
Nettohuuropbrengsten	445.636	435.988
		-
Belastingdruk in maanden huur	1,4	2,3

Toelichting op de belastingen in tabel 8.6

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

Toelichting op belastingen die niet zijn opgenomen in tabel 8.6

De afdrachten op de aangifte omzetbelasting zijn niet opgenomen in tabel 8.6 omdat deze deels zien op geactiveerde investeringen, deels op belaste huuropbrengsten en deels op niet-aftrekbare omzetbelasting vanwege vrijgestelde opbrengsten. De betaling van loonheffing komt ten laste van het nettoloon van de werknemer en is daarom niet opgenomen in tabel 8.6. De afdrachten van overdrachtsbelasting worden geactiveerd op het betreffende onroerend goed of nieuwbouwproject.

Wet minimumbelasting 2024

Met de introductie van de Wet Minimumbelasting 2024 is per 31 december 2023 een extra belastingwet ingevoerd. Deze wet is ingevoerd naar aanleiding van een actieplan van de OESO om belastingontwijking tegen te gaan. De Europese Unie heeft de lidstaten vervolgens opgedragen om wetgeving hieromtrent op te nemen in de nationale belastingwetgeving. Het doel van de wetgeving is om te waarborgen dat belastingplichtige effectief tenminste 15% winstbelasting betalen over hun wereldwinst.

Alle concerns met een omzet van tenminste € 750 miljoen op basis van de geconsolideerde jaarrekening, in ten minste 2 van de afgelopen 4 jaar, vallen onder de reikwijdte van de Wet Minimumbelasting 2024. Ook ongerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille vallen onder het omzet begrip.

De Alliantie voldoet aan de omzetgrens, waardoor de nieuwe wetgeving van toepassing lijkt te zijn vanaf het moment van invoering. Bij de Alliantie zou dan sprake zijn van een zogenaamde binnenlandse groep. In de eerste 5 jaar is de Alliantie echter geen bijheffing verschuldigd, ongeacht de werkelijke effectieve belastingdruk, aangezien er een beroep kan worden gedaan op de transitieregels zolang er geen wijziging is in de groepsstructuur.

De fiscale consolidatiekring van de Alliantie bestaat uit rechtspersonen waarin de Alliantie een 100% belang houdt en joint-ventures in fiscaal transparante lichamen. Hierdoor zijn de transitieregels van toepassing op alle entiteiten in de fiscale consolidatiekring. Op basis van de huidige inzichten dient de Alliantie een bijheffing-informatieaangifte in te dienen over 2024 en potentieel een belastingaangifte Wet minimumbelasting. Ingevolge de bovengenoemde transitieregels in de Wet minimumbelasting zal de eventuele binnenlandse bijheffing voor de Alliantie over 2024 naar verwachting worden verminderd naar nihil.

Formeel heeft de Alliantie voor het huidige boekjaar (2023) gebruik gemaakt van de tijdelijke verplichte vrijstelling om geen latente belastingen te verwerken die verband houden met Pijler 2-winstbelastingen en heeft bovenstaand de vereiste nieuwe toelichtingen verstrekt. De Alliantie verwerkt winstbelasting in de verslagperiode waarin het verschuldigd of verrekenbaar is.

Zoals hiervoor aangegeven is de Alliantie in de eerste 5 jaar op basis van de transitieregels geen bijheffing verschuldigd en zal dit naar verwachting ook geen impact hebben op de opgenomen latente belastingposities.

Gegevensuitwisseling digitale platformen

Onder DAC7 heeft de Europese Unie een nieuwe richtlijn geïntroduceerd die digitale platformen verplicht gegevens te verstrekken, waaronder inkomsten, over de verkopers op deze platformen. Hoewel de Alliantie zelf geen platformen exploiteert, is zij wel onderdeel van digitale platformen, zoals WoningNet. De Alliantie zal hoogstwaarschijnlijk de digitale platformen gegevens moeten verstrekken over alle woningen die op de platformen staan, waaronder de behaalde omzet en gegevens over het onroerend goed. De wetgeving is op 1 januari 2023 in werking getreden. Voor bestaande verkopers op platformen geldt de rapportageverplichting vanaf 2024.

De Alliantie is een bestaande verkoper en zal om die reden vanaf 2024 gegevens moeten verstrekken.

8.6 Vooruitzichten

De Alliantie heeft de maatschappelijke ambitie om meer huurders te helpen bij het vinden van een passend thuis en om duurzame woningen te realiseren in duurzame buurten. Deze ambitieuze doelen worden echter bedreigd door verschillende ontwikkelingen en onzekerheden, zoals macro-economische factoren en veranderingen in landelijke en lokale politiek. Om onze doelen te bereiken, streven we ernaar om de financiële grenzen in onze meerjarenbegroting zo ver mogelijk op te rekken, zowel voor onze publieke als niet-publieke vastgoedportefeuille. We houden hierbij rekening met de diverse onzekerheden en hebben een zo realistisch mogelijke begroting opgesteld waarin onze ambities duidelijk naar voren komen. Hierdoor zijn we in staat om in de komende tien jaar bijna 14.000 nieuwe woningen te realiseren en meer dan 60.000 woningen te verduurzamen. Op deze manier leveren we ook een significante bijdrage aan de nationale prestatieafspraken. Ook de opgave van de andere in de nationale prestatieafspraken genoemde thema's zijn verwerkt in de meerjarenbegroting.

'Iedereen een passend thuis' is de kernboodschap van de nieuwe strategie 2024-2028. Daar gaan we bij de Alliantie voor. Elke dag opnieuw. Vanuit deze strategie willen wij ons maximaal inspanssen om zo veel mogelijk woningzoekenden te bedienen met meer aandacht aan het sociale aspect van wonen. Dit leidt voor de komende jaren tot een grote ambitie op het gebied van beschikbaarheid. In 2024 willen we ruim 1.400 nieuwbouwwoningen opleveren. Ook voor de hierop volgende jaren hebben we grote nieuwbouwambities. Dit is een kwantitatieve en kwalitatieve opgave, waarbij het van belang is om producten slim en kostenefficiënt te realiseren.

De komende tien jaar:

- helpen we meer huurders aan een passend huis: 13,9 duizend nieuwe permanente en tijdelijke huurwoningen, circa 5,8 duizend onttrekkingen via sloop en verkoop;
- **realiseren we 13,9 duizend** nieuwbouwhuurwoningen, **waarvan 598 tijdelijke woningen. Om deze ambitieuze productie te realiseren, moeten we woningen slopen (1,6 duizend) en verkopen (4,4 duizend)**. De sloop komt deels voort uit herstructurering en deels uit projecten vanuit de funderingsaanpak in Amsterdam;
- **groeit de woningportefeuille** per saldo **met bijna 7,9 duizend woningen**. De toename in de woningvoorraad realiseren we met name in de eerste vijf jaar van de begrotingshorizon;
- werken we er verder aan om de woningvoorraad tenminste 2050 CO₂-neutraal te maken. We realiseren dit doel met een verschuiving van een integrale (Label A/B) naar een modulaire CO₂-aanpak, waarbij we op het natuurlijke onderhoudsmoment de woning verduurzamen;
- in lijn met de nationale prestatieafspraken zijn uiterlijk in 2028 de woningen verduurzaamd naar een D-label of hoger en vervangen we vanaf 2023 cv's door hybride warmtepompen.

Financieringen

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

Eind 2023 heeft de Alliantie een leningenportefeuille van € 2,83 miljard. De komende vijf jaar zullen we hiervan € 396 miljoen aflossen, met een gemiddelde rente van 1,47 procent (vastrentende leningen). In de jaren 2024 tot en met 2028 zal de Alliantie voor € 1,6 miljard aan leningen aantrekken. Voor deze financiering rekenen we met een rente van 3,7 procent gemiddeld voor DAEB-leningen en een rente van 4,4 procent gemiddeld voor niet-DAEB-leningen voor een periode van vijf jaar

Kasstroom en ratio's

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

Tabel 8.7 *Geprognosticeerde geconsolideerde kasstromen 2024-2028 (bedragen x € 1.000)*

	2024	2025	2026	2027	2028	Totaal
Operationele activiteiten:						
<i>Ontvangsten:</i>						
Huurontvangsten	468.337	504.370	541.565	569.746	595.321	2.679.339
Vergoedingen	26.783	27.379	27.879	28.196	28.241	138.478
Overige bedrijfsontvangsten	18.426	13.310	13.685	14.132	14.449	74.001
Ontvangen interest	2.689	1.727	1.407	1.284	1.255	8.362
	516.235	546.785	584.536	613.358	639.266	2.900.180
<i>Uitgaven:</i>						
Betalingen aan werknemers	-62.936	-65.130	-66.466	-67.761	-68.704	-330.997
Onderhoudsuitgaven	-134.538	-148.252	-141.948	-139.886	-140.299	-704.923
Overige bedrijfsuitgaven	-123.848	-127.316	-129.489	-132.104	-133.968	-646.725
Betaalde interest	-55.195	-71.672	-88.291	-102.059	-110.998	-428.215
Vennootschapsbelasting	-30.605	-33.227	-45.512	-50.980	-59.562	-219.886
	-407.122	-445.597	-471.706	-492.790	-513.532	-2.330.746
Kasroom uit operationele activiteiten	109.113	101.189	112.830	120.568	125.735	569.434
<i>(Des)investeringsactiviteiten</i>						
Verkoopontvangsten	212.693	228.201	240.255	219.306	219.540	1.119.994
Nieuwbouw huur	-452.599	-502.044	-485.694	-363.571	-287.526	-2.091.434
Verbeteruitgaven	-134.444	-136.501	-118.348	-100.135	-98.110	-587.538
Aankopen en overige investeringen	-51.402	-35.774	-31.819	-33.209	-23.557	-175.761
Financiële vaste activa mutaties overig	1.500	1.500	-4.719	0	0	-1.719
Kasroom uit (des)investeringsactiviteiten	-424.252	-444.619	-400.325	-277.609	-189.653	-1.736.458
<i>Financieringsactiviteiten</i>						
Nieuwe leningen en aflossingen	297.779	367.766	308.328	161.072	62.293	1.197.238
Kasroom uit financieringsactiviteiten	297.779	367.766	308.328	161.072	62.293	1.197.238
TOTALE KASSTROOM	-17.360	24.336	20.833	4.031	-1.625	30.215

Bron: de Prospectieve informatie 2023.

Tabel 8.8 Gerealiseerde ratio's 2023 en prognose kengetallen 2024-2028

	Norm AW/WSW	Realisatie 2023	Begroting 2024	Begroting 2025	Begroting 2026	Begroting 2027	Begroting 2028
Interest coverage ratio (ICR)							
- Geconsolideerd	min. 1,4	3,1	2,9	2,4	2,3	2,2	2,1
- Enkelvoudig	min. 1,4	3,4	3,0	2,5	2,3	2,2	2,1
- DAEB	min. 1,4	3,1	2,9	2,3	2,2	2,0	2,0
- Niet-DAEB	min. 1,8	5,0	3,7	3,5	3,1	3,0	2,6
Loan-to-value (LTV) op basis van beleidswaarde							
- Geconsolideerd	max. 85%	42%	50%	52%	56%	59%	60%
- Enkelvoudig	max. 85%	43%	58%	61%	64%	64%	63%
- DAEB	max. 85%	44%	61%	64%	68%	68%	67%
- Niet-DAEB	max. 75%	38%	45%	48%	49%	49%	48%
Solvabiliteit op basis van beleidswaarde							
- Geconsolideerd	min. 15%	57%	45%	43%	41%	41%	41%
- Enkelvoudig	min. 15%	58%	46%	45%	43%	42%	42%
- DAEB	min. 15%	60%	48%	47%	45%	45%	45%
- Niet-DAEB	min. 40%	68%	63%	62%	62%	62%	62%
Dekkingsratio op basis van marktwaarde verhuurde staat							
			Deze ratio wordt niet begroot				
- Geconsolideerd	max. 70%	23%					
- Enkelvoudig	max. 70%	21%					
- DAEB	max. 70%	22%					
- Niet-DAEB	max. 70%	28%					
Onderpandratio							
			Deze ratio wordt niet begroot				
- Geconsolideerd	max. 70%	18%					

Bronnen: jaar 2023: de jaarrekening 2023; jaar 2024 tot en met 2028: de Prospectieve informatie 2023.

De ICR (*interest coverage ratio*) is gedaald ten opzichte van de voorgaande begroting. In de vorige begroting was het minimum 2,4 voor de DAEB-portefeuille, terwijl dit in de huidige begroting 2,0 is (waarbij de externe norm een minimum van 1,4 is). Deze daling is het gevolg van de stijgende rentelasten, onderhoudskosten en organisatiekosten. De operationele kasstroom vertoont een stijging door een toename in de brutohuurinkomsten, die voortkomt uit de jaarlijkse reguliere huurverhoging, huurharmonisatie en de oplevering van gemiddeld bijna 1.390 nieuwe huurwoningen per jaar. Als gevolg van macro-economische ontwikkelingen stijgen de kosten echter op veel fronten, waaronder rentelasten, onderhoudskosten en personeelskosten.

Risico's en onzekerheden

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

Renteontwikkeling

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

Verkopen

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

Politiek

De invloed van de politiek op de corporaties breidt zich steeds verder uit, zoals we zien bij de mogelijke regulering van het middensegment, maar ook bij specifieke onderwerpen als prijsstelling van woningen met EFG-labels en/of huurders onder 120 procent van het sociaal minimum. Deze toenemende mate van regulering zorgt voor onzekerheid in deze begroting, maar zou ook positief kunnen uitvallen op sommige onderdelen, zoals het mogelijk verlagen of afschaffen van de belastinglast.

8.7 Verbindingen

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

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

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

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

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

Waar mogelijk proberen we de huidige verbindingenstructuur af te bouwen door verbindingen die niet meer noodzakelijk zijn te verkopen, op te heffen of samen te voegen. In 2023 is daarom de samenwerking in Waterstad 3 Beheer B.V. beëindigd. In tabel 8.9 geven we een toelichting op de activiteiten in verbindingen, en in tabel 8.10 een toelichting op het aandeel en het financieel belang van de verbindingen.

Tabel 8.9 Toelichting op de activiteiten in verbindingen

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

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

Verbindingen	Aandeel de Alliantie	Eigen vermogen 31-12-2023	Balans totaal 31-12-2023
Verbindingen met een meerderheidsbelang			
Stichting IJburg PWV	100%	32.461	32.461
De Alliantie Woonfonds B.V.	100%	303.144	468.976
De Alliantie Deelnemingen B.V.	100%	81.087	141.804
Landgoed Zonnestraal B.V.	100%	711	711
De Alliantie WE diensten B.V.	100%	1.181	1.517
De Alliantie Woonzorg B.V.	100%	13.240	13.294
De Alliantie ICT Diensten B.V.	100%	275	275
De Alliantie Vastgoedexploitatie met derden B.V.	100%	15	15
Ontwikkelingsmaatschappij Eem en Vallei B.V.	100%	1.625	1.917
De Alliantie Gebiedsontwikkeling Zeewolde B.V.	100%	1.952	1.952
Villa Industria Hilversum B.V.	100%	243	243
De Alliantie Ontwikkeling B.V.	100%	35.633	69.558
Joint ventures			
Waterstad II Beheer B.V.	50%	99	100
Waterstad II C.V.	50%	177	177
Vathorst Beheer B.V.	17%	316	323
Vathorst C.V.	17%	10.283	19.558
OBV Beheer B.V.	8%	172	672
OBV C.V.	8%	2.145	35.727
Gebiedsontwikkeling Zeewolde Beheer B.V.	33%	0	4
Gebiedsontwikkeling Zeewolde C.V.	33%	2.112	5.364

Verlag van de raad van commissarissen



9 Verslag van de raad van commissarissen

In de volgende paragrafen leest u binnen welke kaders en bevoegdheden de raad van commissarissen van de Alliantie (de raad) z'n taken uitoefent (paragraaf 9.1). Daaropvolgend vindt u een toelichting op de activiteiten die de raad vanuit verschillende rollen uitvoert (paragraaf 9.2). Vervolgens leest u in paragraaf 9.3 over de samenstelling en het functioneren van de raad, gevolgd door een korte vooruitblik op het jaar 2024 (paragraaf 9.4) en een slotwoord van de voorzitter van de raad (paragraaf 9.5).

9.1 Kaders en bevoegdheden

Kaders

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

Toeziets- en toetsingskader

De Woningwet en andere (niet-sectorspecifieke) toepasselijke wet- en regelgeving, de Governancecode Woningcorporaties 2020, de statuten van de Alliantie, het Reglement van de raad van commissarissen, het Bestuurs- en directieteamreglement, het Reglement financieel beheer en beleid, het verbindingsstatuut, het treasurystatuut, het investeringsstatuut, de visie op bestuur en toezicht, de integriteitscode, de klokkenluidersregeling, het inkoopbeleid en de bevoegdhedenregeling.

Besturings- en beheersingskaders

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

Taken en bevoegdheden van de raad

De diverse taken en bevoegdheden van de raad staan omschreven in de statuten en het Reglement van de raad van commissarissen. Zo houdt de raad toezicht op de totstandkoming en uitvoering van het beleid door de statutaire directie en de algemene gang van zaken binnen de Alliantie. Ook is de raad verantwoordelijk voor de samenstelling, benoeming, schorsing en het ontslag van de statutaire directieleden en stelt de raad de beoordeling en de arbeidsvoorwaarden vast. De statuten van de Alliantie bepalen welke bestuursbesluiten goedkeuring behoeven van de raad.

De raad staat de statutaire directie met raad terzijde. Daarnaast hecht de raad veel waarde aan een goede samenwerking met de statutaire directie. In 2023 heeft een herijking van de visie van bestuur en toezicht plaatsgevonden. Aan de hand van de handreiking *Uitwerking criteria toezichtvisie* van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) is in een aparte sessie in november uitgebreid gesproken over criteria als risicobesef, de relatie met huurders en belanghebbenden en kennisontwikkeling. De uitkomsten van deze sessie zijn verwerkt in een hernieuwde visie die de raad in de eerste vergadering in februari 2024 heeft vastgesteld.

9.2 Activiteiten van de raad

In deze paragraaf leest u welke activiteiten de raad in 2023 ondernam vanuit zijn verschillende rollen, namelijk: de toezichhoudende rol, de werkgeversrol, de advies- en klankbordrol en de rol waarin de raad zich oriënteert op de belangen van belanghebbenden.

Activiteiten vanuit de toezichhoudende rol

Toezicht op strategie: iedereen een passend thuis

In 2022 is besloten tot een update van de strategie van de Alliantie, in 2023 is deze strategieherijking afgerond en opnieuw vastgesteld door de raad op 25 september. De raad is nauw betrokken geweest bij deze herijking. Enerzijds is de raad gedegen geïnformeerd tijdens zijn vergaderingen over de laatste stand van zaken, anderzijds hebben de raadsleden en het bestuur zelf ook strategische thema's uitgediept met elkaar tijdens een vergadering en een studieavond. De raad ondersteunt de nieuwe strategie en de keuze voor de missie 'Iedereen een passend thuis'.

Toezicht op financiële en operationele prestaties, risicobeheersing en treasury

De raad is aan de hand van kwartaalrapportages gedurende het jaar geïnformeerd over de realisatie van de begroting van 2023. In deze rapportages werd de voortgang van de financiële en maatschappelijke prestaties beschreven. Daarnaast is de raad, vanuit de signaleringsfunctie van de afdeling Control middels de governance-, risk- en compliancerapportages door het jaar heen geïnformeerd over de belangrijkste ontwikkelingen op het gebied van governance, risk en compliance. Hiermee is de raad goed in staat zijn toezichhoudende rol te vervullen.

Voor de vergadering van februari ontving de raad onder andere de managementletter van KPMG. Ook keurde de raad een herstructurering in een derivaat/lening goed. In de vergadering van april besprak de raad onder andere de jaarrekening, het accountantsverslag en het bestuursverslag 2022, eerst in aanwezigheid van de externe accountant en aansluitend in aanwezigheid van de statutaire directie en de externe accountant gezamenlijk. Vervolgens werden de stukken vastgesteld en de controleverklaring van de accountant afgegeven, en nam de raad het besluit tot het verlenen van decharge aan de statutaire directie over het gevoerde beleid in 2022.

De Alliantie heeft een Reglement financieel beleid en beheer waarin zij inzichtelijk maakt op welke wijze zij haar financiële continuïteit borgt. Dit beleid is in 2023 geactualiseerd en aangepast conform de wetwijziging BTiV van 1 januari 2022. In zijn vergadering van april heeft de raad dit hernieuwde beleid goedgekeurd. Daarnaast heeft de raad het bestuursbesluit om een extra financiering voor het Woonfonds aan te trekken goedgekeurd.

Het controleplan van KPMG voor het jaar 2023 heeft de raad in de vergadering van september goedgekeurd. In de eerste helft van 2023 is de bevoegdhedenregeling van de Alliantie geactualiseerd, de raad heeft deze ook in september goedgekeurd.

In de vergadering van november keurde de raad de begroting 2024 en de meerjarenbegroting 2024-2033 goed. De raad constateerde dat de financiële ratio's voldoen aan de normen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit woningcorporaties (Aw). In deze vergadering heeft de raad ook het treasuryjaarplan 2024 goedgekeurd, evenals een herstructurering in een derivaat/lening. Ook is de raad geïnformeerd over de uitkomsten en opvolging van de diverse audits die de afdeling Control in 2023 heeft uitgevoerd en het auditjaarplan 2024.

De raad werd verder in iedere vergadering geïnformeerd over de stand van zaken rondom de implementatie van het nieuwe applicatielandschap en de afronding hiervan.

Toezicht op maatschappelijke en volkshuisvestelijke prestaties

De raad is op regelmatige basis geïnformeerd over de voortgang van de prestatieafspraken en woondeals met de gemeenten waar de Alliantie bezit heeft. De conceptactiviteitenoverzichten per gemeente zijn in de vergadering van april met de raad gedeeld, waarna de raad in de vergadering van juni de overzichten heeft vastgesteld. Daarnaast zijn in 2023 diverse thematische inleidingen gehouden aan het begin van de raadsvergaderingen, verzorgd door een directieteamlid en een lid van de raad. Hierbij werd onder andere gesproken over de thema's leefbaarheid in de wijken, de politieke dynamiek en circulariteit met het oog op de opgaven en taken voor ons als woningcorporatie. In oktober vond een dilemmasessie plaats met de raad van commissarissen en het bestuur van Woonstad Rotterdam en de raad en het bestuur van de Alliantie. Het doel van deze sessie was om kennis uit te wisselen over relevante thema's en te leren van elkaar. Zo is onder andere gesproken over toezicht houden op nieuwbouwprojecten en de rol van corporaties bij de toenemende vraag naar wonen in combinatie met zorg.

Toezicht op verbindingen

De Woningwet vraagt om een duidelijke scheiding tussen activiteiten die mogen plaatsvinden in een verbinding of de toegelaten instelling. Diverse activiteiten zijn daarom ondergebracht in andere rechtspersonen dan de toegelaten instelling. Dat geldt voor de Alliantie Ontwikkeling B.V., de Alliantie VvE Diensten B.V. en de Alliantie Woonfonds B.V. Deze verbindingen werken met een one-tier-boardmodel. De niet-uitvoerend bestuurder van deze rechtspersonen is lid van het directieteam. Op deze manier kan de rechtspersoon zelfstandig functioneren en blijft hij tegelijk nauw verbonden met de toegelaten instelling. Het Reglement van de raad van commissarissen bepaalt dat de raad ook toezicht moet houden op de met de toegelaten instelling verbonden ondernemingen. Deze verplichting volgt eveneens uit het verbindingenstatuut. In juni heeft de raad zich laten bijpraten over het bestuursmodel van de Alliantie Ontwikkeling, waarbij bevestigd is dat dit ook in deze tijd het meest passende model is.

Toezicht op governance, organisatiecultuur en integriteit

De raad en de statutaire directie zijn zich ervan bewust een voorbeeldrol te spelen in de organisatie als het gaat om *good governance*. De raad en de statutaire directie hebben daartoe onder meer een gezamenlijke visie op bestuur en toezicht.

De raad hecht aan een open organisatiecultuur, waarin integriteit en transparantie belangrijke waarden zijn. De raad constateerde dat het integriteitsbeleid en de dilemmadeling ook in 2023 nadrukkelijk op de organisatieagenda bleven staan, en constateerde dat er een actief integriteitsplatform is en er regelmatig dilemmasessies over integriteit worden gehouden in diverse teams. Hierdoor blijft het thema integriteit actueel en bespreekbaar.

Toezicht op vastgoedinvesteringen

Ieder jaar wordt door de Alliantie Ontwikkeling B.V. een projectenboek opgesteld waarin alle nieuwbouw en renovatieprojecten, kengetallen en uitdagingen worden opgenomen. In januari werd de raad aan de hand van dit projectenboek uitgebreid geïnformeerd over diverse nieuwbouwprojecten waar de Alliantie Ontwikkeling in diverse stadia aan werkt. In 2023 keurde de raad 32 investeringsbesluiten goed met een waarde hoger dan € 3,0 miljoen euro. De raad is verheugd over het hoge aantal projecten dat de Alliantie de komende jaren realiseert. Hiermee levert de Alliantie een aanzienlijke prestatie om de beschikbaarheid van huurwoningen in het werkgebied te vergroten.

Informatievoorziening

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

Besluiten van de raad

De raad stelde steeds tijdens een volgende vergadering de actielijst en de notulen van de laatste vergadering vast. Ook werden de notulen van de subcommissies ter kennisgeving en zo nodig bespreking

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

Werkgeversrol

Beoordeling statutaire directie

De statutaire directie van de Alliantie bestond op 31 december 2023 uit twee statutair directeuren. De heer R.C. (Rob) Haans is voorzitter van de statutaire directie. Mevrouw R.M. (Roelien) Ritsema van Eck is de statutair directeur financiën, bedrijfsvoering en ICT.

De raad beoordeelt jaarlijks het functioneren van de statutaire directie in juni/juli. De voorbereiding daarvoor is in handen van de governance- en remuneratiecommissie (GRC). De beoordelingsprocedure omvat om het jaar een 'uitgebreide' of een 'lichte' variant. In 2023 vond de lichte variant plaats, waarbij mondeling feedback opgehaald is bij de raad van commissarissen, leden van het directieteam, bestuurssecretaris, concerncontroller en manager Marketing en Communicatie. Daarnaast krijgt de raad door het jaar heen input voor de beoordeling. Denk hierbij aan het overleg met de or en de HBVA, het contact met het directieteam tijdens bijeenkomsten en het jaarlijkse gesprek met de accountant.

Op 22 juni 2023 vonden de beoordelingsgesprekken plaats, zowel individueel als met de statutaire directie en de leden van de GRC gezamenlijk.

Taakverdeling statutaire directie

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

De statutair directeur financiën, bedrijfsvoering en ICT is verantwoordelijk voor het financiële beleid en de bedrijfsvoering van de Alliantie. Daaronder wordt onder meer verstaan het waarborgen van de financiële continuïteit en het interne beheersingssysteem van de stichting en de rapportages die daarover aangeleverd moeten worden aan interne en externe belanghebbenden en toezichthouders. De meerjarenbegroting, het treasurybeleid en de investeringsbegroting zijn daarbij de kaders. De statutair directeur financiën, bedrijfsvoering en ICT waarborgt dat de strategische en operationele doelstellingen van de stichting worden gerealiseerd met behulp van de juiste ICT, vertegenwoordigt de statutaire directie primair in de auditcommissie (waarbij ook de voorzitter statutaire directie aanwezig is in de vergadering), is primair aanspreekpunt voor de accountant en het WSW, geeft leiding aan het organisatieonderdeel Financiën, bedrijfsvoering en ICT, en aan het managementteam dat daaronder valt. De statutair directeur financiën, bedrijfsvoering en ICT geeft leiding aan de directeur Vastgoedonderhoud, de concerncontroller en de treasurer. De treasurer en de concerncontroller hebben ook een functionele lijn met de voorzitter van statutaire directie. De statutair directeur financiën, bedrijfsvoering en ICT vervangt zo nodig de voorzitter statutaire directie en is vicevoorzitter van het directieteam.

Beloning en nevenfuncties

De Wet normering topinkomens (WNT) is van toepassing op Stichting de Alliantie. Het voor Stichting de Alliantie toepasselijke bezoldigingsmaximum voor de woningcorporaties, klasse H, is in 2023 € 223.000. In 2023 bedroeg het salaris van de heer Haans € 222.962. Dit is in overeenstemming met het overgangsrecht volgens de WNT.

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

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

Namens de Alliantie neemt de heer Haans deel als:

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

Mevrouw R.M (Roelien) Ritsema van Eck werd per 15 oktober 2020 benoemd als statutair directeur financiën, bedrijfsvoering en ICT, voor een periode van vier jaar. Haar salaris bedroeg in 2023 € 222.953, wat in overeenstemming is met de WNT. Mevrouw Ritsema van Eck heeft de volgende nevenfuncties:

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

Namens de Alliantie neemt mevrouw Ritsema van Eck deel als:

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

Aan de statutair directeuren werden geen persoonlijke leningen, financiële garanties of enige andere financiële voordelen verstrekt. In 2023 was er geen sprake van tegenstrijdige belangen of van transacties waarin tegenstrijdige belangen zouden kunnen spelen.

Punten voor permanente educatie (PE)

Bestuursleden van woningcorporaties moeten in drie jaar 108 PE-punten behalen. Beide bestuursleden voldeden aan deze eis, zoals blijkt uit tabel 9.1.

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

Naam	2021	2022	2023	Totaal
R.C. (Rob) Haans	44	121	77	242
R.M. (Roelien) Ritsema van Eck	99	41,5	88	228,5

Advies- en klankbordrol

De raad vervulde zijn klankbordfunctie via sessies met het bestuur, directeuren en presentaties van andere collega's. De voorzitter van de statutaire directie en de voorzitter van de raad hadden in 2023 ook regelmatig tussentijds contact en voerden agenda-overleggen waarin de voorzitter van de raad zijn klankbordrol vervulde. Ook de andere leden van de raad hadden tussentijds contact met de statutaire directie en gaven waar nodig advies. Tevens sprak de raad met leden van het directieteam en de or om een goed beeld te krijgen van de organisatiecultuur.

Oriënterende rol op de belangen van stakeholders

Aanspreekbaarheid

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

Vanaf september 2023 is de Alliantie uitgebreid gevisiteerd door het bureau Raeflex. Het visitatieproces begon met een startbijeenkomst, waarbij een delegatie van de raad aanwezig was. Tijdens het gesprek zijn de verwachtingen over het proces uitgewisseld en is een focus vastgesteld in de te bespreken onderwerpen aan de hand van een *position paper*. Aansluitend aan het startgesprek is een bezoek gebracht aan de Jacob Geelbuurt, waarbij de deelnemers een toelichting kregen op de grootschalige vernieuwing in deze wijk met zowel verduurzaming van de bestaande portefeuille als het slopen en bouwen van een fors aantal nieuwe woningen. Vervolgens heeft de visitatiecommissie onder andere gesprekken gevoerd met gemeenten, zorg- en welzijnsorganisaties, collega-corporaties en huurdersorganisaties. Ook de raad heeft een uitgebreid gesprek gevoerd met de commissie. Het definitieve rapport hebben we in maart 2024 in ontvangst genomen.

Overleg met HBVA en or

Mevrouw A. Kierkels en mevrouw M. Seighali, die op voordracht van de huurderbelangenvereniging zijn benoemd in de raad, hebben in 2023 meermaals overleg gevoerd met de (regionale) HBVA. Er werd gesproken over de dienstverlening van de Alliantie, de huurverhoging en de werkdruk bij de HBVA-leden. Daarnaast werd waardering uitgesproken over het werk dat de leden van de HBVA verzetten voor de huurders van de Alliantie.

In februari spraken de heer A. Melkert en mevrouw A. Kierkels in aanwezigheid van de statutaire directie met de or. In november vond het jaarlijkse gesprek plaats van de raad met de or zonder het bestuur. Er werd onder meer over diversiteit en inclusie en over de werkdruk van collega's gesproken.

Gemeenten en overige belanghebbenden

De raad liet zich in 2023 door de statutaire directie en de regiodirecteuren informeren over het gevoerde overleg met gemeenten en overige belanghebbenden. Tijdens diverse vergaderingen bespraken de verschillende regiodirecteuren de ontwikkelingen in hun regio's. Ook de gang van zaken rondom de prestatieafspraken kwam regelmatig aan de orde.

In april 2023 heeft de raad zonder het bestuur gesproken met de externe accountant KPMG. Hierbij is de raad geïnformeerd over de belangrijkste aanbevelingen van het accountantsverslag. In de vergadering van september heeft de raad kennisgenomen van het jaarverslag van de klachtencommissie.

9.3 Samenstelling en functioneren van de raad

Herbenoeming

In de vergadering van de raad van februari 2023 werd de voorgenomen herbenoeming van mevrouw I.M. de Bonth-Weekhout als lid van de raad en als lid van de auditcommissie voor een tweede termijn van vier jaar geformaliseerd.

Samenstelling

De leden van de raad zijn geselecteerd op basis van een profielschets. Deze profielschets is opgenomen in het Reglement van de raad van commissarissen. De raad constateerde dat zijn samenstelling voldoende divers is. In 2023 bestond de raad uit zes leden, van wie twee commissarissen op voordracht van de HBVA.

(Neven)functies leden raad van commissarissen

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

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

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

Naam en rol in de RvC	Hoofdfunctie(s)/nevenfuncties
Dhr. A.P.W. Melkert (1956) Voorzitter RvC Lid governance- en remuneratiecommissie Datum benoeming/af treden: 12 februari 2022/11 februari 2026 (herbenoembaar) Behaalde PE-punten 2023: 5	Hoofdfunctie: <ul style="list-style-type: none">• Voorzitter Nederlandse Vereniging van Ziekenhuizen Nevenfuncties: <ul style="list-style-type: none">• Voorzitter Raad van Toezicht Florence Ouderenzorg• Lid Raad van Commissarissen Post NL• Chairman, Harakat Foundation (private sector development promotion)• Onafhankelijk adviseur van publieke organisaties en private organisaties• Voorzitter Raad van Commissarissen Digital Protection/ Xudon BV
Mevr. A.H.J.M.F. Kierkels (1964) Lid RvC op voordracht huurdersbelangenvereniging Vicevoorzitter Voorzitter governance – en remuneratiecommissie Datum benoeming/af treden: 1 april 2021/31 maart 2025 (niet herbenoembaar) Behaalde PE-punten 2023: 40	Hoofdfunctie: <ul style="list-style-type: none">• CEO de Meerlanden Holding NV Nevenfuncties: <ul style="list-style-type: none">• Vicevoorzitter Bestuur NVRD• Lid Raad van Commissarissen Rabobank regio Schiphol• Voorzitter Bestuur Circulair West
Dhr. P. Rutte (1957) Lid RvC Voorzitter vastgoedadviescommissie Datum benoeming/af treden: 16 maart 2022/15 maart 2026 (niet herbenoembaar) Behaalde PE-punten 2023: 10	Hoofdfunctie: <ul style="list-style-type: none">• Terminal Project Director Schiphol Nevenfuncties: <ul style="list-style-type: none">• Lid van de Raad van Advies Chemelot Research facilities B.V.• Lid Raad van Commissarissen MaasWonen• Lid Raad van Toezicht de Zorgboog

Naam en rol in de RvC	Hoofdfunctie(s)/nevenfuncties
<p>Mevr. M. Seighali (1964) Lid RvC op voordracht huurdersbelangenvereniging Lid vastgoedadviescommissie</p> <p>Datum benoeming/af treden: 1 januari 2019/31 december 2026 (niet herbenoembaar)</p> <p>Behaalde PE-punten 2023: 15</p>	<p>Hoofdfunctie:</p> <ul style="list-style-type: none"> Bestuurder Stichting Natuurstad Rotterdam (tot 01-09-23) <p>Nevenfuncties:</p> <ul style="list-style-type: none"> Voorzitter RvT Enver Jeugd en opvoedhulp Voorzitter RvT Fonds voor Cultuurparticipatie Voorzitter Humanistisch Verbond Lid RvT Reclassering Nederland: op voordracht van OR Lid RvT Paleis het Loo Lid RvA College voor de Rechten van de Mens Lid RvA Inspectie Justitie en Veiligheid Lid RvA Open Embassy
<p>Mevr. I.M. de Bonth-Weekhout (1973) Lid RvC Lid auditcommissie</p> <p>Datum benoeming/af treden: 17 april 2019/16 april 2027 (niet herbenoembaar)</p> <p>Behaalde PE-punten 2023: 10</p>	<p>Hoofdfunctie:</p> <ul style="list-style-type: none"> Vicevoorzitter VO-Raad <p>Nevenfuncties:</p> <ul style="list-style-type: none"> Bestuurslid (penningmeester) VOION, Arbeidsmarkt & Opleidingsfonds Voortgezet Onderwijs Bestuurslid Stichting Zelfstandige Publieke Werkgevers (ZPW) Bestuurslid platform Edu-K / programma Edu-V Lid RvT Stichting financiering Edu-V Voorzitter stuurgroep Co-Teach Voorzitter Vera Gottschalk-Frank Stichting Lid Maatschappij der Nederlandse Letterkunde Voorzitter Proteus, Leidse vereniging van Renaissancisten
<p>Dhr. R. Wenselaar (1961) Lid RvC Voorzitter auditcommissie</p> <p>Datum benoeming/af treden: 24 augustus 2022/23 augustus 2026 (herbenoembaar)</p> <p>Behaalde PE punten 2023: 18</p>	<p>Functies:</p> <ul style="list-style-type: none"> Voorzitter Bestuur InEen branchevereniging 1e lijnszorg Vicevoorzitter RvT HAN, hogeschool Arnhem/Nijmegen Lid RvT Jeroen Bosch Ziekenhuis in Den Bosch Lid RvT/ RvC ANWB vereniging en BV Voorzitter Audit Advies Commissie CIZ, indicatiestelling WLZ

Overleggen en ontmoetingen

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

Tabel 9.3 Activiteiten van de raad van commissarissen (RvC) in 2023

Soort activiteit	Frequentie	Ad Melkert (voorzitter RvC)	Angelina Klerkels (vice voorzitter RvC & voorzitter GRC)	Mardjan Seighali	Paul Rutte (voorzitter VGAC)	Ingrid de Bonth- Weekhout	Ruben van Wenseelaar (Voorzitter AC)
Regulier vergadering met de statutaire directie	5	5	5	5	5	5	5
Extra ingelaste vergadering met de statutaire directie	1	1	1	1	1	1	1
Governance & Remuneratiecommissie	4	4	4	-	-	-	-
Vastgoedadvies commissie	5	-	-	5	5	-	-
Auditcommissie	5	-	-	-	-	5	5
Overleggen met OR	2	2	2	1	1	1	1
Overleggen met (regionale) HBVA*	5	1	5	5	1	1	1
Werkbezoeken	1	1	1	1	1	1	1
Visitatiebijeenkomsten	3	2	1	3	1	1	1
Studiebijeenkomst	2	2	2	2	2	2	2
Bijeenkomst Herijking Visie Bestuur en Toezicht	1	1	1	1	1	1	1
Zelfevaluatie	1	1	1	1	1	1	1

*HBVA: Huurdersbelangenvereniging de Alliantie.

Bezoldiging

De bezoldiging van de leden van de raad voldeed aan de eisen van de VTW, de WNT en de bijbehorende Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting, zoals te zien is in tabel 9.4.

Tabel 9.4 Honorering van de raad van commissarissen

Maximum VTW adviesregeling	
Voorzitter RvC	EUR 32.400
Lid RvC	EUR 21.600

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

Integriteit en onafhankelijkheid

De raad stelde zichzelf ook in 2023 expliciet de vraag of er sprake was van situaties die tot conflicterende belangen zouden kunnen leiden. De raad concludeerde dat dit niet het geval is geweest. Alle leden van de raad hebben verklaard dat zij onafhankelijk toezicht hebben gehouden en dat er geen sprake was van belangen die onverenigbaar waren met het uitoefenen van hun functie als commissaris bij de Alliantie.

Naar aanleiding van een *Nieuwsuur*-uitzending over vastgoedbezit van bestuurders en commissarissen van woningcorporaties heeft de raad kennisgenomen van het vastgoedbezit van de raadsleden en het bestuur. Hierbij zijn geen onregelmatigheden vastgesteld. De raad heeft gesproken over de mogelijke invloed op het onafhankelijk en kritisch opereren en mogelijke nadelen voor de belangen van de woningcorporatie. De uitkomst van dit gesprek was (in lijn met Aedes en VTW): voor zowel corporatiebestuurders als voor commissarissen is het niet gewenst dat zij een portefeuille van huurwoningen met rendementsdoelstelling in het werkgebied van de Alliantie hebben. Het uitgangspunt is 'nee, tenzij'. Als het 'tenzij' is, dan moet hierover transparant worden gecommuniceerd, waarbij wordt toegelicht waarom er geen sprake is van belangenverstrengeling. Slecht verhuurderschap wordt in zijn algemeenheid, ook buiten het werkgebied, als een no-go gezien.

Zelfevaluatie

De zelfevaluatie vond in 2023 plaats in oktober. Voorafgaand is, op basis van de handreiking *Professionaliseren door zelfevaluatie* van de VTW, een vragenlijst uitgezet onder de raad en het bestuur. In deze lijst stonden diverse vragen over onder andere het normenkader, de reflectie op het eigen handelen, de interpretatie van begrippen als kritisch vermogen om aan te spreken en de klankbordrol. Aan de hand van de uitkomsten van de vragenlijst, heeft de raad een sessie gehouden waarbij vier belangrijke aandachtspunten werden uitgediept: stakeholdersmanagement, de rol van de raad van commissarissen jegens de raad van bestuur, inrichting of organisatie van de agenda en herijking van de visie op bestuur en toezicht. Naar aanleiding van de constatering en behoeften uit de raad is de agenda van 2024 ingevuld en de visie op bestuur en toezicht in concept aangepast, met het oog op vaststelling in het eerste kwartaal van 2024.

Samenstelling en vergaderfrequentie commissies

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

Samenstelling en vergaderfrequentie van de auditcommissie

Vanuit de raad neemt de heer R. Wenselaar zitting als voorzitter en mevrouw I. de Bonth-Weekhout zitting als lid in de auditcommissie (AC). De AC voerde overleg met de statutaire directie over de bevindingen op het gebied van financiën, interne beheersing en risico's, treasury en de werkzaamheden en aanbevelingen van de externe accountant KPMG. De AC rapporteerde haar bevindingen aan de raad. In 2023 vergaderde de AC vijf keer.

Samenstelling en vergaderfrequentie van de vastgoedadviescommissie

Vanuit de raad neemt de heer P. Rutte zitting als voorzitter en mevrouw M. Seighali zitting als lid van de vastgoedadviescommissie (VGAC). Door de omvang van de projectenportefeuille laat de VGAC zich vanaf september 2023 bijstaan door een externe adviseur. De VGAC voerde overleg met de statutaire directie en de directeur van de Alliantie Ontwikkeling B.V. over voorgenomen investeringsbesluiten en de voortgang en ontwikkelingen rondom investeringen via de productiemonitor. Daarbij kwamen zowel gestarte projecten, geplande projecten als acquisitiemogelijkheden aan bod, en werd gesproken over de gevolgen van de huidige (markt)omstandigheden op de productie. In 2023 vergaderde de VGAC vijf keer.

Samenstelling en vergaderfrequentie van de governance- en remuneratiecommissie

Namens de raad neemt mevrouw A. Kierkels zitting als voorzitter en de heer A. Melkert zitting als lid in de governance- en remuneratiecommissie (GRC). De GRC voerde onder meer de beoordelingsgesprekken met de statutaire directie en bereidde werkbezoeken, studiebijeenkomsten en de zelfevaluatie voor. Verder bereidde de commissie de bezoldigingsvoorstellen voor de raad en de statutaire directie voor. Op de agenda stonden onder meer de governance-inspectie van de Aw, de visitatie en de werving en selectie van de voorzitter van de auditcommissie. In 2023 vergaderde de GRC viermaal.

9.4 Korte vooruitblik

'Iedereen een passend thuis' is de missie van de Alliantie waarop de nieuwe strategie 2024-2028 is gebouwd. De Alliantie zal zich in 2024 wederom ten volle inspannen om de ambities te realiseren die verwoord zijn in deze nieuwe strategie. In de meerjarenbegroting 2024-2033 die de raad in november heeft goedgekeurd, zijn deze ambities concreet gemaakt en financieel doorvertaald, waarmee we uitvoering geven aan onze maatschappelijke ambities.

Door zo veel mogelijk betaalbare woningen toe te voegen aan de woningvoorraad willen we meer huurders een passend huis bieden. Zo staan in 2024 ruim 1.400 nieuwbouwwoningen voor oplevering gepland en zal de woningvoorraad groeien naar een kleine 57.000 woningen. Om dit te realiseren slopen en verkopen we woningen, waardoor wijken en buurten een kwalitatieve impuls ondergaan. Daarnaast gaan we door met het verduurzamen van de woningvoorraad om de het comfort voor huurders te vergroten en de energielasten zo laag mogelijk te houden.

Dat het toevoegen van nieuwbouwwoningen onder druk staat is bekend. Daarnaast is nog niet uitgekristalliseerd hoe het aanstaande kabinet eruit komt te zien en wat de impact zal zijn op het volkshuisvestelijk- en duurzaamheidsbeleid. Tegelijkertijd houdt de Alliantie vast aan het langetermijndoel, waarbij het toevoegen van woningen en verduurzamen van bestaande woningen bovenaan staan, iedereen een passend thuis!

9.5 Tot slot

In de vergadering van de raad van commissarissen op 15 april 2024 zijn de jaarrekening en het jaarverslag (tevens volkshuisvestingsverslag) van Stichting de Alliantie met de accountant besproken. Nadat is kennisgenomen van het voornemen van de accountant om een goedkeurende controleverklaring te verstrekken als de jaarrekening ongewijzigd wordt vastgesteld, heeft de raad van commissarissen op 15 april 2024 de door het bestuur opgestelde jaarrekening vastgesteld. De raad heeft bij het vaststellen van de jaarrekening decharge verleend aan de statutaire directie en aan de raad van commissarissen voor het gevoerde beleid.

Graag bedanken wij de statutaire directie, het directieteam, de managers en andere collega's, de ondernemingsraad en de huurdersbelangenverenigingen van de Alliantie voor hun bijdrage en inzet in 2023. We kijken vol vertrouwen uit naar 2024.

Hilversum, 15 april 2024

Namens de raad van commissarissen,

Ad Melkert

Voorzitter raad van commissarissen

Jaarrekening



10 Jaarrekening

10.1 Geconsolideerde balans per 31 december 2023

(in 1.000 euro's na resultaatbestemming)

Activa	Ref.	2023	2022
Vaste activa			
<i>Immateriële vaste activa</i>	10.5.1	23.063	20.637
<i>Vastgoedbeleggingen</i>			
DAEB vastgoed in exploitatie	10.5.2	10.237.479	10.956.716
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	10.5.2	2.108.816	2.194.658
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	10.5.3	252.562	267.596
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	10.5.4	393.757	284.885
		12.992.614	13.703.855
<i>Materiële vaste activa</i>			
(On-)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	10.5.5	19.999	21.023
<i>Financiële vaste activa</i>			
Andere deelnemingen	10.5.6	2.935	3.158
Latente belastingvorderingen	10.5.7	0	3.496
Overige vorderingen	10.5.8	12.010	8.648
		14.945	15.302
Totaal van vaste activa		13.050.621	13.760.817
Vlottende activa			
<i>Voorraden</i>			
Vastgoed bestemd voor de verkoop	10.5.9	2.965	5.229
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	10.5.10	24.800	20.618
Overige voorraden	10.5.11	45.109	43.042
		72.874	68.889
<i>Onderhanden projecten</i>	10.5.12	10.043	11.513
<i>Vorderingen</i>			
Huurdebiteuren	10.5.13	2.062	1.842
Overheid	10.5.14	9.226	6.465
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	10.5.15	2.587	2.526
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.5.16	19.862	16.008
Overige vorderingen	10.5.17	5.102	6.785
Overlopende activa	10.5.18	2.903	4.046
		41.742	37.672
<i>Liquide middelen</i>	10.5.19	104.654	151.804
Totaal van vlottende activa		229.313	269.878
Totaal activa		13.279.934	14.030.695

Passiva	Ref.	2023	2022
Groepsvermogen	10.5.20		
Eigen vermogen		9.970.204	10.885.836
Totaal van eigen vermogen		9.970.204	10.885.836
Voorzieningen			
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	10.5.21	87.635	77.994
Latente belastingverplichtingen	10.5.22	8.381	0
Overige voorzieningen	10.5.23	1.252	1.209
Totaal van voorzieningen		97.268	79.203
Langlopende schulden			
Schulden aan overheid	10.5.24	4.000	4.000
Schulden aan banken	10.5.24	2.729.498	2.547.959
Schulden aan rechtspersonen en vennootschappen die een deelneming hebben in de rechtspersoon of waarin de rechtspersoon een deelneming heeft	10.5.25	28.285	27.146
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	10.5.26	224.116	236.643
Overige schulden	10.5.27	17.799	20.293
Totaal van langlopende schulden		3.003.698	2.836.041
Kortlopende schulden			
Schulden aan overheid	10.5.28	4.670	2.095
Schulden aan banken	10.5.29	101.709	128.091
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		28.198	23.583
Schulden aan rechtspersonen en vennootschappen die een deelneming hebben in de rechtspersoon of waarin de rechtspersoon een deelneming heeft	10.5.30	280	640
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	10.5.31	20.742	13.405
Overige schulden	10.5.32	9.025	18.602
Overlopende passiva	10.5.33	44.140	43.199
Totaal van kortlopende schulden		208.764	229.615
Totaal passiva		13.279.934	14.030.695

10.2 Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2023

(in 1.000 euro's)

	Ref.	2023	2022
Huuropbrengsten	10.6.1	445.636	435.988
Opbrengsten servicecontracten	10.6.2	20.797	19.647
Lasten servicecontracten		-19.378	-19.045
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	10.6.3	-39.643	-36.181
Lasten onderhoudsactiviteiten	10.6.4	-159.516	-138.762
Overige directe operationele lasten			
exploitatie bezit	10.6.5	-30.261	-69.644
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		217.635	192.003
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		14.177	49.665
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		-11.652	-47.143
Toegerekende organisatiekosten		-929	-1.617
Totaal van netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	10.6.6	1.596	905
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		132.232	102.045
Toegerekende organisatiekosten		-2.575	-1.946
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-89.586	-67.966
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	10.6.7	40.071	32.133
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.6.8	-119.558	-73.664
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.6.9	-962.210	-739.511
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	10.6.10	-2.508	383
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-1.084.276	-812.792
Opbrengsten overige activiteiten		5.234	4.911
Kosten overige activiteiten		-4.829	-4.237
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten		405	674
Overige organisatiekosten	10.6.11	-12.292	-8.480
Kosten omtrent leefbaarheid	10.6.12	-3.093	-1.870
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	10.6.16	3.900	3.132
Rentelasten en soortgelijke kosten	10.6.17	-53.619	-52.854
Totaal van financiële baten en lasten		-49.719	-49.722
Totaal van resultaat vóór belastingen		-889.673	-647.149
Belastingen	10.6.18	-26.096	-9.810
Resultaat deelnemingen	10.6.19	137	569
Totaal van resultaat na belastingen		-915.632	-656.390

10.3 Geconsolideerde kasstroomoverzicht over 2023

(in 1.000 euro's)

	Ref.	2023	2022
Operationele activiteiten:			
Ontvangsten:			
Huurontvangsten	10.6.1	446.920	435.338
Vergoedingen	10.6.2	20.797	19.647
Overheidsontvangsten		0	0
Overige bedrijfsontvangsten		7.500	7.150
Ontvangen interest	10.6.16	2.715	1.990
Saldo ingaande kasstromen		477.932	464.125
Uitgaven:			
Erfpacht	10.6.5	-1.389	-766
Betalingen aan werknemers	10.6.13	-49.740	-47.592
Onderhouds uitgaven	10.6.4	-130.339	-114.449
Overige bedrijfs uitgaven		-107.077	-97.205
Betaalde interest	10.6.17	-51.691	-54.096
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	10.6.5	-4.238	-1.726
Verhuurderheffing	10.6.5	0	-43.194
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden		-1.795	-744
Vennootschapsbelasting	10.6.18	-18.073	-16.604
Saldo uitgaande kasstromen		-364.342	-375.486
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten		113.590	87.749
(Des)investeringsactiviteiten			
MVA ingaande kasstroom:			
Verkoopontvangsten bestaande huur	10.6.7	132.211	98.842
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)		276	215
Verkoopontvangsten nieuwbouw		8.613	59.035
Verkoopontvangsten grond		0	3.928
(Des)investeringsontvangsten overig		0	0
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa		141.100	162.020
MVA uitgaande kasstroom:			
Nieuwbouw huur	10.5.4	-328.929	-209.865
Verbeteruitgaven	10.5.2	-84.482	-90.974
Aankoop	10.5.2	-1.600	-1.206
Nieuwbouw verkoop		-22.037	-30.161
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop		-9.085	-7.755
Investerings overig	10.5.1	-8.666	-8.893
Totaal van verwerving van materiële vaste activa		-454.799	-348.854
Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA		-313.699	-186.834
FVA			
Ontvangsten verbindingen	10.5.6	0	92
Ontvangsten overig	10.5.8	1.012	1.311
Uitgaven verbindingen		-61	-90
Uitgaven overig	10.5.27	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA		951	1.313

	Ref.	2023	2022
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten		-312.748	-185.521
Financieringsactiviteiten			
<i>Ingaand:</i>			
Nieuwe te borgen leningen	10.5.24	210.000	220.000
Nieuwe ongeborgde leningen	10.5.24	95.000	20.000
<i>Uitgaand:</i>			
Aflossing geborgde leningen	10.5.24	-161.377	-175.642
Aflossing ongeborgde leningen	10.5.24	-500	-500
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		143.123	63.858
Afname van geldmiddelen		-56.035	-33.914
Liquide middelen per 1 januari		151.804	185.684
Wijziging kortgeld	10.5.27	8.885	34
Mutatie liquide middelen	10.5.19	-56.035	-33.914
Liquide middelen per 31 december		104.654	151.804

10.4 Toelichting behorende tot de geconsolideerde jaarrekening 2023

10.4.1 Algemeen

Toegelaten instelling

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

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

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

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

Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

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

Verslaggevingsperiode

Deze jaarrekening heeft betrekking op het boekjaar 2023, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2023.

Toegepaste standaarden en modellen

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

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

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

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

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

Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

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

Algemeen

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

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

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

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

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

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

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

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

Presentatie- en functionele valuta

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

Gebruik van schattingen

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

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

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

- Aannames en veronderstellingen gehanteerd bij de bepaling van de belastingpositie (inclusief latente belastingpositie). Dit betreft met name de uitgangspunten en veronderstellingen met betrekking tot het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen, onderhoudsvoorziening alsmede de voor de waardering van de belastingpositie gehanteerde prognose van toekomstige verwachte fiscale resultaten.

Groepsverhoudingen

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

Grondslagen voor de consolidatie

Consolidatiekring

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

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

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

De in de consolidatie begrepen rechtspersonen en vennootschappen zijn:

Deelneming	Statutaire zetel	Aandeel
De Alliantie Woonfonds B.V.	Hilversum	100%
De Alliantie Deelnemingen B.V.	Hilversum	100%
Ontwikkelingsmaatschappij Eem & Vallei B.V.	Hilversum	100%
De Alliantie Gebiedsontwikkeling Zeewolde B.V.	Hilversum	100%
Villa Industria Hilversum B.V.	Hilversum	100%
De Alliantie Ontwikkeling B.V.	Hilversum	100%
De Alliantie VVE Diensten B.V.	Hilversum	100%
De Alliantie ICT Diensten B.V.	Hilversum	100%
Landgoed Zonnestraal B.V.	Hilversum	100%
De Alliantie Vastgoedexploitatie met derden B.V.	Hilversum	100%
De Alliantie Woonzorg B.V.	Hilversum	100%
Stichting IJburg PWV	Amsterdam	100%

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

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

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

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

Consolidatiemethode

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

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

De groepsmaatschappijen zijn integraal geconsolideerd.

Financiële instrumenten

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

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

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

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

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

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

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

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

Verstreckte leningen en overige vorderingen

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

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen

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

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

Afgeleide financiële instrumenten

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

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

Hedge accounting bij waardering van afgeleide instrumenten op kostprijs

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

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

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

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

niet meer plaatsvinden, wordt de cumulatieve winst of het cumulatieve verlies overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening.

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

Voorwaarden aan hedge accounting

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

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

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

Bijzondere waardeverminderingen financiële activa

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

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

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

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

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

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

Saldering van financiële instrumenten

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

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

Immateriële vaste activa

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

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

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

Overige immateriële vaste activa

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

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

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

Vastgoedbeleggingen

DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

Classificatie

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

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

Waardering bij eerste verwerking

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

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

Waardering na eerste verwerking (marktwaarde)

De waardering na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie vindt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet plaats tegen actuele waarde waaronder in dit verband dient te worden verstaan de marktwaarde, overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2023'). De Alliantie past voor het volledige bezit de fullversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe.

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

Waarderingscomplex

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

Uitgaven na eerste verwerking

De uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) worden als (onderdeel van) de kostprijs van het vastgoed verwerkt, indien er sprake is van een verbetering, in overeenstemming met artikel 14a van

de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Onderhoudsuitgaven worden rechtstreeks ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Waardeveranderingen

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

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

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

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

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

Herclassificatie vastgoed in exploitatie naar voorraden

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

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

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

Beleidswaarde

Op grond van artikel 15 lid 5 RTIV vermeldt de Alliantie de beleidswaarde (zoals deze jaarlijks aan de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw wordt verstrekt) in de toelichting van de jaarrekening. De beleidswaarde sluit aan op het beleid van de Alliantie en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroomgenererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van de Alliantie.

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

- Voor de gehele woonegelegenhedenportefeuille toepassen van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. De overdrachtkosten worden op 0 gezet. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de in de full versie gehanteerde exit yield voor de berekening van de eindwaarde wordt deze vervangen door de op basis van de methodiek

met een eeuwigdurende looptijd op basis van de kasstromen bepaalde eindwaarde volgens het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'.

- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de Alliantie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. De streefhuur wordt geïndexeerd met de prijsinflatie.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie voor de componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenonderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van (instandhouding en mutatie)onderhoudsnormen in de markt. Deze toekomstige onderhoudslasten bestaan uit de lasten zoals verwerkt onder de post lasten onderhoudsactiviteiten in de winst-en-verliesrekening.
- Inrekening van toekomstige beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten zoals die verwerkt worden onder de post Lasten verhuur en beheeractiviteiten en de post Overige directe operationele lasten in de winst-en-verliesrekening.

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

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Classificatie

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

Waardering

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

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

Waardeveranderingen

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

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

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

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Classificatie

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

Waardering bij eerste verwerking

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

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

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

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

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

Waardering na eerste verwerking

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

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

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

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

Materiële vaste activa

(On-)roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

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

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

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

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

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

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

De volgende afschrijvingspercentages worden hierbij gehanteerd:

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

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

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

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

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

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

Financiële vaste activa

Deelnemingen met invloed van betekenis

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

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

Indien de deelnemende rechtspersoon een actief of een passief overdraagt aan een deelneming die volgens de vermogensmutatiemethode wordt gewaardeerd, wordt de winst of het verlies voortvloeiend uit deze overdracht naar rato van het relatieve belang dat derden hebben in de deelnemingen verwerkt (proportionele resultaatbepaling). Een verlies dat voortvloeit uit de overdracht van vlottende activa of een bijzondere waardevermindering van vaste activa wordt wel volledig verwerkt. Resultaten op transacties waarbij overdracht van activa en passiva tussen de Alliantie en haar deelnemingen en tussen deelnemingen onderling heeft plaatsgevonden, worden geëlimineerd voor zover deze als niet gerealiseerd kunnen worden beschouwd.

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

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

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

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

Deelnemingen zonder invloed van betekenis

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

Samenwerkingsverbanden

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

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

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

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

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

Overige financiële vaste activa

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

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

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

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

Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa

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

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

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

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

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

Vorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

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

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

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

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

Overige voorraden

Voorraad materialen

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

Voorraad grond- en ontwikkelposities

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

van het resultaat verantwoord. Hiertoe wordt de waarde van de grond- en ontwikkelposities periodiek getoetst aan de marktwaarde.

Herclassificatie voorraden naar vastgoedbeleggingen

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

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

Onderhanden projecten

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

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

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

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

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

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

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

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

De toerekening van opbrengsten, kosten en winstneming op onderhanden projecten geschiedt naar rato van de verrichte prestaties bij de uitvoering van het werk ('percentage of completion'-methode). De mate waarin prestaties van een onderhanden project zijn verricht wordt bepaald aan de hand van de tot de balansdatum

gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Verwerking vindt plaats zodra een betrouwbare schatting kan worden gemaakt van het resultaat van een onderhanden project.

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

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

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

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

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

Vorderingen

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

Liquide middelen

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

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

Eigen vermogen

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

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

Herwaarderingsreserve

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

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

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

De herwaarderingsreserve wordt gevormd ten laste van de overige reserves.

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

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

Wettelijke reserve

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

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

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

Vorzieningen

Algemeen

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

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

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

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

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

Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings

Voor toekomstige investeringen in bestaande complexen (vastgoed in exploitatie) en nieuwbouwprojecten (vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie), waarvoor in rechte afdwingbare verplichtingen dan wel feitelijke verplichtingen zijn aangegaan, wordt beoordeeld of en in hoeverre de investeringen kwalificeren als een verlieslatend contract.

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

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

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

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

Jubileumvoorziening

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

Langlopende schulden

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

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

Kortlopende schulden

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

Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

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

Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

Overheidsbijdragen

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

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

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

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

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

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

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

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

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

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

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

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

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

Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

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

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

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

Toegerekende organisatie- en financieringskosten

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

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

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

Personeelsbeloningen

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

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

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

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

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

Nederlandse pensioenregelingen

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

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

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

Verder wordt op balansdatum een voorziening opgenomen voor bestaande additionele verplichtingen ten opzichte van het fonds en de werknemers, indien het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling van die verplichtingen een uitstroom van middelen zal plaatsvinden en de omvang van de verplichtingen betrouwbaar kan worden geschat. Het al dan niet bestaan van additionele verplichtingen wordt beoordeeld aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst met het fonds, de pensioenovereenkomst met de werknemers en andere (expliciete of impliciete) toezeggingen aan de werknemers. De voorziening wordt gewaardeerd tegen de beste schatting van de contante waarde van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen op balansdatum af te wikkelen. De disconteringsvoet vóór belasting geeft de actuele marktrente per balansdatum van hoogwaardige ondernemingsobligaties/ rendement op staatsleningen weer. De risico's waarmee bij het schatten van de toekomstige uitgaven reeds rekening is gehouden worden hierin niet betrokken.

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

Ontslagvergoedingen

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

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

Leasing

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

Operationele leases

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

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

Overige organisatiekosten

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

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

Kosten omtrent leefbaarheid

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

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

Financiële baten en lasten

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

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

Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten en rentelasten en soortgelijke kosten

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

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

De meerkosten verbonden aan het gebruik van meer dan gebruikelijk leverancierskrediet worden als rentelast verantwoord.

Belastingen

Belastingen omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare winstbelastingen en latente belastingen. De belastingen worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behalve voor zover deze betrekking hebben op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt, of op overnames.

De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten, en eventuele correcties op de over voorgaande jaren verschuldigde belasting.

Indien de boekwaarden van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving afwijken van hun fiscale boekwaarden, is in beginsel sprake van tijdelijke verschillen.

Voor belastbare tijdelijke verschillen wordt een voorziening latente belastingverplichtingen getroffen.

Voor verrekenbare tijdelijke verschillen, beschikbare voorwaartse verliescompensatie en nog niet gebruikte fiscale verrekeningsmogelijkheden wordt een latente belastingvordering opgenomen, maar uitsluitend voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening respectievelijk compensatie. Latente belastingvorderingen worden per iedere verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd.

Voor belastbare tijdelijke verschillen inzake groepsmaatschappijen, deelnemingen en joint ventures wordt een latente belastingverplichting opgenomen tenzij de Alliantie in staat is het tijdstip van afloop van het tijdelijke verschil te bepalen en het waarschijnlijk is dat het tijdelijke verschil in de voorzienbare toekomst niet zal aflopen.

Voor verrekenbare tijdelijke verschillen inzake groepsmaatschappijen, deelnemingen en joint ventures wordt een latente belastingvordering opgenomen uitsluitend voor zover het waarschijnlijk is dat het tijdelijke verschil in de voorzienbare toekomst afloopt en er fiscale winst beschikbaar zal zijn ter compensatie van het tijdelijke verschil.

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden in de balans gesaldeerd gepresenteerd indien en voor zover de Alliantie beschikt over een deugdelijk juridisch instrument om niet-latente belastingvorderingen te verrekenen met niet-latente belastingverplichtingen, voor zover deze betrekking hebben op hetzelfde boekjaar en de belastinglatenties verband houden met winstbelastingen die door dezelfde fiscale autoriteit worden geheven op dezelfde belastbare rechtspersoon, of dezelfde fiscale eenheid.

De waardering van latente belastingverplichtingen en latente belastingvorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door de Alliantie op balansdatum voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van haar activa, voorzieningen, schulden en overlopende passiva. Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt op basis van de nettorente (de voor de Alliantie geldende rente voor langlopende leningen, onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief).

Resultaat deelnemingen

Het resultaat deelnemingen omvat het aandeel in het resultaat van deelnemingen waarin wordt deelgenomen, bepaald op basis van de grondslagen van de groep. Resultaten op transacties, waarbij overdracht van activa en passiva tussen de groep en de niet-geconsolideerde deelnemingen en tussen niet-geconsolideerde deelnemingen onderling heeft plaatsgevonden, zijn niet verwerkt voor zover deze als niet gerealiseerd kunnen worden beschouwd.

De resultaten van deelnemingen die gedurende het boekjaar zijn verworven of afgestoten worden vanaf het verwervingsmoment respectievelijk tot het moment van afstoting verwerkt in het resultaat van de groep.

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de kasmiddelen, de tegoeden op bankrekeningen en op korte termijn zeer liquide activa. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, (des)investerings- en financieringsactiviteiten.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten

De directe methode ter splitsing van de operationele kasstromen geeft een beeld van de ontvangsten en uitgaven per categorie zoals die zich werkelijk in de bedrijfsactiviteiten voordoen. De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten).

Transacties waarbij geen ruil van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële-leasecontract zijn voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.

Kasstromen uit financiële afgeleide instrumenten die worden verantwoord als kostprijs-hedges worden in dezelfde categorie ingedeeld als de kasstromen uit de afgedekte balansposten. Kasstromen uit financiële derivaten waarbij hedge accounting niet langer wordt toegepast, worden consistent met de aard van het instrument ingedeeld, vanaf de datum waarop de hedge accounting is beëindigd.

Bepaling reële waarde

De reële waarde van een financieel instrument is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en van elkaar onafhankelijk zijn.

- De reële waarde van derivaten waarbij geen collateral wordt uitgewisseld, wordt bepaald door het contant maken van de kasstromen aan de hand van de relevante swapcurve vermeerderd met krediet- en liquiditeitsopslagen.
- De reële waarde van derivaten waarbij collateral wordt uitgewisseld, wordt bepaald door het contant maken van de kasstromen aan de hand van de swapcurve, omdat door de uitwisseling het krediet- en liquiditeitsrisico wordt gemitigeerd.

Verbonden partijen

Transacties met verbonden partijen (zie paragraaf 10.6.22 voor de geïdentificeerde verbonden partijen) worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Van deze transacties worden de aard en de omvang van de transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht toegelicht.

Gebeurtenissen na balansdatum

Gebeurtenissen die nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum en die blijken tot aan de datum van het opmaken van de jaarrekening worden verwerkt in de jaarrekening.

Gebeurtenissen die geen nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum worden niet in de jaarrekening verwerkt. Als dergelijke gebeurtenissen van belang zijn voor de oordeelsvorming van de gebruikers van de jaarrekening, worden de aard en de geschatte financiële gevolgen ervan toegelicht in de jaarrekening.

10.5 Toelichting op de geconsolideerde balans

(in 1.000 euro's na resultaatbestemming)

10.5.1 Immateriële vaste activa

Het verloop van de immateriële vaste activa is als volgt weer te geven:

	Overige immateriële vaste activa
Stand per 1 januari 2023	
Aanschafprijs	26.340
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-5.703
Boekwaarde	20.637
Mutaties in de boekwaarde:	
Investerings	8.174
Afschrijvingen	-4.556
Waardeverminderingen	-1.192
Totaal mutaties	2.426
Stand per 31 december 2023	
Aanschafprijs	34.513
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-11.450
Boekwaarde	23.063

De overige immateriële vaste activa heeft betrekking op geactiveerde ontwikkelingskosten inzake software en heeft een resterende economische levensduur van 3 jaar – 5 jaar. Ultimo 2023 is voor € 0,0 miljoen (2022: € 5,6 miljoen) aan ontwikkelingskosten inzake software geactiveerd welk nog niet in gebruik is genomen.

10.5.2 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

	DAEB	Niet-DAEB
Stand per 1 januari 2023		
Aanschafprijs	4.421.794	1.112.000
Cumulatieve waardeveranderingen	6.510.782	1.077.536
Marktwaaarde onder aftrek van voorziening	10.932.576	2.189.536
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	24.140	5.122
Marktwaaarde voor aftrek van voorziening	10.956.716	2.194.658
Mutaties in het boekjaar:		
Investeringen:		
- Initiële verkrijgingen	798	802
- Uitgaven na eerste waardering	77.326	12.171
- Overboekingen van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	161.957	38.382
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-74.116	-5.084
Overboekingen naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-6.487	-1.588
Waardeveranderingen:		
- Waardeveranderingen (winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaaarde)	-843.032	-119.178
- Waardeveranderingen onrendabele investeringen en herstructureringen	-44.007	-8.007
Overige mutaties:		
- Overboeking van vastgoed bestemd voor de verkoop	435	272
- Overboeking van DAEB naar niet-DAEB	-508	508
- Overboeking van niet-DAEB naar DAEB	3.373	-3.373
Totaal mutaties	-724.261	-85.095
Stand per 31 december 2023		
Aanschafprijs	4.647.422	1.160.803
Cumulatieve waardeveranderingen	5.560.893	943.638
Marktwaaarde onder aftrek van voorziening	10.208.315	2.104.441
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	29.164	4.375
Marktwaaarde voor aftrek van voorziening	10.237.479	2.108.816

De actuele waarde van het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de marktwaaarde zoals opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaaarde'). Hierbij heeft de Alliantie de fullversie gehanteerd. In het 'Handboek modelmatig waarden marktwaaarde' is opgenomen dat de fullversie de mogelijkheid biedt om op complexniveau, met ondersteuning van een externe taxateur tot een aannemelijke marktwaaarde te komen.

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

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

Hierbij is de volgende taxatiecyclus gehanteerd:

In jaar 2023 heeft een full-waardering van 35% van het vastgoed plaatsgevonden. Het overige deel heeft door middel van een interne waardering (52%) of een taxatie-update (13%) plaatsgevonden. De (deel)portefeuille is door de Alliantie in drie vergelijkbare delen verdeeld, waarbij representativiteit vereist is en waarbij de individuele complexen minimaal één keer in de drie jaar middels een full-waardering getaxeerd worden door de externe taxateurs.

Het gehanteerde rekenmodel betreft Reaturn TM Woningcorporaties versie 5.6 en is voorzien van een goedkeurend assurancerapport gedateerd 19 maart 2024.

De methoden, relevante veronderstellingen en disconteringsvoet die gehanteerd zijn voor woonegelegenheden, bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed, parkeergelegenheden en intramuraal vastgoed zijn bepaald in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'.

De fullversie maakt gebruik van vrijheidsgraden. Dit betekent dat voor de waardering van vastgoed in exploitatie kan worden afgeweken van de veronderstellingen en disconteringsvoet zoals opgenomen in de basisversie. De belangrijkste veronderstellingen en disconteringsvoet worden hieronder per categorie vastgoed in exploitatie nader toegelicht.

Vrijheidsgraden

De Alliantie heeft de in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2023 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. Onder toepassing van de full-versie heeft de Alliantie voor de volgende vrijheidsgraden van het Handboek afwijkende standpunten ingenomen, rekening houdend met de specifieke omstandigheden van het bezit en/of de omgeving waarbinnen de Alliantie opereert. De invulling van deze vrijheidsgraden is door de externe taxateurs beoordeeld op aannemelijkheid bij de taxatie van de complexen die zij hebben getaxeerd.

Vrijheidsgraad	Beschrijving
Markthuur	Samen met andere corporaties is op basis van recente verhuringen van vrije sectorwoningen de markthuur afgezet tegen de leegwaarde. In de waardering wordt markthuur bepaald als afgeleide van de leegwaarde. De gemiddelde mutatiehuur per woning per maand bedraagt € 1.095 (v.j. € 1.037).
Markthuurstijging	Volgt leegwaarde ontwikkeling
Leegwaarde	De leegwaarde is op eenheidsniveau afgeleid uit recente markttransacties van soortgelijke eenheden.
Leegwaardestijging	In overleg met relevante andere corporaties en onze taxateurs wordt per wijk of stadsdeel bepaald wat de leegwaardestijging is voor de komende jaren.

Vrijheidsgraad	Beschrijving
<p>Disconteringsvoet</p>	<p>Wij gebruiken een disconteringsvoet die als volgt wordt opgebouwd:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Basis disconteringsvoet bestaande uit een Risicovrije rente (conform het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde) en een sector gebonden opslag bepaald in samenspraak met taxateurs, gezamenlijk 5,2% (2022 5,1%); 2) Vaste risico opslagen bestaande uit (range -0,25% tot 1,65%): <ul style="list-style-type: none"> - Locatie opslag op basis van locatie gebonden marktrisico's; - Object opslag op basis van object gebonden objectrisico's; 3) Dynamische risico opslagen De hoogte van de dynamische opslag is afhankelijk van het gehanteerde waarderingsscenario: <ul style="list-style-type: none"> - Opslag exploitatie: exploitatierisico uitgedrukt in een ratio contractuur/mutatiehuur t.o.v. de gemiddelde mutatiegraad; - Opslag uitponden: uitpondrisico uitgedrukt in een ratio huur/leegwaarde t.o.v. de gemiddelde mutatiegraad; Incidentele opslagen worden gebruikt in geval van specifieke risico's: <ul style="list-style-type: none"> - Opslag verkoopbeperkingen: risico al naar gelang de complexgrootte en of de beperking wel of niet van toepassing is; - Opslag specifieke beperkingen: resterende risico's die niet al verwerkt zijn in de voorgaande opslagen of in de kasstroom zelf. 4) Incidentele opslagen ter compensatie van specifieke complexrisico's <p>De opbouw van de disconteringsvoet wijkt voor punt 3 en 4 af voor parkeergelegenheden en bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed. De exploitatierisico's worden voor deze vastgoedcategorieën bepaald op basis van een objectopslag en een marktcorrectie. Daarnaast wordt voor parkeerplaatsen een risico-opslag gehanteerd bij het uitpondscenario in vergelijking tot het doorexploteersscenario.</p> <p>De vastgestelde disconteringsvoet wordt getoetst aan de in de markt toegepaste disconteringsvoeten. Wanneer referentietransacties daartoe aanleiding geven, zal een extra op- of afslag worden toegepast (marktcorrectie).</p>
<p>Mutatie- en verkoopkans</p>	<p>Doorexploteersscenario: Als basis wordt de gemiddelde mutatiekans van de betreffende verhuureenheden over de afgelopen vijf jaar (2018 – 2023) gehanteerd. Deze kan aangepast worden gegeven kenmerken van de huidige huurderspopulatie en de verwachting van de toekomstige mutaties.</p> <p>Uitponden: Als uitgangspunt wordt gehanteerd dat de mutatiekans gelijk is aan het doorexploteersscenario. Hierbij wordt rekening gehouden met verkooprestricties op het vastgoed. Dit kan bestaan uit de verkooprestrictie zoals deze volgt uit het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, waarbij bij complexen met woningen met minder dan 142 punten (90%) de eerste 7 jaren niet verkocht mogen worden. Hiernaast wordt rekening gehouden met verkoopbeperkingen gebonden aan het vastgoed vanuit privaatrechtelijke overeenkomsten.</p>

Vrijheidsgraad	Beschrijving
Instandhoudingsonderhoud doorexploteerscenario	Norm bedrag per verhuureenheid afhankelijk van het type, het bouwjaar, het type kozijnen (kunststof of hout) en het type installaties (cv en warm water) bij een exploitatie van langer dan 25 jaar. De basis hiervoor is de Vastgoed Taxatiewijzer, waarbij complexspecifieke op en afslagen kunnen worden gehanteerd.
Instandhoudings-onderhoud uitpondscenario	Norm bedrag per verhuureenheid afhankelijk van het type, het bouwjaar, het type kozijnen (kunststof of hout) en het type installaties (cv en warm water). De basis hiervoor is de Vastgoed Taxatiewijzer voor 25 jaar, waarbij complexspecifieke op en afslagen kunnen worden gehanteerd.
Achterstallig onderhoud:	Achterstallig onderhoud of onderhoudsgebreken worden op basis van de contante waarde van de verwachte uitgaven in mindering gebracht op de waarde van de verhuureenheid. Achterstallig onderhoud betreffen kosten die het gevolg zijn van: <ul style="list-style-type: none"> (1) onvoldoende onderhoud (herstel van technische gebreken aan gebouwdelen die een hogere conditiescore hebben dan 4 conform NEN 2767 of vergelijkbaar). (2) externe omstandigheden (zoals dalende grondwaterstand of aardbevingen) (3) publiekrechtelijke beperkingen (zoals de vervanging van asbest) of herstel van funderingsproblemen die een direct gevaar vormen voor de elementaire gebouw-prestaties en voor het op lange termijn doorexploteeren van de verhuurbare eenheid, danwel het complex.
Technische splitsingskosten	Splitsingskosten zijn relevant in het uitpondscenario. Deze kosten dienen gemaakt te worden voordat verkocht wordt en dienen derhalve bij t=0 te worden opgenomen. Technische splitsings-kosten zijn de kosten die worden gemaakt ten behoeve van de nadere voorwaarden, die voortvloeien uit de afgegeven splitsingsvergunning door de gemeente. Het gaat hierbij niet om onderhoudskosten, maar om de aanvullende eisen die in het kader van de splitsing dienen te worden gerealiseerd.
Erfpacht	Doorexploteatie waardering: Inrekening van de jaarlijkse canon. Op het moment dat de afgekochte periode afloopt, wordt de canon opnieuw afgekocht voor een periode van 75 jaar. Op het moment dat de canon wordt herzien, wordt de canon afgekocht voor een periode van 75 jaar. Uitpondwaardering: <ul style="list-style-type: none"> • Op het moment dat de woning wordt uitgepond wordt de canon van de woning voor 50 jaar afgekocht • Wanneer de afgekochte periode van de canon voor het moment van uitponden valt, wordt vanaf deze periode, tot het uitponden, een herziene canon (grondwaarde * canon percentage) berekend.

Vrijheidsgraad	Beschrijving
Bijzondere omstandigheden	Er is rekening gehouden met verkoop- en verhuurbeklemmingen wanneer deze blijken uit privaatrechtelijke overeenkomst zoals aankoopovereenkomsten en akten. In geval van een verkoopbeklemming is de marktwaarde bepaald op basis van het principe van door-exploiteren. Indien er sprake is van huurrestricties is de mutatie huur gebaseerd op de geldende huurrestricties in plaats van de markthuur. De convenanten/prestatieafspraken gemaakt met Gemeentes zijn niet ingerekend als beklemmingen op het vastgoed aangezien deze niet overgedragen worden bij uitpanden.

Disconteringsvoeten en macro-economische parameters

Op basis van artikel 31 BTIV wordt er onderscheid gemaakt tussen vier categorieën vastgoed. Bij alle categorieën wordt de DCF (Discounted Cash Flow)-methode gehanteerd. De volgende disconteringsvoeten zijn gemiddeld gehanteerd voor iedere categorie:

Gemiddelde disconteringsvoeten	2023	2022
Woongelegenheden	6,39%	5,83%
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	6,77%	6,83%
Parkeergelegenheden	5,59%	5,82%
Zorgvastgoed	5,90%	5,58%

De rendementsverwachting van beleggers is in 2023 gewijzigd als gevolg van blijvende onzekerheden in de wereld met stijgende financieringsprijzen als gevolg. Hierdoor is het aantal vastgoedtransacties door beleggers in Nederland verder gedaald. Bij Woongelegenheden is de disconteringsvoet sterk gestegen ten opzichte van 2022. Dit komt onder andere door risico's in de huurkasstromen vanuit de politieke onzekerheid met betrekking tot middenuren naast de algemene ontwikkeling. Bij de vastgoed categorieën Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend laat de disconteringsvoet echter een lichte daling zien. Dit wordt vooral verklaard door de heterogene samenstelling van deze groep en de impact van wijzigingen in vastgoed op de gemiddelden.

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

Woongelegenheden:

Parameters woongelegenheden:	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Prijsinflatie	3,8%	2,4%	2,0%	2,0%	2,0%
Looninflatie	5,6%	4,1%	4,1%	4,1%	3,3%-2,5%
Bouwkostenstijging	5,6%	4,1%	4,1%	4,1%	3,3%-2,5%
Leegwaardestijging	0,0%	1,0%	2,0%	2,0%	2,0%

	2023	2022
Beheerkosten per EGW	€ 509	€ 481
Beheerkosten per MGW	€ 499	€ 472
Beheerkosten per Studenteneenheid	€ 471	€ 445
Beheerkosten per Zorgseenheid (extr.muraal)	€ 460	€ 435

	2023	2022
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,04-0,14%	0,04-0,16%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%	0,07%
Huurderving (% van de huursom)	1,0%	1,0%
Mutatiekans bij doorexpluiten	0-15% (gem. 6,03%)	0-15% (gem. 6,14%)
Mutatiekans bij uitpanden	0-15% (gem. 6,02%)	0-15% (gem. 6,13%)
Mutatieleegstand DAEB	0 maanden	0 maanden
Mutatieleegstand niet-DAEB	3 maanden	3 maanden
Verkoopkosten bij uitpanden (% van de leegwaarde)	1,0%	1,0%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 604 (2022: € 571) per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 11,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Bedrijfsmatig en maatschappelijke onroerend goed:

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	2023	2022
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo - BOG	€ 6,88	€ 6,50
Mutatieonderhoud per m2 bvo - BOG	€ 11,53	€ 10,90
Mutatieonderhoud per m2 bvo - MOG	€ 13,97	€ 13,20
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2,00%	2,00%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,14-0,42%	0,14-0,38%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%

Parkeergelegenheden:

Parameters parkeerplaats en	2023	2022
Instandhoudingsonderhoud per parkeerplaats / box	€63 / €214	€ 60 / € 202
Beheerskosten per parkeerplaats / box	€32 / €43	€ 30 / € 41
Leegstandsperiode in maanden	6	6
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23%	0,23%

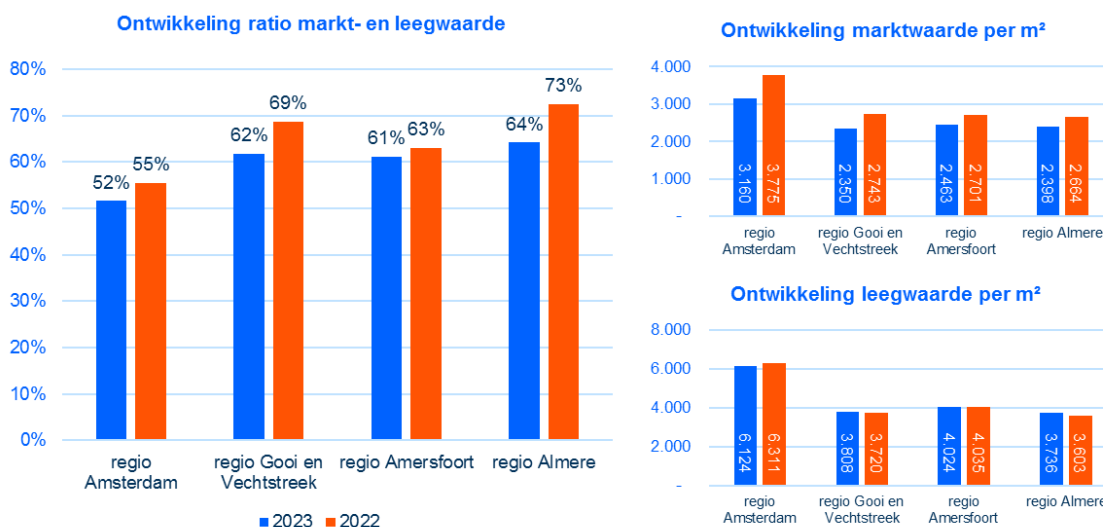
Zorgvastgoed:

Parameters intramuraal zorgvastgoed	2023	2022
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 11,11	€ 10,50
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 13,97	€ 13,20
Beheerkosten	2,50%	2,50%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,14-0,42%	0,14-0,38%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,35%	0,35%

Herclassificatie van en naar DAEB en niet-DAEB

De herclassificatie van niet-DAEB vastgoed naar DAEB vastgoed heeft betrekking op deliberalisatie van de vrije sector huurwoningen, conform het splitsingsplan uit 2017. Deze woningen worden bij mutatie verhuurd onder de liberalisatiegrens.

Waardeveranderingen – marktwaarde in verhuurde staat



De marktwaarde verhuurde staat heeft zich in 2023 verder negatief ontwikkeld. Zoals uit bovenstaande grafieken blijkt daalt de marktwaarde daar waar de ontwikkeling van de leegwaarde voor alle regio's nagenoeg gelijk is gebleven. Dit is met name het gevolg van de gestegen disconteringsvoet (zie parameters). De leegwaarde per m2 is in 2023 0,3% gedaald en de marktwaarde is gemiddeld 7,45% gedaald.

Woningen bestemd voor de verkoop

Het aantal woningen behorend tot het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie, welke voor verkoop zijn geormerkt bedraagt 15.499. Het aantal woningen dat naar verwachting komend jaar verkocht wordt, bedraagt 406, gesplitst in 374 DAEB- en 32 niet-DAEB-woningen. De verwachte opbrengstwaarde (leegwaarde) van deze woningen bedraagt € 163,6 miljoen; de marktwaarde in verhuurde staat van deze woningen bedraagt € 90,8 miljoen.

Hypothecaire zekerheden

Het DAEB-vastgoed in exploitatie is (nagenoeg) geheel gefinancierd met leningen onder borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft hierbij het recht van eerste hypotheek. De Alliantie heeft hiervoor een volmacht verstrekt aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw als bedoeld in artikel 30 van het Reglement van Deelneming Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw kan indien het dit noodzakelijk acht hypotheek op het onderpand leggen. Als gevolg hiervan zijn de onroerende en roerende zaken in exploitatie die met geborgde leningen zijn gefinancierd niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. De ultimo boekjaar bestaande obligoverplichting is onder paragraaf 10.5.35 Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen opgenomen.

Het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is voor € 178,5 miljoen gefinancierd met leningen zonder borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Dit niet-DAEB-vastgoed is voor een bedrag van € 147,3 miljoen met hypothecaire zekerheden bezwaard.

Beleidswaarde

Op grond van artikel 15 lid 5 RTIV vermeldt de toegelaten instelling de beleidswaarde (zoals deze jaarlijks aan de Autoriteit Woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw wordt verstrekt) in de toelichting van de jaarrekening. De beleidswaarde sluit aan op het exploitatiebeleid van de Alliantie en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid zonder rekening te houden met geplande investeringen. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te

rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van de Alliantie. Hiermee zeggen we dat slechts een deel van de in deze jaarrekening gepresenteerd vermogen gerealiseerd gaat worden. Gegeven het huidige beleid van de Alliantie zal € 5,6 miljard niet worden gerealiseerd omdat eenheden maar voor een klein deel direct tegen leegwaarde worden verkocht wordt dan wel tegen een markthuur wordt verhuurd, het overgrote deel zal blijvend ingezet worden om onze sociale doelstellingen te realiseren.

Omvang van de vier afslagen van marktwaarde naar beleidswaarde:

	2023	2022
Marktwaarde verhuurde staat	€ 12.346.295	€ 13.151.374
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	€ 198.257	€ 704.613
Betaalbaarheid (huren)	-€ 3.837.251	-€ 3.940.159
Kwaliteit (onderhoud)	-€ 1.232.342	-€ 1.337.755
Beheer (beheerkosten)	-€ 678.729	-€ 331.743
Subtotaal	-€ 5.550.065	-€ 4.905.044
Beleidswaarde	€ 6.796.230	€ 8.246.330

De Alliantie heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	2023	2022
Gemiddelde streefhuur als percentage van de maximaal redelijke huur	75%	81%
Onderhoudsnorm	€ 2.429	€ 2.145
Beheerslasten	€ 1.214	€ 982
Disconteringsvoet	Gelijk aan marktwaarde	Gelijk aan marktwaarde

Specificatie beleidswaarde

	2023	2022
DAEB Ti	€ 5.220.290	€ 6.569.405
Niet-DAEB Ti	€ 1.163.379	€ 1.280.662
Geconsolideerde verbindingen	€ 412.561	€ 396.263
Totaal beleidswaarde	€ 6.796.230	€ 8.246.330

Sensitiviteitsanalyse

Om inzicht te verkrijgen in de mogelijke impact van wijzigingen in het beleid op de beleidswaarde is in onderstaande tabel het effect weergegeven van een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten op de beleidswaarde:

Beschikbaarheid (doorexpluiten)	Mutatie per vhe t.o.v. uitgangspunt	2023 Effect op de beleidswaarde	2022 Effect op de beleidswaarde
Streefhuur per maand	€ 25 lager	€ 370 miljoen lager	€ 327 miljoen lager
Streefhuur per maand	€ 50 lager	€ 754 miljoen lager	€ 737 miljoen lager
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 hoger	€ 209 miljoen lager	€ 222 miljoen lager
Beheerslasten per jaar	€ 100 hoger	€ 209 miljoen lager	€ 222 miljoen lager

10.5.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Stand per 1 januari 2023:	
Contractprijs (verkochte woningen)	136.301
Cumulatieve waardeveranderingen	131.295
Boekwaarde	267.596
Mutaties in het boekjaar:	
Investerings	10.392
Desinvesterings	-12.034
Overboeking van vastgoed bestemd voor de verkoop	786
Overboeking naar vastgoed bestemd voor de verkoop	-10.391
Waardeveranderingen	-3.787
Totaal mutaties	-15.034
Stand per 31 december 2023:	
Contractprijs (verkochte woningen)	130.979
Cumulatieve waardeveranderingen	121.583
Boekwaarde	252.562

Het aantal woningen opgenomen onder onroerende zaken verkocht onder voorwaarden bedraagt ultimo 2023 949 (2022: 992). De contracten zijn gebaseerd op het "Koopgarant" principe waarbij geldt dat er sprake is van verleende kortingen (gemiddelde korting bedraagt 22,4%) en een terugkoopverplichting voor de Alliantie. Bij verkoop is de koper verplicht de woning te verkopen aan de Alliantie, de zogenaamde terugkoopverplichting. Bij verkoop wordt in de koopovereenkomst een verdeling van de eventuele winst en/of verlies tussen koper en verkoper vastgelegd.

Waardeveranderingen

De daling van de waarde in 2023 met gemiddeld 1,5% is het gevolg van de lagere leegwaarde van deze woningen. De specifieke kenmerken van de woningen verkocht onder voorwaarden zorgen ervoor dat de leegwaarde ontwikkeling niet één-op'-één gelijk is met de gemiddelde leegwaarde ontwikkeling van het vastgoed in exploitatie.

10.5.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Stand per 1 januari 2023:	
Aanschafprijs	297.333
Cumulatieve waardeverminderingen	-61.180
Boekwaarde onder aftrek van de voorziening	236.153
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	48.732
Boekwaarde voor aftrek van voorziening	284.885
Mutaties in het boekjaar:	
Investeringen	352.014
Waardeveranderingen	-59.233
Overboeking naar DAEB-vastgoed in exploitatie	-161.957
Overboeking naar niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	-38.382
Overboeking van vastgoed in exploitatie	8.075
Overboeking van/naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	2.991
Totaal mutaties	103.508
Stand per 31 december 2023:	
Aanschafprijs	456.465
Cumulatieve waardeverminderingen	-116.804
Boekwaarde onder aftrek van de voorziening	339.661
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	54.096
Boekwaarde voor aftrek van voorziening	393.757

In bovenstaande aanschafprijs is tevens een vooruitbetaling opgenomen van € 19 miljoen van een grondlevering begin januari 2024. In het boekjaar 2023 en 2022 is ter zake van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie geen bouwrente geactiveerd.

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

	Bedrijfsgebouwen en -terreinen	Andere vaste bedrijfsmiddelen	Totaal
Stand 1 januari 2023:			
Verkrijgingsprijs	28.674	33.281	61.955
Cumulatieve afschrijvingen (inclusief bijzondere waardeverminderingen)	-9.907	-31.025	-40.932
Boekwaarde	18.767	2.256	21.023
Mutaties in het boekjaar:			
Investeringen	48	444	492
Afschrijvingen	-837	-679	-1.516
Totaal mutaties	-789	-235	-1.024
Stand per 31 december 2023:			
Verkrijgingsprijzen	28.722	33.725	62.447
Cumulatieve afschrijvingen (inclusief bijzondere waardeverminderingen)	-10.744	-31.704	-42.448
Boekwaarde	17.978	2.021	19.999

De historische aanschafprijs van de volledig afgeschreven onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie bedraagt € 30,4 miljoen per 31 december 2023 (2022: € 30,2 miljoen).

10.5.6 Andere deelnemingen

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

Boekwaarde per 1 januari 2023		3.158
Mutaties in het boekjaar:		
Resultaat deelnemingen		137
Ontvangen dividend		-360
Totaal mutaties		-223
Boekwaarde per 31 december 2023		2.935

Het ontvangen dividend is voor € 0,4 miljoen verrekend met de schuld aan de verbonden maatschappij.

De groep heeft de volgende kapitaalbelangen:

	Aandeel in geplaatst kapitaal	Vestigingsplaats
Joint ventures:		
Waterstad II Beheer B.V.	50,0%	Rotterdam
Waterstad II C.V.	50,0%	Rotterdam
Gebiedsontwikkeling Zeewolde C.V.	33,3%	Rosmalen
Gebiedsontwikkeling Zeewolde Beheer B.V.	33,3%	Rosmalen
Vathorst Beheer B.V.	16,7%	Amersfoort
Vathorst C.V.	16,7%	Amersfoort
OBV C.V.	8,0%	Amersfoort
Overige:		
Samenwerkingsverband Platform Woningcorporaties Gooi & Vechtstreek	11,0%	Hilversum
Woningnet N.V.	6,0%	Weesp
Stichting de Glazen Lift	<1,0%	Hilversum
Stadsherstel Amsterdam N.V.	<1,0%	Amsterdam
Samenwerkingsverband Wonen Eemvallei	<1,0%	Amersfoort

Deelneming Gebiedsontwikkeling Zeewolde Beheer B.V. met een negatieve nettovermogenswaarde wordt op nihil gewaardeerd. Er is voor deze deelneming geen voorziening opgenomen, omdat de Alliantie niet geheel of ten dele garant staat voor de schulden van de deelneming en ook niet de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) in staat te stellen tot betaling van haar schulden. Het aandeel dat de Alliantie heeft in de negatieve nettovermogenswaarde in de deelneming Gebiedsontwikkeling Zeewolde Beheer B.V. bedraagt € 0,3 miljoen (2022: € 0,3 miljoen); het niet verwerkte aandeel in het verlies over het boekjaar bedraagt € 0,0 miljoen (2022: € 0,0 miljoen).

10.5.7 Latente belastingvorderingen

Sinds 1 januari 2008 is de Alliantie voor al haar activiteiten onderworpen aan vennootschapsbelasting. Tot 2008 was de Alliantie alleen voor haar commerciële activiteiten onderworpen aan vennootschapsbelasting. De Alliantie heeft de Vaststellingsovereenkomst 2 (hierna: VSO2) op 21 april 2009 ondertekend. De VSO2 heeft een looptijd tot en met 31 december 2012. Na deze periode wordt de VSO2 stilzwijgend met steeds één jaar verlengd, tenzij een van de partijen vóór 1 december heeft opgezegd. De Belastingdienst heeft de woningcorporaties in november 2022 medegedeeld dat de VSO2 per 1 januari 2023 is opgezegd. De opzegging van VSO2 heeft geen invloed op de bepaling van de fiscale positie over 2023 van de Alliantie. Voor de jaren 2024 en 2025 verwacht de Alliantie een beperkt effect op de fiscale winstbepaling aangezien er voor de zogenoemde "gemengde projectenregeling" uit VSO2 voor deze jaren een overgangsregeling is getroffen. Het effect op de jaren vanaf 2026 wordt onderzocht.

De post latente belastingvorderingen betreft de tot waardering gebrachte verrekenbare tijdelijke verschillen. De belastingvordering is gewaardeerd op contante waarde die is gebaseerd op een disconteringsvoet na belasting (die de rente van de leningen en derivatenportefeuille vertegenwoordigt) van 1,51% (2022: 1,52%). Het gehanteerde vpb-tarief voor realisatie is 25,8% (2022: 25,8%).

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

Stand per 1 januari 2023	3.496
Mutaties in het boekjaar:	
Opboeking ten gunste van het resultaat	0
Afboeking ten laste van het resultaat	0
Saldering met latente belastingen	-3.496
Totaal mutaties	-3.496
Stand per 31 december 2023	0

De latente belastingvorderingen/verplichtingen opgenomen in de balans en de hiermee samenhangende latente belastinglasten/-baten in de winst- en-verliesrekening zijn als volgt te specificeren:

	Stand per 31 december 2023	Stand per 1 januari 2023	Mutatie in 2023
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	2.990	3.171	-181
Immateriele vaste activa	-3.723	-3.294	-429
(On-)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	-1.449	-424	-1.025
Voorziening onderhoudslasten	-9.091	0	-9.091
Schulden aan kredietinstellingen	878	942	-64
Verplichtingen uit hoofde van derivatencontracten	2.013	3.101	-1.088
	-8.382	3.496	-11.878
Waarvan:			
Kortlopend (realisatie te verwachten binnen 1 jaar)	-9.364	164	-9.528
Langlopend (realisatie te verwachten na 1 jaar)	982	3.332	-2.350
	-8.382	3.496	-11.878

De toelichting van de latenties is als volgt:

	Commerciële waardering	Fiscale waardering	Tijdelijk waarderings- verschil	Nominale waarde van de belasting-latentie	Contante waarde van de belasting- latentie
Vastgoedbeleggingen in exploitatie:					
- Doorexplotatie	9.097.184	6.412.057	-2.685.127	-692.763	0
- Verwachte verkopen	3.249.957	2.295.192	-954.765	-246.329	0
- Afschrijvingspotentieel	0	12.986	12.986	3.350	2.990
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	393.757	456.465	62.708	16.179	0
Vastgoed verkocht onder voorwaarden	28.446	9.171	-19.275	-4.973	0
Overige voorraden	45.109	32.695	-12.414	-3.203	0
(On-)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	21.023	22.220	1.197	309	-1.449
Immateriële vaste activa	23.062	8.086	-14.976	-3.864	-3.723
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	-92.391	0	92.391	23.837	0
Voorziening groot onderhoud	0	-35.768	-35.768	-9.228	-9.091
Schulden aan banken en overheid	-2.826.582	-2.822.849	3.733	963	878
Verplichtingen uit hoofde van derivatencontracten	-13.441	-3.674	9.767	2.520	2.013
Voort te wentelen 15b rente (ATAD)	0	139.318	139.318	35.944	0
Totalen	9.926.124	6.525.899	-3.400.225	-877.258	-8.382

De verrekenbare tijdelijke verschillen die niet tot waardering zijn gebracht bedragen nominaal € 120,0 miljoen (2022: € 117,4 miljoen). Dit betreft het tijdelijk verschil met betrekking tot het vastgoed verkocht onder voorwaarden ad € 19,3 miljoen passief en voort te wentelen rente ad € 139,3 miljoen actief.

Nadere toelichting per onderdeel van de belastinglatentie inzake tijdelijke verschillen:

Vastgoedbeleggingen in exploitatie

Doorexplotatie

De Alliantie voert in duurzaamheid haar beleid als toegelaten instelling uit, gericht op het beheren en verhuren van woningen en daarmee het instandhouden van (de omvang van) haar vastgoedportefeuille.

De Alliantie heeft aan het einde van de levensduur de intentie tot sloop, gevolgd door (vervangende) nieuwbouw. Op basis van de huidige fiscale bepalingen zal daarbij sprake zijn van het doorschuiven van de aanwezige fiscale boekwaarde en zal er geen fiscale afwikkeling volgen in de vorm van fiscaal afwaarderen van de complexen. Dit betekent dat het einde van de levensduur 'doorrolt' en bij waardering tegen contante waarde sprake is van een 'nihil' waardering.

Verwachte verkopen

Het tijdelijke verschil inzake het vastgoed in exploitatie waarvan wordt verwacht dat het verkocht wordt vanuit de balansposten DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie, dan wel vanuit de balanspost Vastgoed bestemd voor de verkoop, bedraagt € 0,9 miljard. Dit betreft de woningen in de verkoopvijver die naar verwachting worden verkocht met een lagere fiscale waarde (€ 2,3 miljard) dan de commerciële waarde (€ 3,2 miljard). In 2024 bedraagt de dotatie van de herinvesteringsreserve € 73,5 miljoen, daarvan is € 73,5 miljoen aangewend. De Alliantie heeft ook in 2023 en verder de intentie om gebruik te maken van de fiscale faciliteit van de herinvesteringsreserve, waardoor verkoop niet tot directe afwikkeling leidt. Dit betekent dat de afwikkeling van het waarderingsverschil 'doorrolt' en bij waardering tegen contante waarde sprake is van een 'nihil' waardering.

Afschrijvingspotentieel

Daarnaast vindt waardering van het fiscaal afschrijvingspotentieel plaats. Dit afschrijvingspotentieel betreft het verschil tussen de fiscale waarde en de marktwaarde die door fiscale afschrijvingen in de komende jaren wordt gerealiseerd tot maximaal de WOZ-waarde (fiscale bodemwaarde).

Vastgoed in ontwikkeling ten behoeve van de exploitatie

Het tijdelijke verschil inzake projectontwikkeling wordt veroorzaakt door een afwijkende grondwaarde bij sloop-/nieuwbouwprojecten. Deze grondwaarde blijft echter gehandhaafd in de fiscale balans. De geactiveerde waarde schuift vervolgens door naar de volgende exploitatie. Er vindt geen fiscale afwikkeling plaats. Dit betekent dat sprake is van tijdelijke verschillen die niet leiden tot een latentie. Eventuele effecten worden bij de daadwerkelijke fiscale afwikkeling verwerkt in de commerciële jaarrekening.

Vastgoed verkocht onder voorwaarden

Het tijdelijke verschil inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden bedraagt € 19,3 miljoen. De fiscale waarde is lager dan de boekwaarde. Door het ontbreken van de beschikkingsmacht bij de Alliantie inzake de terugkoop kan de bepaling van het moment van terugkoop van deze woningen niet betrouwbaar worden bepaald. Het tijdelijke verschil daaruit volgend is niet tot waardering gebracht.

Overige voorraden

Het tijdelijke verschil inzake overige voorraden betreffen de grondlocaties ten behoeve van (toekomstige) ontwikkelingsprojecten die nog niet in realisatie zijn genomen. De verwachting is dat de grondposities op termijn in ontwikkeling zullen worden genomen om nieuwbouw huurwoningen te realiseren. Het tijdelijke verschil is daar uit volgend niet in de balans gewaardeerd.

(On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie en immateriële vaste activa

In de balanspost 'Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie' en 'immateriële vaste activa' bevindt zich een waarderingsverschil waarbij de fiscale waarde hoger is dan de boekwaarde. De gemiddelde looptijd is respectievelijk 3 en 25 jaar. De latentie is gewaardeerd op 25,8% van het waarderingsverschil. Dit bedrag is volledig kortlopend.

Voorziening groot onderhoud

De Alliantie heeft in de aangifte vennootschapsbelasting 2018 met terugwerkende kracht een voorziening voor groot onderhoud gevormd voor een bedrag van € 35,8 miljoen. De Alliantie heeft hiervoor een VSO met de Belastingdienst getekend op 5 december 2023. De VSO loopt tot en met het jaar 2024.

Schulden aan banken en verplichtingen uit hoofde van derivaten

In de jaarrekening is voor de leningen- en derivatenportefeuille een latente belastingvordering tegen de contante waarde verantwoord voor het verschil tussen de waardering die de fiscus toepast (i.c. reële waarde) en de waardering als toegepast in de jaarrekening (geamortiseerde kostprijs). De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen en derivaten.

Renteaftrekbepanking

Het totaalbedrag aan voort te wentelen rente (aftrekbepanking Art. 15b Wet Vpb) bedraagt € 139,3 miljoen. Het bedrag is niet tot waardering gebracht omdat niet verwacht wordt dat de fiscale winst in de toekomstige jaren voldoende ruimte biedt om deze rente alsnog in aftrek te brengen.

10.5.8 Overige vorderingen

Het verloop van de overige vorderingen is als volgt:

	Verstrekte starters-leningen	Novaties	Diverse	Totaal
Stand per 1 januari 2023	4.557	4.046	45	8.648
Mutaties in het boekjaar:				
Toevoegingen	0	4.666	8	4.674
Vrijval/Aflossingen	-736	-576	0	-1.312
Totaal mutaties	-736	4.090	8	3.362
Stand per 31 december 2023	3.821	8.136	53	12.010

Startersleningen

Per 31 december 2023 heeft de Alliantie 156 (2022: 180) startersleningen verstrekt die via Stichting Stimuleringsfonds Huisvesting geadministreerd worden. De startersleningen worden verstrekt onder Nationale Hypotheek Garantie als tweede hypotheek. De leningen hebben een looptijd van 30 jaar en zijn de eerste drie jaar rente- en aflossingsvrij. Voor een bedrag van € 3,5 miljoen (2022: € 4,1 miljoen) aan startersleningen is de annuïteit al gaan lopen.

Naar verwachting wordt ongeveer € 0,1 miljoen (2022: € 0,1 miljoen) binnen 1 jaar ontvangen.

Novaties (doorzakken in een vastrentende lening)

De novaties zijn verwerkt onder de langlopende schulden, waarbij de totale lening is afgewikkeld tegen nominale waarde en een nieuwe lening is aangetrokken tegen de reële waarde plus nominale waarde van de lening. Per saldo is de reële waarde die betaald is en gefinancierd middels een hogere rentecoupon in de nieuwe lening verwerkt. De reële waarde is vervolgens separaat opgenomen onder de langlopende schulden en kortlopende schulden. Het overlopend hedge resultaat is opgenomen onder de financiële vaste activa.

Ultimo 2023 wordt er als gevolg van het doorzakken van twee plain vanilla swaps € 4,7 miljoen toegevoegd aan de novaties. In 2022 was de toevoeging aan novaties € 4,4 miljoen als gevolg van het doorzakken van een plain vanilla swap.

10.5.9 Vastgoed bestemd voor de verkoop

	2023	2022
Kosten vastgoed bestemd voor de verkoop	2.965	5.229
Bijzondere waardevermindering	0	0
	2.965	5.229

Het in deze post opgenomen totaal aantal woningen bestemd voor verkoop bedraagt 13 (2022: 22). De Alliantie verwacht al deze woningen binnen één jaar te verkopen, de bijhorende verwachte opbrengstwaarde bedraagt € 4,2 miljoen.

10.5.10 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

	2023	2022
Kosten vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	24.800	20.799
Bijzondere waardevermindering	0	-181
	24.800	20.618

In de kostprijs van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop is ultimo 2023 voor een bedrag van € 0,0 miljoen (2022: € 0,0 miljoen) aan rente geactiveerd met een rentevoet van 0% (2022: 0%).

10.5.11 Overige voorraden

	2023	2022
Kosten grond- en ontwikkellocaties	66.999	65.731
Bijzondere waardevermindering grond- en ontwikkellocaties	-22.158	-22.964
Onderhoudsmaterialen	268	275
	45.109	43.042

Grond- en ontwikkelposities betreffen de grondlocaties ten behoeve van (toekomstige) ontwikkelingsprojecten die nog niet in realisatie zijn genomen. Deze gronden zijn gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. De opbrengstwaarde is gebaseerd op de extern dan wel intern uitgevoerde toetsing van de waardering van gronden ultimo boekjaar. Deze interne toetsing is gebaseerd op de kennis van de lokale markt alsmede van de lokale ontwikkelmogelijkheden (waaronder bestemmingswijzigingen, etc.). Als gevolg van de licht stijgende grondwaarde voor landbouwgrond is de marktwaarde op een paar locaties toegenomen in 2023.

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

	Kosten grond- en ontwikkellocaties	Bijzondere waardevermindering grond- en ontwikkellocaties	Boekwaarde
Vathorst-Noord	28.291	-3	28.288
Eemnes Zuidpolder	9.126	-7.871	1.255
Zeewolde Spiegelhout	19.301	-9.016	10.285
Nijkerkerveen	2.064	-1.799	265
Achterveld	3.873	0	3.873
Karperweg	4.344	-3.469	875
	66.999	-22.158	44.841

10.5.12 Onderhanden projecten

	2023	2022
Gerealiseerde kosten	156.519	112.734
Toegerekende winsten	6.172	4.660
Af: Gedeclareerde termijnen kopers	-157.653	-120.878
Af: Voorziening te verwachten verliezen	0	0
	5.038	-3.484
Waarde van verricht werk < gefactureerde termijnen	-5.005	-14.997
Waarde van verricht werk > gefactureerde termijnen	10.043	11.513
	5.038	-3.484

Van de op balansdatum openstaande onderhanden projecten bedraagt het cumulatief totaal van tot dan toe verantwoorde omzet € 162,7 miljoen (2022: € 117,3 miljoen). Het totaal van de ontvangen voorschotten bedraagt € 157,7 miljoen (2022: € 120,9 miljoen). Er is geen sprake van ingehouden bedragen op betalingen van termijnfacturen.

10.5.13 Huurdebiteuren

	2023	2022
Huurdebiteuren	3.747	3.318
Voorziening wegens oninbaarheid	-1.685	-1.476
	2.062	1.842

In de vorderingen huurdebiteuren is een bedrag begrepen ad € 0,9 miljoen (2022: € 0,6 miljoen) met een resterende looptijd langer dan 1 jaar. Dit betreft bijzondere betalingsafspraken met huurders.

10.5.14 Overheid

	2023	2022
Nog te ontvangen investeringssubsidies	5.132	5.368
Overige vorderingen op gemeenten	4.094	1.097
	9.226	6.465

In de vorderingen overheid is een bedrag begrepen ad € 4,0 miljoen (2022: € 3,4 miljoen) met een resterende looptijd langer dan 1 jaar.

10.5.15 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

	2023	2022
Vathorst C.V.	1.494	1.494
Gebiedsontwikkeling Zeewolde C.V.	1.093	1.032
	2.587	2.526

Onder deze categorie vorderingen is begrepen een bedrag van € 1,4 miljoen (2022: € 1,4 miljoen) met een resterende looptijd langer dan 1 jaar.

De rente die over de vorderingen op deelnemingen in rekening is gebracht bedraagt 4,5% (2022: 4,5%).

10.5.16 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2023	2022
Vennootschapsbelasting	19.862	16.008
	19.862	16.008

In het boekjaar is voor een bedrag van € 32,7 miljoen betaald aan de belastingdienst met betrekking tot de vennootschapsbelasting 2023. De aangiften vennootschapsbelasting zijn tot en met het verslagjaar 2018 definitief opgelegd door de belastingdienst. Daarnaast zijn de aangiften vennootschapsbelasting zijn 2019 tot en met het boekjaar 2022 ingediend bij de Belastingdienst. Voor de jaren 2020 tot en met 2022 is er een bedrag te vorderen op de belastingdienst van € 15,4 miljoen.

10.5.17 Overige vorderingen

	2023	2022
Nog te ontvangen omzet van verkocht vastgoed	3.008	3.542
Debiteuren	1.306	1.881
Rekening-courant Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting	474	758
Nog te ontvangen creditfacturen van leveranciers	0	66
Nog te ontvangen huur	198	202
Diverse vorderingen	116	336
	5.102	6.785

Alle vorderingen hebben een looptijd van korter dan een jaar. De reële waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde gegeven het kortlopende karakter ervan en het feit dat waar nodig voorzieningen voor oninbaarheid zijn gevormd. De voorziening die in mindering is gebracht op de debiteuren bedraagt € 2,6 miljoen (2022: € 2,6 miljoen).

10.5.18 Overlopende activa

	2023	2022
Vooruitbetaalde erfpacht	146	157
Vooruitbetaalde automatiseringskosten	2.056	2.683
Vooruitbetaalde kantoorkosten	98	56
Vooruitbetaalde huisvestingskosten	54	369
Vooruitbetaalde terugkoop woningen	193	0
Overige vooruitbetaalde bedragen	356	781
	2.903	4.046

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

10.5.19 Liquide middelen

	2023	2022
Rekening-courant banken	72.219	150.497
Gelden onderweg	435	307
Deposito	32.000	1.000
	104.654	151.804

De liquide middelen staan ter vrije beschikking. Het kasstroomoverzicht dat is opgenomen onder paragraaf 10.3 geeft de verklaring voor de afname van de liquide middelen van € 47,2 miljoen.

Het deposito is als volgt opgebouwd:

- een bedrag van € 1,0 miljoen dient als buffer voor de derivaten en is wekelijks opzegbaar;
- een bedrag van € 7,0 miljoen is vastgezet tot en met 29 januari 2024;
- een bedrag van € 24,0 miljoen is vastgezet tot en met 10 januari 2024.

10.5.20 Groepsvermogen

Voor een toelichting op het eigen vermogen wordt verwezen naar de toelichting behorende tot de enkelvoudige jaarrekening.

Mutatieoverzicht van het eigen vermogen van de Alliantie als onderdeel van het groepsvermogen:

	2023	2022
Eigen vermogen van de Alliantie als onderdeel van het groepsvermogen per 1 januari	10.885.836	11.542.226
Resultaat na belastingen	-915.632	-656.390
Rechtstreekse vermogensmutaties in het eigen vermogen van de Alliantie als onderdeel van het groepsvermogen	0	0
Totaal resultaat boekjaar van de Alliantie	-915.632	-656.390
Eigen vermogen van de Alliantie als onderdeel van het groepsvermogen per 31 december	9.970.204	10.885.836

10.5.21 Voorzienig onrendabele investeringen en herstructureringen

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

	Toekomstige investeringen in bestaande complexen	Toekomstige investeringen in nieuwbouwprojecten	Totaal
Stand per 1 januari 2023	29.262	48.732	77.994
Mutaties in het boekjaar:			
Toevoeging ten laste van resultaat	0	0	0
Onttrekkingen en toevoegingen	4.277	5.364	9.641
Totaal mutaties	4.277	5.364	9.641
Stand per 31 december 2023	33.539	54.096	87.635

Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting binnen 1 jaar wordt afgewikkeld bedraagt € 45 miljoen. Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting na meer dan 5 jaar wordt afgewikkeld bedraagt € 8,0 miljoen.

10.5.22 Latente belastingverplichtingen

Het verloop van de latente belastingverplichtingen is als volgt:

2023	
Stand per 1 januari 2023	0
Mutaties in het boekjaar:	
Vrijval ten gunste van het resultaat	0
Toevoeging ten laste van het resultaat	11.878
Saldering met latente belastingvorderingen	-3.496
Totaal mutaties	8.382
Stand per 31 december 2023	8.382

De voorziening voor latente belastingverplichtingen omvat het belastingeffect van de belastbare tijdelijke verschillen tussen commerciële en fiscale winstbepaling.

De latenties met een resterende looptijd van 1 jaar en korter bedragen € 0,0 miljoen x (2022: € 0,0 miljoen).

Voor nadere toelichting zie paragraaf 10.5.7 Latente belastingvorderingen.

10.5.23 Overige voorzieningen

Jubileumvoorziening

2023	
Stand per 1 januari	1.209
Mutaties in het boekjaar:	
Toevoegingen ten laste van het resultaat	241
Onttrekkingen	-104
Vrijval ten gunste van het resultaat	-94
Totaal mutaties	43
Stand per 31 december	1.252

De jubileumvoorziening heeft betrekking op uitkeringen aan medewerkers op basis van de duur van het dienstverband. De voorziening betreft het geschatte bedrag van de in de toekomst uit te keren jubileumuitkeringen. De berekening is gebaseerd op gedane toezeggingen, blijfkansen en leeftijden. Bij de bepaling van de voorziening zijn de volgende belangrijkste actuariële grondslagen gehanteerd:

- Disconteringsvoet 1,5% gebaseerd op de gemiddelde rente van de leningenportefeuille.
- Overlevingskansen: CBS met correctie voor langlevens op basis van inkomensklasse.

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

10.5.24 Schulden aan overheid en schulden aan banken

	Schulden aan overheid	Schulden aan banken	Totaal
Stand per 1 januari 2023			
Langlopend deel	4.000	2.547.959	2.551.959
Aflossingsverplichting vorig verslagjaar	0	128.091	128.091
Schulden aan overheid en schulden aan banken	4.000	2.676.050	2.680.050
Mutaties in het boekjaar:			
Nieuw opgenomen leningen	0	305.000	305.000
Aflossingen	0	-161.877	-161.877
Agio	0	4.666	4.666
Amortisatie agio	0	-1.257	-1.257
Totaal mutaties	0	146.532	146.532
Stand per 31 december 2023			
Schulden aan overheid en schulden aan banken	4.000	2.822.582	2.826.582
Aflossingsverplichting komend jaar	0	-93.084	-93.084
Langlopend deel	4.000	2.729.498	2.733.498

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar zoals hierboven toegelicht zijn opgenomen onder de schulden op korte termijn.

Het vervalschema en samenstelling van de totale leningenportefeuille is hieronder weergegeven:

Vervalschema & samenstelling van de totale leningenportefeuille	Vastrentende leningen	Variabel rentende leningen	Basisrenteleningen	Totaal
Looptijd korter dan 1 jaar	53.084	40.000	0	93.084
Looptijd langer dan 1 jaar en korter dan 5 jaar	282.072	20.700	0	302.772
Looptijd langer dan 5 jaar	2.166.476	59.750	204.500	2.430.726
	2.501.632	120.450	204.500	2.826.582

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

	31-12-2023	31-12-2022
Vastrentende leningen		
Restschuld inclusief kortlopend deel	2.501.632	2.199.500
Gemiddelde rente	1,8%	1,6%
Gemiddelde looptijd	21,8	21,4
Reële waarde	2.325.306	1.890.423
Variabel rentende leningen		
Restschuld inclusief kortlopend deel	120.450	276.050
Gemiddelde rente (exclusief derivaten)	4,2%	1,6%
Gemiddelde rente (inclusief derivaten)	4,4%	4,7%
Gemiddelde looptijd	8,2	8,4
Reële waarde	123.602	277.066
Basisrenteleningen		
Restschuld inclusief kortlopend deel	204.500	204.500
Gemiddelde rente	3,7%	3,7%
Gemiddelde looptijd	34,1	35,1
Reële waarde	253.020	262.022

	2023	2022
Marktwaaarde DAEB leningen geborgd door het WsW	2.495.942	2.350.210
Marktwaaarde DAEB leningen niet geborgd	3.902	3.707
Marktwaaarde niet-DAEB leningen niet geborgd	202.084	75.594
	2.701.928	2.429.511

De reële waarde van de leningen is berekend aan de hand van de marktrente op basis van de yield curve ultimo december 2023, exclusief opslagen. Als gevolg van de stijging van de marktrente is de marktwaarde gedaald.

De Alliantie heeft ultimo 2023 geen (2022: geen) extendibles/tijdvakleningen.

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

	2023	2022
DAEB leningen geborgd door het WsW	2.644.082	2.592.050
DAEB leningen niet geborgd	4.000	4.000
niet-DAEB leningen niet geborgd	178.500	84.000
	2.826.582	2.680.050

Het gemiddelde rentepercentage van de leningen- en derivatenportefeuille bedroeg voor boekjaar 2023 2,04% (2022: 2,06%).

De gewogen gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2023 22 jaar (2022: 21 jaar).

De variabel rentende leningen (zogenoeten roll-overleningen) dragen een variabel rentepercentage op de 3-maands Euribor-notering en 6-maands Euribor-notering met een gewogen gemiddelde opslag van respectievelijk 0,018% (2022: 0,037%) en 0,238% (2022:0,410%).

Basisrenteleningen

De basisrenteleningen hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een liquiditeitsopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De liquiditeitsopslag geldt voor de overeengekomen periode. Op deze leningen wordt een vaste basisrente betaald van gemiddeld 3,483% (2022: 3,484%) met een gemiddelde looptijd van 34 jaar (2022: 35 jaar). De liquiditeitsopslag die op deze leningen wordt betaald wordt periodiek herzien. Voor de huidige leningen is de gewogen gemiddelde liquiditeitsopslag 0,226% (2022: 0,237%) met een gemiddelde resterende looptijd van 4,1 jaar (2022: 4,8 jaar)

Als op het moment van liquiditeitsopslag herziening geen akkoord met de kredietinstelling wordt bereikt over de hoogte ervan is de lening opeisbaar en dient er een vergoeding te worden betaald of ontvangen gelijk aan de netto contante waarde van het verschil tussen de dan geldende marktrente en de in de lening overeengekomen basisrente.

Agio

Ultimo 2023 bedraagt de agio € 36,9 miljoen (2022: € 33,5 miljoen). Een bedrag van € 28,8 miljoen heeft betrekking op de Vestialening en een bedrag van € 8,1 miljoen heeft betrekking op het doorzakken van drie plain vanilla swaps.

Agio Vestialening

Het agio van Vestia is in 2021 ontstaan bij een leningruil met woningcorporatie Vestia te Rotterdam. De leningruil is geen (financieel) zakelijke transactie die op marktconforme voorwaarden is aangegaan maar is gedaan op grond van volkshuisvestelijke motieven. De lening is tegen reële waarde (marktwaarde) in de balans opgenomen bestaande uit de nominale hoofdsom (€ 19,4 miljoen) en het agio (€ 30,1 miljoen). Dit agio is als eenmalige jaarlast in de winst-en-verliesrekening over 2021 verwerkt en heeft daarin het karakter van een volkshuisvestelijke sectorbijdrage. Deze volkshuisvestelijke bijdrage wordt als agio in de balans opgenomen onder de langlopende schulden en valt in de volgende 40 jaar vrij via de methode van de effectieve rente. Ultimo 2023 bedraagt het agio € 28,8 miljoen. Hiervan is € 0,7 miljoen als kortlopend gepresenteerd.

Agio plain vanilla swaps

Ultimo 2023 zijn 3 plain vanilla swaps (ultimo 2022: 1 plain vanilla swap) afgewikkeld door de marktwaarde van het derivaat te laten doorzakken in een lening. Het agio wordt over de resterende looptijd geamortiseerd.

Zekerheden

Ter grootte van een bedrag € 147,3 miljoen (2022: € 102,3 miljoen) zijn zakelijke zekerheden gesteld in de vorm van:

- Hypothecaire zekerheid gesteld op vastgoed in exploitatie;
- Pandrecht op huurdebiteuren van de in zekerheid gestelde woningen.

Daarnaast is er hypothecaire zekerheid verstrekt aan het WSW. Zie voor een nadere toelichting paragraaf 10.5.2.

Convenanten

Stichting de Alliantie heeft een zestal ongeborgde leningen bij de N.V. Bank Nederlandse Gemeenten afgesloten gezamenlijk € 65,0 miljoen. Aan deze leningen zijn de volgende convenanten verbonden:

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

De Alliantie voldoet op balansdatum aan bovenstaande convenanten.

De dochteronderneming de Alliantie Woonfonds B.V. heeft in 2023 een kredietfaciliteit afgesloten van € 50,0 miljoen. Ultimo 2023 is hiervan € 30,0 miljoen gestort. Het resterende bedrag van € 20,0 miljoen zal in 2024 gestort gaan worden. Aan deze kredietfaciliteit zijn de volgende convenanten verbonden:

- Solvabiliteitsratio $\geq 40\%$
- Loan to value $\geq 65\%$
- DSCR backward $\geq 1,3$

De Alliantie Woonfonds B.V. voldoet op balansdatum aan bovenstaande convenanten.

Voor verdere toelichtingen op de diverse categorieën leningen wordt verwezen naar paragraaf 10.5.34 Financiële instrumenten.

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

Stand per 1 januari 2023	27.146
Mutaties in het boekjaar:	
Niet afgeloste rente	1.185
Overige mutaties	-46
Totaal mutaties	1.139
Stand per 31 december 2023	28.285

Dit betreft een schuld aan de gelieerde maatschappij Vathorst C.V. uit hoofde van de financiering van een grondpositie die de Alliantie in het gebied Vathorst te Amersfoort heeft. De rente op de langlopende schuld aan Vathorst C.V. bedraagt 4,3% en wordt per kwartaal berekend en bijgeschreven op de lening.

Uit hoofde van deze schuld zijn door de Alliantie zekerheden verstrekt. Het betreft een eerste recht van hypotheek en pandrecht op grondpositie in het gebied Vathorst te Amersfoort.

De reële waarde van deze langlopende schuld bedraagt € 28,3 miljoen (2022: € 27,2 miljoen). De reële waarde van de lening is berekend aan de hand van de marktrente op basis van de yieldcurve ultimo december 2023, exclusief opslagen. De looptijd van de lening is langer dan 5 jaar.

10.5.26 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Stand per 1 januari 2023	236.643
Mutaties in het boekjaar:	
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	786
Verminderingen als gevolg van terugkoop	-12.034
Waardemutatie terugkoopverplichting	-1.279
Totaal mutaties	-12.527
Stand per 31 december 2023	224.116

De Alliantie heeft ultimo 2023 uit hoofde van de regeling Koopgarant een terugkoopverplichting inzake 949 woningen (2022: 992 woningen). De contracten zijn gebaseerd op het "Koopgarant" principe waarbij geldt dat er sprake is van verleende kortingen (gemiddelde korting bedraagt 22,4%) en een terugkoopverplichting voor de Alliantie. Bij verkoop is de koper verplicht de woning te verkopen aan de Alliantie, de zogenaamde terugkoopverplichting. Bij verkoop wordt in de koopovereenkomst een verdeling van de eventuele winst en/of verlies tussen koper en verkoper vastgelegd.

10.5.27 Overige schulden

	Verplichtingen uit hoofde van derivaten-contracten	Waarborg- sommen	Overige	Totaal
Langlopend deel per 1 januari 2023	13.442	3.160	3.691	20.293
Aflossingsverplichting vorig verslagjaar	973	0	2.632	3.605
Overige schulden per 1 januari 2023	14.415	3.160	6.323	23.898
Mutaties in het boekjaar:				
Ontvangsten	0	615	0	615
Betalingen	0	-355	-923	-1.278
Dotatie	0	63	544	607
Vrijval	-973	0	-1.055	-2.028
Oprenting	0	5	0	5
Totaal mutaties	-973	328	-1.434	-2.079
Overige schulden per 31 december 2023	13.442	3.488	4.889	21.819
Kortlopend deel per 31 december 2023	-973	0	-3.047	-4.020
Langlopend deel per 31 december 2023	12.469	3.488	1.842	17.799
Looptijd				
Tussen 1 en 5 jaar	2.859	3.488	1.252	7.599
Langer dan 5 jaar	9.610	0	590	10.200

Verplichtingen uit hoofde van derivatencontracten

De Alliantie neemt een verplichting op voor derivaten die een negatieve startwaarde hadden op het moment van het aanvangen van een kostprijshedgeaccounting relatie. Ultimo 2023 bedraagt dit € 13,4 miljoen (2022: € 14,4 miljoen). Een nadere toelichting op de derivaten is opgenomen onder paragraaf 10.5.34 Financiële instrumenten en risicobeheersing.

Waarborgsommen

De waarborgsommen worden uit hoofde van huurovereenkomsten van huurders ontvangen en dienen als eerste zekerheid voor de voldoening van eventueel verschuldigde achterstallige huur en mutatiekosten. De waarborgsommen inclusief rente worden bij beëindiging van de huurovereenkomst verrekend. De reële waarde van de waarborgsommen bedraagt € 2,8 miljoen (2022: € 2,7 miljoen).

Overige

De Alliantie neemt een verplichting op voor nog te betalen verhuiskostenvergoedingen aan huurders die in een complex wonen waar sloop- of renovatiewerkzaamheden gaan plaats vinden. Verder neemt de Alliantie een onderhoudsverplichting op die kan ontstaan door verkopen in een complex waardoor een VvE wordt opgericht.

10.5.28 Schulden aan overheid

	2023	2022
Overige schulden aan overheid	4.670	2.095
	4.670	2.095

10.5.29 Schulden aan banken

	2023	2022
Kortlopend deel langlopende schulden banken	93.084	128.091
Rekening-courant banken	8.625	0
	101.709	128.091

De Alliantie heeft een kredietfaciliteit afgesloten bij zowel de Bank Nederlandse Gemeenten als de ING Bank N.V. gezamenlijk ter grootte van € 100,0 miljoen (2022: € 110,0 miljoen). Op balansdatum is er € 8,6 miljoen van deze faciliteiten getrokken (2022: € 0,0 miljoen). Voor een nadere toelichting omtrent voorwaarden en zekerheden wordt verwezen naar paragraaf 10.5.34.

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

	2023	2022
OBV C.V	280	640
	280	640

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

	2023	2022
Omzetbelasting	19.084	11.796
Loonbelasting	1.658	1.609
	20.742	13.405

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

10.5.32 Overige schulden

	2023	2022
Derivaten	973	973
Onderhanden projecten	5.005	14.997
Kortlopend deel overige langlopende schulden	3.047	2.632
	9.025	18.602

Een nadere toelichting op de onderhanden projecten is opgenomen onder paragraaf 10.5.12 Onderhanden projecten.

De overige schulden hebben een looptijd korter dan 1 jaar.

10.5.33 Overlopende passiva

	2023	2022
Nog te betalen rente	24.924	22.450
Vooruit ontvangen huren	9.263	8.338
Servicekosten	408	2.831
Personeelskosten	2.182	2.011
Te betalen pensioenpremies	197	192
Nog te betalen zakelijke lasten	1.658	1.300
Nog te betalen projectkosten	1.795	2.779
Diversen overlopende passiva	3.713	3.298
	44.140	43.199

De overlopende passiva hebben een looptijd korter dan 1 jaar.

10.5.34 Financiële instrumenten en risicobeheersing

Algemeen

De Alliantie maakt in de normale bedrijfsuitoefening gebruik van uiteenlopende financiële instrumenten die de Alliantie blootstelt aan markt-, rente-, kasstroom-, krediet- en liquiditeitsrisico. De Alliantie zet afgeleide financiële instrumenten in om risico's te beheersen. Afgeleide instrumenten worden niet ingezet voor handelsdoeleinden. De Alliantie heeft kaders vastgelegd om de omvang van het kredietrisico bij elke tegenpartij of markt te beperken. Dit is uitgewerkt in het treasury statuut en het treasury jaarplan.

Kredietrisico

De Alliantie loopt kredietrisico over leningen en vorderingen opgenomen onder financiële vaste activa, handels- en overige vorderingen, liquide middelen en de positieve marktwaarde van afgeleide financiële instrumenten. Het maximale kredietrisico van de Alliantie bedraagt € 115,7 miljoen, bestaande uit overige vorderingen, liquide middelen en huurdebiteuren.

De vorderingen van de Alliantie uit hoofde van (huur)debiteuren en overige vorderingen ad € 11,5 miljoen zijn gespreid over een groot aantal huurders/debiteuren en is voor € 4,3 miljoen voorzien. De vordering op Stimuleringsfonds Volkshuisvesting inzake verstrekte startersleningen opgenomen bedraagt € 3,8 miljoen, voor deze post is Nationaal Hypotheek Garantie afgegeven. De liquide middelen ad € 104,7 miljoen betreffen positieve bankstanden bij BNG en ING. Deze partijen hebben een rating van respectievelijk AAA en A+. Met deze huisbankiers bestaat een langdurige relatie.

In het treasury statuut is opgenomen dat het aanhouden van liquide middelen uitsluitend bedoeld is voor het beperken van financieel beleid en voor het borgen van de financiële continuïteit. Daarnaast is opgenomen dat de banken een minimale rating van A bij twee rating bureaus dienen te hebben. De Alliantie heeft alleen gelden uitstaan bij banken die hieraan voldoen. Onze huisbankiers ING en BNG voldoen hier ruim aan.

Renterisico en kasstroomrisico

De Alliantie loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en schulden en herfinanciering van bestaande schulden. Voor schulden met variabele renteaftspraken loopt de Alliantie risico ten aanzien van de toekomstige kasstromen. Met betrekking tot bepaalde variabel rentende schulden heeft de Alliantie rentederivaten afgesloten, waarbij de variabele rente wordt omgezet naar een vaste rente. Het renterisico van de variabele rente leningen is voor € 108,5 miljoen afgedekt door derivaten. Een bedrag van € 12,0 miljoen is niet afgedekt door derivaten.

Het rente- en looptijdenbeleid van de Alliantie is erop gericht de renteresultaten te optimaliseren, rekening houdend met de wettelijke en interne kaders. Bij de keuze voor looptijden wordt rekening gehouden met een optimale spreiding van de portefeuille in tijd en omvang. Hierbij wordt een jaarlijkse norm van niet meer dan 15% renterisico (inclusief herfinanciering) gehanteerd. Het jaarlijkse renterisico (in % van de restanthoofdsom aan het begin van het jaar) wordt berekend als de som van:

- het bedrag aan aflossingen van leningen in een jaar, vermeerderd met
- de restanthoofdsom van rentetypisch langlopende financiering die in een jaar een renteaanpassing krijgt.

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



Financieringsbeleid

Het beleid van de Alliantie is dat het renterisico van nieuwe financieringen niet met derivaten mag worden afgedekt.

Afgeleide instrumenten

De derivatenportefeuille bestaat enkel uit plain vanilla swaps en is in het volgende overzicht gespecificeerd.

Aantal ultimo		Notional		Marktwaarde		Off balance		On balance	
2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2022	2021
8	17	108.500	259.100	-9.874	-14.162	-9.874	-14.162	0	0
8	17	108.500	259.100	-9.874	-14.162	-9.874	-14.162	0	0

Voor de plain vanilla swaps is ultimo 2023 kostprijs hedge accounting toegepast. Alle plain vanilla swaps zijn effectief gehedgd. De plain vanilla swaps hebben een gemiddelde rente van 3,63% en een gemiddelde looptijd van 11,4 jaar. Indien de marktrente met 200 basispunten zou dalen dan bedraagt de marktwaarde € 26,4 miljoen negatief (2022: 47,3 miljoen negatief).

De marktwaarde is gebaseerd op de opgave van de bank, welke wordt gecontroleerd aan de hand van de marktwaarde volgens Bloomberg op basis van de Eonia curve van 31 december 2023. Met het eigen kredietrisico (DVA) is geen rekening gehouden.

In 2023 is het volgende gemuteerd:

- Er zijn 9 gehedgde leningen afgelost en de bijbehorende swaps zijn geëxpireerd met een notional van € 120,6 miljoen;
- Er zijn 2 swaps met een break doorgezakt in vastrentende leningen met een notional van € 30 miljoen.
- Er zijn geen nieuwe derivaten aangetrokken in 2023.

Valutarisico

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

Prijrisico

De Alliantie heeft geen aandelen in beurs- en niet beursgenoteerde aandelen en loopt derhalve geen prijrisico.

Liquiditeitsrisico

De Alliantie bewaakt de liquiditeitspositie door middel van opvolgende liquiditeitsbegrotingen. Het management ziet erop toe dat voor de Alliantie steeds voldoende liquiditeiten beschikbaar zijn om aan de verplichtingen te kunnen voldoen en dat tevens voldoende financiële ruimte onder de beschikbare faciliteiten beschikbaar blijft om steeds binnen de gestelde rekening-courant faciliteiten bij de huisbankiers te blijven.

De Alliantie loopt geen liquiditeitsrisico op de derivaten, aangezien de Alliantie geen marktwaarde-verrekeningscontracten heeft met tegenpartijen (Clause Settlement Agreement ofwel CSA). Derivaten zijn aangegaan ter dekking van het renterisico op variabel rentende leningen. Indien wordt voldaan aan de voorwaarden van hedge accounting, wordt de hedgerelatie verwerkt overeenkomstig de regels van kostprijs hedge accounting.

De Alliantie heeft geen verplichtingen uit hoofde van margin calls.

Breakclausules

Daarnaast wordt liquiditeitsrisico gelopen uit hoofde van in afgeleide financiële instrumenten-contracten opgenomen breakclausules. Deze niet ongebruikelijke breakclausules geven partijen het recht en soms de plicht op bepaalde momenten tijdens de contractduur de overeenkomst op te zeggen. Bij de beëindiging van de overeenkomst op basis van deze breakclausules wordt de marktwaarde afgerekend. Wanneer de breakclausules in werking treden, leidt dit tot een liquiditeitsrisico voor de Alliantie (bij een negatieve marktwaarde). De Alliantie heeft ultimo 2023 derivatencontracten met een notional bedrag van € 18,5 miljoen met een negatieve marktwaarde ultimo 2023 van € 4,8 miljoen waarbij sprake is van breakclausules. De eerste breakclausule is op 15 maart 2026. In 2023 waren er twee breaks, deze zijn afgewikkeld middels een doorzakking in twee vastrentende leningen van in totaal € 30 miljoen.

De Alliantie heeft de breakclausules zoveel mogelijk gespreid in de tijd, zodat het liquiditeitsrisico in enig jaar beperkt blijft. Hieronder een overzicht van de breakclausules per swap:

Swap-nummer	Break-jaar	Marktwaarde per 31-12-23	Notional	Marktwaarde - 100 bp	Marktwaarde - 200 bp
14	2026	-2.550	10.000	-5.160	-7.742
23	2030	-2.214	8.500	-3.548	-4.862
Totalen		-4.764	18.500	-8.708	-12.604

Liquiditeitsvereisten

In de Woningwet, en uitgewerkt in het BTIV, is voorgeschreven dat de toegelaten instellingen met zogenaamde breakclausules in de contracten een liquiditeitsbuffer aanhouden (voortschrijdend een jaar vooruit) om de marktwaarde van de derivaten te kunnen afrekenen als de bank het (derivaten-)contract op het break moment wenst te ontbinden.

Voor woningcorporaties is een liquiditeitsbuffer benodigd om aan een rentedaling van 200 basispunten te kunnen voldoen. Deze buffer dient 1 jaar voor de datum van de breakclausule beschikbaar te zijn.

Specifiek voor dit doel beschikt de Alliantie per 31 december 2023 over een liquiditeitsbuffer van € 48,8 miljoen verdeeld over variabele hoofdsomleningen voor een bedrag van € 47,8 miljoen en een kortlopend deposito bij de BNG voor een bedrag van € 1,0 miljoen. Deze buffer is voldoende om per balansdatum een rentedaling van 200 basispunten op te vangen voor de swap met breakclausule in het jaar 2022. De negatieve marktwaarde van deze swap bedraagt bij een rentedaling van 200 basispunten € 12,6 miljoen.

Basisrenteleningen

Tevens is sprake van liquiditeitsrisico op basisrenteleningen. Indien op het moment van herziening van de kredietopslag de bank en de Alliantie geen overeenstemming bereiken over de opslag, wordt de kredietovereenkomst beëindigd en dient de lening te worden terugbetaald. Op de herzieningsdatum dient de Alliantie het verschil tussen de basisrente en de actuele kapitaalmarktrente over de resterende looptijd af te rekenen. In de volgende tabel zijn de herzieningsdata opgenomen van de basisrenteleningen.

Intern lening-nummer	Hoofdsom	Endjaar	Spread-herziening	Rente inclusief kredietopslag	Kredietopslag
563	30.000	2059	1-7-2024	4,013%	0,040%
567	10.000	2058	2-1-2026	3,810%	0,050%
568	10.000	2058	2-1-2026	4,040%	0,050%
570	30.000	2060	2-5-2024	3,550%	0,080%
573	16.500	2058	3-1-2028	3,445%	0,145%
574	25.000	2057	1-9-2030	2,830%	0,290%
575	33.000	2057	2-1-2037	3,230%	0,370%
576	40.000	2056	1-6-2026	4,478%	0,480%
954	10.000	2058	2-1-2026	3,980%	0,050%
Totaal	204.500				

Concentratie liquiditeitsrisico

De Alliantie zorgt voor diversificatie van de liquiditeitsbronnen en het behoud van toegang bij meerdere banken en andere financiële instellingen waar liquiditeiten kunnen worden verkregen en besteedt aandacht aan de gevolgen van het wegvallen van deze financieringsbronnen. De partijen waarbij leningen zijn afgesloten bestaan uit de volgende instellingen:

Geldverstrekkers	31-12-2023	31-12-2022
N.V. Bank Nederlandse Gemeenten	1.354.239	1.325.553
De Nederlandse Waterschapsbank N.V.	898.643	840.797
Financiële instellingen (niet zijnde banken)	540.700	480.700
Overige	33.000	33.000
	2.826.582	2.680.050

Uit bovenstaande opstelling blijkt dat het liquiditeitsrisico is geconcentreerd bij de N.V. Bank Nederlandse Gemeenten en de Nederlandse Waterschapsbank N.V.. De N.V. Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) is een bank van en voor overheden en instellingen van maatschappelijk belang. BNG is een structuurvennootschap. Aandeelhouders van de bank zijn uitsluitend overheden. De Staat is houder van de helft van de aandelen, de andere helft is in handen van gemeenten, provincies en een hoogheemraadschap. De Nederlandse Waterschapsbank N.V. is een financiële dienstverlener voor de overheidssector. Alle aandelen van de bank zijn in handen van overheden. Het risico dat leningen worden opgeëist bij een faillissement is hiermee voor deze banken beperkt.

Mitigerende maatregelen

De Alliantie ziet erop toe dat er voldoende opvraagbare tegoeden zijn om gedurende een periode van 90 dagen de verwachte operationele kosten te dekken, inclusief het voldoen aan de financiële verplichtingen. Hierin is geen rekening gehouden met het eventuele effect van extreme omstandigheden die redelijkerwijs niet kunnen worden voorspeld, zoals natuurrampen.

De Alliantie beschikt over, niet door zakelijk gedekte zekerheden, faciliteiten in rekening courant bij twee huisbankiers met een gezamenlijke omvang van € 100 miljoen (2022: € 110 miljoen)..

- De kredietfaciliteit bij de Bank Nederlandse Gemeenten. Deze bestaat per 31 december 2023 uit een rekening-courant ad € 55 miljoen (2022: € 65 miljoen). De rente hierop is gebaseerd op 1 maands Euribor met een opslag. Hiervan is per 31 december 2023 een bedrag van € 8,6 miljoen opgenomen. De looptijd van het krediet is voor onbepaalde tijd en dus gecommiteerd.
- De kredietfaciliteit bij ING. Deze bestaat per 31 december 2023 uit rekening-courant ad € 45 miljoen (2022: € 45 miljoen). De rente hierop is gebaseerd op 1 maands Euribor met een opslag. Hiervan is per 31 december 2023 (2022: idem) geen bedrag opgenomen. De looptijd wordt jaarlijks stilzwijgend verlengd en is daarmee voor een jaar gecommiteerd.

De volgende zekerheden zijn verstrekt:

- Pandrecht op vorderingen, waardepapieren, effecten en andere financiële instrumenten;
- Negative pledge / pari passu;
- Cross default verklaring afgegeven door Stichting de Alliantie.

Reële waarde

De reële waarde van de leningen wordt gedefinieerd als de contante waarde van de kasstromen in de leningenportefeuille waarbij een disconteringsvoet, gebaseerd op actuele marktrente, voor soortgelijke leningen wordt gehanteerd.

De reële waarde van de leningenportefeuille bedraagt € 2.702 miljoen (2022: € 2.430 miljoen).

De reële waarde van de derivatenportefeuille bedraagt € 9,9 miljoen negatief (2022: € 14,2 miljoen negatief). Onder de schulden is een verplichting uit hoofde van derivaten-contracten opgenomen van € 13,4 miljoen die betrekking heeft op derivaten die een negatieve startwaarde hadden op het moment van aanvangen van een kostprijs hedgeaccounting relatie.

De wijzigingen in reële waarde van rente- en valutaderivaten waarop kostprijs hedgeaccounting wordt toegepast en de in de winst-en-verliesrekening verwerkte ineffectiviteit, is ultimo boekjaar als volgt:

Kostprijs hedge/(in)effectiviteit

	31-12-2023	31-12-2022
Cumulatief waardeveranderingen effectief deel hedge relatie	-9.874	-14.162
Cumulatief waardeveranderingen ineffectief deel hedge relatie	0	0
Cumulatief waardeveranderingen niet gehedgde deel	0	0
Waarvan in de winst-en-verliesrekening (in verslagjaar)	0	0

10.5.35 Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

Investerings- en onderhoudsverplichtingen

Per 31 december 2023 zijn verplichtingen aangegaan voor nieuwbouw, renovatie en onderhoud ten behoeve van onroerende en roerende zaken voor een bedrag ter grootte van € 363,2 miljoen (2022: € 387,5 miljoen). Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode van 1 tot 3 jaar na balansdatum.

Obligoverplichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Gebaseerd op artikel 18 van het Reglement van Deelneming van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) hebben toegelaten instellingen een obligoverplichting naar het WSW. De verplichting is voorwaardelijk. Dit obligo is opeisbaar indien het totale risicovermogen van het WSW onder het garantieniveau (0,65% van het geborgd schuldrestant) daalt.

De obligoverplichting bestaat uit het jaarlijks obligo en het gecommiteerd obligo.

De maximale netto omvang van het jaarlijks obligo is vastgesteld op 0,65% van het schuldrestant per 31 december van het laatst verstreken kalenderjaar. Bij het huidige tarief van 25,8% vennootschapsbelasting resulteert dit in een maximale omvang van het jaarlijkse obligo van 0,4823% bruto. De jaarlijkse obligoheffing wordt verantwoord onder overige organisatiekosten.

Wanneer het jaarlijks obligo onvoldoende is om het risicovermogen aan te vullen doet het WSW een beroep op het gecommiteerd obligo. Het gecommiteerd obligo stellen de deelnemers zeker door middel van een obligolening. De obligolening is een door het WSW geborgde variabele hoofdsomlening die deelnemer aangaat met een geldgever en waarvan na trekking de gelden rechtstreeks worden gestort op een daartoe aangewezen rekening van het WSW. De obligolening weegt voor de totale hoofdsom mee in de dekkingsratio en onderpandsratio van de deelnemer.

Jaarlijks stelt het WSW de omvang van het gecommiteerd obligo vast op basis van het schuldrestant per 31 december van het laatst verstreken kalenderjaar. Indien nodig verzoekt het WSW de deelnemer vervolgens om de hoogte van de obligolening hierop aan te passen. Op verzoek van het WSW is de obligolening in 2023 verhoogd, dit ligt in lijn met de toename van het schuldrestant.

Wanneer het WSW een beroep doet op het gecommiteerd obligo heeft de deelnemer - naast een trekking op de obligolening - de mogelijkheid om aan dit verzoek te voldoen door storting van liquide middelen dan wel een combinatie van beide.

De Alliantie heeft ultimo 2023 € 70,4 (2022: € 66,3) miljoen aan obligolening (met variabele hoofdsom) aangetrokken. In 2023 is geen bedrag op de lening getrokken noch heeft storting van liquide middelen plaatsgevonden.

Bijdrageheffing kosten Autoriteit woningcorporaties

In artikel 61c van de Woningwet is bepaald dat toegelaten instellingen moeten betalen voor de kosten van de Autoriteit woningcorporaties. Hiertoe moet de Aw jaarlijks uiterlijk op 1 oktober bij de toegelaten instellingen een bijdrageheffing innen. Artikel 121 van het BTIV bevat de wettelijke grondslag voor de berekeningswijze en de procedure.

De bijdrageheffing Aw is een jaarlijks terugkerende heffing. De bijdrageheffing van de Aw kent een tarief voor alle woonegelegenheden in eigendom van de toegelaten instelling en haar dochtermaatschappijen en een tarief per € 1.000 WOZ-waarde (beide) op 31 december van het voorafgaande jaar.

Heffing voor saneringssteun

De Aw heeft middels een besluit conform artikel 115 BTIV aan de corporatiesector de mogelijkheid een heffing voor saneringssteun op te leggen. Overeenkomstig de berekeningswijze in artikel 116 BTIV wordt deze heffing verdeeld over alle toegelaten instellingen. Het WSW heeft aangegeven dat op dit moment de verwachting is dat er geen sprake zal zijn van een heffing voor saneringssteun in de jaren 2024-2028.

Verplichting persoonsgebonden loopbaanbudget

In de CAO van 2021 is een persoonsgebonden loopbaanbudget afgesproken. Elke medewerker krijgt afhankelijk van indiensttreding een budget toegekend dat jaarlijks verhoogd wordt. Het maximale budget per medewerker bij een deeltijdpercentage van 100% bedraagt € 4.500. Besteding dient in ieder geval plaats te vinden aan niet functiegebonden opleidingen. Een budget dat niet is besteed vervalt bij uitdiensttreding van de medewerker. Het totaal budget voor alle medewerkers bedraagt € 2,0 miljoen eind 2023.

Meerjarige financiële verplichtingen

Erfpachtverplichtingen

Een deel van de onroerende goederen is gebouwd op grond met erfpachtverplichtingen. Het totale bedrag aan canonverplichtingen bedraagt € 33,2 miljoen. De canonverplichtingen lopen van het jaar 2024 tot en met het jaar 2062.

Niet langer dan 1 jaar	€	825
Tussen 1 en 5 jaar	€	3.365
Langer dan 5 jaar	€	29.018
	€	<u>33.208</u>

Huurverplichtingen

Het jaarlijkse bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen van onroerend goed bedraagt in totaal € 5,2 miljoen. € 3,7 miljoen heeft een looptijd van meer dan een jaar. Er zijn geen verplichtingen met een looptijd van meer dan 5 jaar. De huurverplichtingen lopen van 1 tot 5 jaar.

Operationele leases

Ultimo 2023 bedraagt de totale leaseverplichting € 3,2 miljoen (2022: € 3,1 miljoen). € 0,7 miljoen heeft een looptijd van minder dan een jaar.

Borgstelling

De per 31 december 2023 verstrekte borgstellingen bedragen in totaal € 0,2 miljoen (2022: € 0,3 miljoen).

Aansprakelijkheid

De Alliantie draagt hoofdelijke aansprakelijkheid voor samenwerkingsverbanden zonder specifieke rechtspersoonlijkheid. De risico's hiervan zijn afgedekt doordat de Alliantie via een separate besloten vennootschap deelneemt in een samenwerkingsverband dat een aansprakelijkheid met zich mee brengt.

Grondposities

De Alliantie heeft nog een nabetalingsverplichting van € 1,2 miljoen uit hoofde van de aankoop van grond in Zeewolde indien voor 1 maart 2025 onherroepelijke, niet voor bezwaar, beroep of schorsing vatbare bestemmingsplanwijziging heeft plaatsgevonden voor woningbouw en/of bedrijventerrein. Het economisch risico van het andere 2/3 deel van deze nabetalingsverplichting is contractueel overgedragen aan derden.

Vanuit de Samenwerkingsovereenkomst Mastenbroek II, Achterveld, tussen de gemeente Leusden en de Alliantie Ontwikkeling B.V. inzake het exploitatiegebied, heeft de Alliantie Ontwikkeling B.V. de verplichting om de gronden voor de kavels vanuit deze samenwerking af te nemen. Op basis van de huidige inzichten bedraagt deze verplichting € 10,3 miljoen.

Claims

Tegen de Alliantie zijn diverse claims ingediend die door haar worden betwist. Hoewel de afloop van deze geschillen niet met zekerheid kan worden voorspeld, wordt – mede op grond van ingewonnen juridisch advies – verondersteld dat deze geen materiële invloed van betekenis zullen hebben op de geconsolideerde financiële positie van de Alliantie.

10.6 Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening

(in 1.000 euro's na resultaatbestemming)

10.6.1 Huuropbrengsten

	2023	2022
Nettohuur	454.205	440.740
Huurderwing wegens leegstand en oninbaarheid	-8.569	-4.752
	445.636	435.988
Huurderwing in % van de nettohuur	1,9%	1,1%
Huurachterstand in % van de nettohuur	0,8%	0,8%

Alle huuropbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland. De nettohuur voor geregleerde zelfstandige huurwoningen is per 1 juli 2023 met 2,6% verhoogd (1 juli 2022: 2,3%) voorzover de huurprijs hoger was dan € 300 per maand was. Bij een huurprijs lager dan € 300 per maand is de verhoging een maximaal bedrag van € 25 per maand.

In 2023 hebben ruim 18.000 huurders met een laag inkomen en met een huur van meer dan € 575,03 huurverlaging gekregen. Hierbij werd gekeken naar het geregistreerd inkomen van 2021. Daarnaast kunnen huurders tot en met 30 december 2024 zelf huurverlaging aanvragen indien het inkomen na 2021 is gedaald.

De huursombenadering is van toepassing op de corporaties. Dit betekent dat gemiddeld huurontwikkeling op corporatieniveau is gemaximeerd. De gemiddelde huursom voor zelfstandige woningen met een geregleerd huurcontract die zowel op 1 januari 2022 als op 1 januari 2023 zijn verhuurd mogen op grond van deze regelgeving niet meer dan 2,6% (2022: 2,3%) stijgen. De gerealiseerde huursomstijging bedraagt 2,21% (2022: 2,27%).

10.6.2 Opbrengsten servicecontracten

	2023	2022
Opbrengsten servicecontracten	21.524	20.173
Derving wegens leegstand en oninbaarheid	-727	-526
	20.797	19.647

10.6.3 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2023	2022
Toegerekende organisatiekosten	39.643	36.181
	39.643	36.181

10.6.4 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2023	2022
Planmatig onderhoud	29.272	27.086
Contractonderhoud	14.731	13.791
Bijdragen onderhoud verenigingen van eigenaren	21.659	14.863
totaal planmatig onderhoud	65.662	55.740
Mutatie-onderhoud	41.028	35.348
Reparatie- / klachtenonderhoud	23.656	23.328
totaal niet-planmatig onderhoud	64.684	58.676
Toegekende organisatiekosten	29.170	24.346
	159.516	138.762

De onderhoudslasten zijn gestegen met € 20,8 miljoen en wordt voornamelijk verklaard door een stijging van het planmatig onderhoud (€ 9,9 miljoen). Naast de hogere uitgaven voor regulier planmatig onderhoud zijn de onderhoudsbijdragen aan verenigingen van eigenaren gestegen met name door extra fondsstortingen. De stijging van het niet-planmatig onderhoud ad € 6,0 miljoen komt voornamelijk voort uit de gestegen kosten voor mutatie-onderhoud en is een gevolg van een toename van duurdere mutaties ten opzichte van vorig verslagjaar mede veroorzaakt door hogere kosten bij woningen die lang bewoond zijn geweest door dezelfde huurder.

10.6.5 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2023	2022
Verhuurderheffing	0	43.194
Verhuurderbijdrage	123	122
Heffing Autoriteit Woningcorporaties	371	363
Zakelijke lasten (ozb, waterschapsbelasting, rioolheffing etc)	25.328	22.886
Verzekeringen	2.722	2.446
Erfpacht	1.400	795
Toegekende organisatiekosten	317	-162
	30.261	69.644

De overige directe operationele lasten zijn voornamelijk gedaald door de afschaffing van de verhuurderheffing (€ 43,2 miljoen). Daarentegen zijn de zakelijke lasten gestegen als gevolg van de WOZ-waardestijging.

10.6.6 Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

	2023	2022
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	14.177	49.665
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-11.652	-47.143
Nettoverkoopopbrengst	2.525	2.522
Dekking geactiveerde productie	-254	1.269
Toegekende organisatiekosten	-675	-2.886
Saldo dekking minus toegekende organisatiekosten	-929	-1.617
	1.596	905

10.6.7 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	2023	2022
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	136.614	105.078
Externe verkoopkosten	-4.382	-3.033
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-89.586	-67.966
Nettoverkoopopbrengst	42.646	34.079
Toegerekende organisatiekosten	-2.575	-1.946
	40.071	32.133

Onder de post 'Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille' is een boekwaarde opgenomen wat betrekking heeft op de verkoop van DAEB vastgoed in exploitatie (ad € 74,1 miljoen) en niet-DAEB vastgoed (ad € 5,1 miljoen) en € 10,4 miljoen uit vastgoed bestemd voor de verkoop.

10.6.8 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2023	2022
Waardeveranderingen onrendabele investeringen en herstructureren:		
DAEB vastgoed in exploitatie	-44.007	-15.145
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-8.007	-2.401
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-59.233	-47.107
	-111.247	-64.653
Waardeveranderingen grond- en ontwikkellocaties	725	3.264
Uitplaatsingskosten, project- en acquisitiekosten	-832	-1.619
	-107	1.645
Dekking geactiveerde productie	18.336	14.708
Toegerekende organisatiekosten	-26.540	-25.364
Saldo dekking minus toegerekende organisatiekosten	-8.204	-10.656
	-119.558	-73.664

10.6.9 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2023	2022
DAEB vastgoed in exploitatie	-843.032	-563.942
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-119.178	-175.569
	-962.210	-739.511

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de vastgoedobjecten in exploitatie (exclusief het effect van onrendabele investeringen) die gewaardeerd zijn op basis van marktwaarde in verhuurde staat. Voor een nadere toelichting op de niet-gerealiseerde waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op het vastgoed in exploitatie.

10.6.10 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2023	2022
Waardeverandering onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-3.787	7.939
Waardeveranderingen verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.279	-7.556
	-2.508	383

De daling van de waarde in 2023 met gemiddeld 1,5% is het gevolg van de lagere leegwaarde van woningen. Zie verder toelichting in paragraaf 10.5.3.

10.6.11 Overige organisatiekosten

	2023	2022
Obligoheffing	3.744	1.241
Toegerekende organisatiekosten	8.548	7.239
	12.292	8.480

De overige organisatiekosten die niet zijn te classificeren op basis van de overige categorieën in de functionele indeling worden verantwoord in de subcategorie 'overige organisatiekosten'. Hieronder zijn onder andere verantwoord: de personeelskosten van de afdeling treasury, personeel en organisatie en bestuur.

10.6.12 Kosten omtrent leefbaarheid

	2023	2022
Leefbaarheidsuitgaven	1.795	744
Toegerekende organisatiekosten	1.298	1.126
	3.093	1.870

10.6.13 Toegerekende organisatiekosten

De organisatiekosten zijn als volgt opgebouwd:

	2023	2022
Afschrijvingen	6.072	4.076
Bijzondere waardevermindering immateriële vaste activa	1.192	0
Personeelskosten	67.810	61.278
Overige bedrijfskosten	38.521	37.809
	113.595	103.163

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

	2023	2022
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	39.643	36.181
Lasten onderhoudsactiviteiten	29.170	24.346
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	317	-162
Toegerekende organisatiekosten verkoop nieuwbouw	675	2.886
Toegerekende organisatiekosten verkoop vastgoed in exploitatie	2.575	1.946
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille (investeringsactiviteiten)	26.540	25.364
Kosten overige activiteiten	4.829	4.237
Overige organisatiekosten	8.548	7.239
Leefbaarheid	1.298	1.126
	113.595	103.163

De toegerekende organisatiekosten zijn gebaseerd op een interne schatting van de urenbesteding naar activiteiten waarbij in hoofdlijnen onderscheid wordt gemaakt naar exploitatie, verkoop, projectontwikkeling en leefbaarheid. De volgende methoden zijn gehanteerd voor de toerekening:

- De directe kosten/opbrengsten worden rechtstreeks toegewezen aan gerelateerde activiteiten;
- De indirecte kosten worden niet rechtstreeks, maar via voor gedefinieerde verdeelsleutels (zoals bijvoorbeeld FTE's en gewogen personeelslasten) toegerekend c.q. verbijzonderd aan activiteiten.

Op de organisatiekosten zijn voor verdeling de opbrengsten van derden in mindering gebracht. De organisatiekosten die worden doorberekend hebben onder andere betrekking op lonen en salarissen, afschrijvingen en overige bedrijfskosten.

De indirecte personeelskosten worden toegerekend op basis van inschatting van de werkzaamheden per functie. De overige indirecte kosten worden verdeeld op basis van verhouding van fte's.

10.6.14 Personeelskosten

	2023	2022
Lonen en salarissen	40.661	36.202
Inhuurkosten	13.782	12.599
Mutatie jubileavoorziening	147	-91
Sociale lasten	6.451	5.978
Pensioenlasten	5.266	5.112
Overige personeelskosten	4.020	3.645
	70.327	63.445
Af: geactiveerde uren	-2.250	-1.992
Af: doorbelasting personele kosten	-267	-175
	67.810	61.278

Personeelsbestand

Ultimo 2023 had de Alliantie 702 (2022: 688) werknemers in dienst, waarvan 612 (2022: 604) werknemers in dienst van Stichting de Alliantie. De overige 90 (2022: 84) werknemers zijn in dienst van de 100%-dochtervennootschappen. Geen van de werknemers zijn in het buitenland werkzaam (2022: geen). Het gemiddelde aantal werknemers in 2023 bedraagt 695 (2022: 673).

Het aantal werknemers in fulltime equivalenten per ultimo 2023 bedraagt 650 (2022: 634). De onderverdeling naar functionele gebieden is volgt:

	2023	2022
Wonen, zakelijke verhuur en verkoop	234,4	232,8
Vastgoedonderhoud	127,9	121,9
Directie, staf en ondersteuning	75,3	71,6
Projectontwikkeling	65,5	61,8
Finance en SSC	99,9	102,8
Overige	47,3	43,0
	650,3	633,9

Pensioenlasten

De medewerkers hebben een pensioenregeling die is ondergebracht bij SPW. De pensioenregeling wordt volgens de Pensioenwet gekarakteriseerd als uitkeringsovereenkomst. De belangrijkste kenmerken van de pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- Er is sprake van een middelloonregeling.
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- De regeling kent zowel een partner- als een wezenpensioen, waarbij het partner- en het wezenpensioen zijn verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 25% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.
- Het pensioenfonds heeft de uitvoering uitbesteed aan APG. De uitvoeringsovereenkomst is in 2016 voor onbepaalde tijd verlengd. De belangrijkste kenmerken van deze uitvoeringsovereenkomst zijn:
 - Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling en haar groepsmaatschappijen.
 - De toegelaten instelling en haar groepsmaatschappijen zijn uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
 - Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

Per 31 december 2023 bedraagt de (maand)dekkingsgraad van SPW 128,8%. (eind december 2022: 129,0%). De dekkingsgraad is de marktwaarde van de beleggingen uitgedrukt in een percentage van de voorziening pensioenverplichtingen volgens de grondslagen van De Nederlands Bank (DNB).

De beleidsdekkingsgraad is de dekkingsgraad waarop pensioenfonds hun beleidsbeslissingen baseren en wordt berekend als het gemiddelde van de dekkingsgraden van de laatste 12 maanden. De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2023 131,5% (2022: 133,7%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 127,1% (2022: 127,6%) die is voorgeschreven door DNB. Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. Omdat de beleidsdekkingsgraad ultimo 2023 (evenals ultimo 2022) hoger was dan de vereiste beleidsdekkingsgraad is er geen sprake van een reservetekort. Als de beleidsdekkingsgraad van een fonds te laag is, moeten pensioenfonds maatregelen treffen.

10.6.15 Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa

	2023	2022
Immateriële vaste activa	4.556	2.493
(On-)roerendende zaken ten dienste van de exploitatie	1.516	1.583
	6.072	4.076

10.6.16 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2023	2022
Geactiveerde rente voorraden	1.185	1.142
Rentebaten uit vorderingen	2.715	1.990
	3.900	3.132

10.6.17 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2023	2022
Rente op schulden aan overheid en banken	-50.659	-48.349
Rente op schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-1.113	-1.142
Amortisatie	681	677
Overige rentelasten	-2.528	-4.040
	-53.619	-52.854

10.6.18 Belastingen

De Alliantie vormt samen met de Alliantie Deelnemingen B.V., de Alliantie Woonfonds B.V., de Alliantie Woonzorg B.V., de Alliantie ICT Diensten B.V., de Alliantie VVE Diensten B.V., Ontwikkelingsmaatschappij Eem en Vallei B.V., de Alliantie Gebiedsontwikkeling Zeewolde B.V., Villa Industria Hilversum B.V., de Alliantie Ontwikkeling B.V., Landgoed Zonnestraal B.V. en de Alliantie Vastgoedexploitatie met derden B.V. een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. De vennootschapsbelasting is in elk van de rechtspersonen opgenomen voor dat deel dat de desbetreffende rechtspersoon als zelfstandig belastingplichtige verschuldigd zou zijn, rekening houdend met voor de Alliantie geldende fiscale faciliteiten.

De belangrijkste componenten van de belastinglast zijn:

	2023	2022
Acute belastingen		
Belastingen verslagjaar	-28.236	-17.639
Correcties voorgaande jaren	14.018	12.222
	-14.218	-5.417
Mutaties in tijdelijke verschillen:		
- Mutaties latentie leningen en derivaten	-1.152	-272
- Mutaties latentie afschrijvingspotentieel	-181	823
- Mutaties latentie agio Vestialening	0	-3.826
- Mutaties latentie voorziening groot onderhoud	-9.091	0
- Mutaties latentie immateriële vaste activa	-429	-458
- Mutaties latentie (on-)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	-1.025	-660
	-11.878	-4.393
Belastinglast	-26.096	-9.810

Het gewogen gemiddelde toepasselijke belastingtarief bedraagt 25,8% (2022: 25,8%). De belastinglast in de winst-en-verliesrekening over 2023 bedraagt € 26,1 miljoen. De belastingdruk over 2023 is 3,2% negatief van het (commerciële) resultaat vóór belastingen (2022: 2,7% negatief).

Toepassing van het belastingtarief van 25,8% op het (commerciële) resultaat vóór belastingen over 2023 (een verlies van € 889,7 miljoen) zou zonder toepassing van fiscale regelgeving resulteren in een belastingbate van € 229,5 miljoen. Dit is de toepasselijke belastingdruk.

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

	2023 EUR	2023 Belastinglast EUR	2023 Effectieve belastingdruk in %
Resultaat voor belasting volgens geconsolideerde winst-en-verliesrekening	-889.673	229.536	25,8%
<i>(Tijdelijke) waarderingsverschillen:</i>			
- Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	110.523	-28.515	-3,2%
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	962.210	-248.249	-27,9%
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarde	2.507	-647	-0,1%
- Fiscale opwaardering grondposities	770	-199	0,0%
- Afschrijvingen	-9.334	2.408	0,3%
- Verkoop onroerende zaken	-43.533	11.232	1,3%
- Hogere onderhoudslasten	-42.705	11.018	1,2%
- Financiële baten en lasten	-1.947	502	0,1%
- Renteaftrekbeperking	20.541	-5.300	-0,6%
	999.032	-257.750	-29,0%
Saldo fiscale winstberekening	109.359	-28.214	-3,2%
<i>Overige correcties:</i>			
Bij: fiscaal resultaat deelnemingen en participaties	-15	4	0,0%
Bij: niet-afrekbaar deel gemengde kosten	156	-40	0,0%
	141	-36	0,0%
Belastbaar bedrag	109.500	-28.250	-3,2%
Af: tariefopstap	-200	14	0,0%
Af: correcties voorgaande jaren	56.072	14.018	1,6%
Acute belastingen	165.372	-14.218	-1,6%
Mutatie belastingen		-11.878	-1,3%
Belastinglast		-26.096	-2,9%

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

Wet Minimumbelasting 2024 (Pijler 2-winstbelastingen)

Met de introductie van de Wet Minimumbelasting 2024 is per 31 december 2023 een extra belastingwet ingevoerd. Deze wet is ingevoerd naar aanleiding van een actieplan van de OESO om belastingontwijking tegen te gaan. De Europese Unie heeft de lidstaten vervolgens opgedragen om wetgeving hieromtrent op te nemen in de nationale belastingwetgeving. Het doel van de wetgeving is om te waarborgen dat belastingplichtige effectief tenminste 15% winstbelasting betalen over hun wereldwinst.

Alle concerns met een omzet van tenminste € 750 miljoen op basis van de geconsolideerde jaarrekening, in ten minste 2 van de afgelopen 4 jaar, vallen onder de reikwijdte van de Wet Minimumbelasting 2024. Ook ongerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille vallen onder het omzet begrip. De Alliantie voldoet aan de omzetgrens, waardoor de nieuwe wetgeving van toepassing lijkt te zijn vanaf het moment van invoering. Bij de Alliantie zou dan sprake zijn van een zogenaamde binnenlandse groep. In de eerste 5 jaar is de Alliantie echter geen bijheffing verschuldigd, ongeacht de werkelijke effectieve belastingdruk, aangezien er een beroep kan worden gedaan op de transitierregels zolang er geen wijziging is in de groepsstructuur.

De fiscale consolidatiekring van de Alliantie bestaat uit rechtspersonen waarin de Alliantie een 100% belang houdt en joint-ventures in fiscaal transparante lichamen. Hierdoor zijn de transitierregels van toepassing op alle entiteiten in de fiscale consolidatiekring. Op basis van de huidige inzichten dient de Alliantie een bijheffing-informatieaangifte in te dienen over 2024 en potentieel een belastingaangifte Wet minimumbelasting. Ingevolge de bovengenoemde transitierregels in de Wet minimumbelasting zal de eventuele binnenlandse bijheffing voor de Alliantie over 2024 naar verwachting worden verminderd naar nihil.

Formeel heeft de Alliantie voor het huidige boekjaar (2023) gebruik gemaakt van de tijdelijke verplichte vrijstelling om geen latente belastingen te verwerken die verband houden met Pijler 2-winstbelastingen en heeft bovenstaand de vereiste nieuwe toelichtingen verstrekt. De Alliantie verwerkt winstbelasting in de verslagperiode waarin het verschuldigd of verrekenbaar is.

Zoals hiervoor aangegeven is de Alliantie in de eerste 5 jaar op basis van de transitierregels geen bijheffing verschuldigd en zal dit naar verwachting ook geen impact hebben op de opgenomen latente belastingposities.

10.6.19 Resultaat deelnemingen

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

10.6.20 Kasstroomoverzicht

De mutaties in balansposten zoals die blijken uit het kasstroomoverzicht wijken in enkele gevallen af van de mutaties tussen de balansen aan het begin en het einde van de periode. Dit heeft voornamelijk betrekking op de uitgaande kasstromen van nieuwbouw huur, verbeteruitgaven en ingaande financieringskasstromen. Dit wordt veroorzaakt door de volgende boekingen:

- Geactiveerde productie;
- Geactiveerde rente;
- Nog te betalen leveranciers;
- Nog te ontvangen subsidies van overheid.

10.6.21 Transacties met verbonden partijen

Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen de Alliantie en een natuurlijk persoon of entiteit die verbonden is met de Alliantie. Dit betreffen onder meer de relaties tussen de Alliantie en haar deelnemingen, de aandeelhouders, de bestuurders en de functionarissen op sleutelposities.

Onder transacties wordt verstaan een overdracht van middelen, diensten of verplichtingen, ongeacht of er een bedrag in rekening is gebracht.

Er hebben zich geen transacties met verbonden partijen voorgedaan op niet-zakelijke grondslag.

In de normale bedrijfsactiviteiten koopt en verkoopt de Alliantie goederen en diensten van en aan joint ventures en van en aan deelnemingen waarop invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Deze transacties worden over het algemeen op zakelijke grondslag uitgevoerd tegen voorwaarden die vergelijkbaar zijn met die van transacties met derden.

10.6.22 Honoraria van de accountant

De volgende honoraria van KPMG Accountants N.V. zijn in het boekjaar ten laste gebracht van de Alliantie, haar dochtermaatschappijen en andere maatschappijen die zij consolideert, een en ander zoals bedoeld in artikel 2:382a lid 1 en 2 BW.

	2023	2022
Controle van de jaarrekening	597	538
Andere controlewerkzaamheden	34	32
Fiscale advisering	0	0
Andere niet-controlediensten	0	0
	631	570

De in de tabel vermelde honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2023 (2022) hebben betrekking op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2023 (2022), ongeacht of de werkzaamheden al gedurende het boekjaar 2023 (2022) zijn verricht. Dit omvat tevens de wettelijke en niet wettelijke controle van de jaarrekening van groepsonderdelen.

De in de tabel vermelde honoraria voor andere controlewerkzaamheden 2023 (2022) hebben betrekking op de totale honoraria van de assurance-opdrachten ten aanzien van naleving van specifieke wet- en regelgeving en cijfermatige verantwoording (dVi) en de controle van subsidieverantwoordingen.

10.6.23 Gebeurtenissen na balansdatum

Na balansdatum hebben zich geen gebeurtenissen voorgedaan met belangrijke gevolgen voor zowel de financiële toestand per balansdatum, als ook de financiële toestand na balansdatum.

10.6.24 WNT-verantwoording 2023 Stichting de Alliantie

De WNT is van toepassing op Stichting de Alliantie. Het voor Stichting de Alliantie toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2023 € 223.000 zijnde het bezoldigingsmaximum voor de woningcorporaties, klasse H.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

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

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

Gegevens 2023 bedragen x € 1	Dhr. R.C. Haans	Mevr. R.M. Ritsema van Eck	Mw. J.A.B.M. van der Burgt	Mevr. A. Oosterbaan	Dhr. K.G. Westhoff	Mevr. M. Brans	Dhr. W. Reimerink
Functiegegevens	voorzitter statutaire directie	statutair directeur financiën en bedrijfsvoering	directeur regiobedrijf Amersfoort	directeur regiobedrijf Gooi en Vechtstreek	directeur regiobedrijf Amsterdam- Almere	directeur vastgoed- onderhoud	directeur vastgoed- onderhoud
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/03	01/04 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Dienstbetrekking?	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja
Bezoldiging							
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	200.492	200.496	186.752	167.300	186.513	35.479	100.544
Beloningen betaalbaar op termijn	22.470	22.457	22.406	22.143	22.469	5.539	16.243
<i>Subtotaal</i>	<i>222.962</i>	<i>222.953</i>	<i>209.158</i>	<i>189.443</i>	<i>208.982</i>	<i>41.018</i>	<i>116.787</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	223.000	223.000	223.000	223.000	223.000	54.986	168.014
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	222.962	222.953	209.158	189.443	208.982	41.018	116.787
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2022 bedragen x € 1	Dhr. R.C. Haans	Mevr. R.M. Ritsema van Eck	Mw. J.A.B.M. van der Burgt	Mevr. A. Oosterbaan	Dhr. K.G. Westhoff	Mevr. M. Brans	
Functiegegevens	voorzitter statutaire directie	statutair directeur financiën en bedrijfsvoering	directeur regiobedrijf Amersfoort	directeur regiobedrijf Gooi en Vechtstreek	directeur regiobedrijf Amsterdam- Almere	directeur vastgoed- onderhoud	
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,833	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	
Dienstbetrekking?	ja	ja	ja	ja	ja	ja	
Bezoldiging							
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	160.757	195.678	186.466	150.354	182.969	157.056	
Beloningen betaalbaar op termijn	20.160	20.132	20.117	19.692	20.163	19.740	
<i>Subtotaal</i>	<i>180.917</i>	<i>215.810</i>	<i>206.583</i>	<i>170.046</i>	<i>203.132</i>	<i>176.796</i>	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	179.928	216.000	216.000	216.000	216.000	216.000	
Bezoldiging	180.917	215.810	206.583	170.046	203.132	176.796	

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2023 bedragen x € 1	Dhr. A.P.W. Melkert	Dhr. P. Rutte	Mw. A.H.J.M.F. Kierkels	Mw. I.M. de Bonth- Weekhout	Mw. M. Seighali	Dhr. R Wenselaar		
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid		
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12		
Bezoldiging								
Bezoldiging	32.400	21.600	21.600	21.600	21.600	21.600		
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	33.450	22.300	22.300	22.300	22.300	22.300		
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.		
Bezoldiging	32.400	21.600	21.600	21.600	21.600	21.600		
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.		
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.		
Gegevens 2022 bedragen x € 1	Dhr. A.P.W. Melkert	Dhr. P. Rutte	Mw. A.H.J.M.F. Kierkels	Mw. I.M. de Bonth- Weekhout	Mw. M. Seighali	Dhr. R Wenselaar	Dhr. P.A.H. van Lieshout	Dhr. A.C. de Jong
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid	Voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	12/02 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	24/08 - 31/12	01/01 - 11/2	01/01 - 30/06
Bezoldiging								
Bezoldiging	28.671	21.600	21.600	21.600	21.600	7.477	3.728	10.711
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	28.672	21.600	21.600	21.600	21.600	7.693	3.728	10.711

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2023 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen

10.6.25 Bezoldiging bestuurders en commissarissen

Op grond van artikel 4.2. WNT is afgezien van het opnemen in de jaarrekening van de verantwoording van de bezoldigingsinformatie op grond van artikel 2:383, eerste lid, BW.

Op grond van artikel 2:383 twee lid BW dient de volgende informatie wel te worden vermeld onder bezoldiging bestuurders en commissarissen:

In 2023 is door de Alliantie € 0 (2022: € 0) aan leningen, voorschotten en garanties verstrekt ten behoeve van bestuurders en commissarissen.

10.7 Enkelvoudige balans per 31 december 2023

(in 1.000 euro's na resultaatbestemming)

Activa	Ref.	2023	2022
Vaste activa			
<i>Immateriële vaste activa</i>			
		23.063	20.637
<i>Vastgoedbeleggingen</i>			
DAEB vastgoed in exploitatie		10.237.479	10.956.716
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		1.644.291	1.745.352
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		252.562	267.596
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		370.251	262.338
		12.504.583	13.232.002
<i>Materiële vaste activa</i>			
(On-)roerende zaken ten dienste van de exploitatie			
		19.999	21.023
<i>Financiële vaste activa</i>			
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen			
van deelneming in groepsmaatschappijen	10.11.1	416.692	425.388
Vorderingen op groepsmaatschappijen	10.11.1	113.500	120.100
Andere deelnemingen	10.11.1	199	199
Latente belastingvorderingen		0	3.152
Overige vorderingen		12.010	8.648
		542.401	557.487
Som der vaste activa		13.090.046	13.831.149
Vlottende activa			
<i>Voorraden</i>			
Vastgoed bestemd voor de verkoop		2.965	5.229
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop		466	3.738
Overige voorraden		41.236	39.354
		44.667	48.321
<i>Onderhanden projecten</i>			
		7.749	7.418
<i>Vorderingen</i>			
Huurdebiteuren		1.916	1.749
Overheid		7.107	5.376
Vorderingen op groepsmaatschappijen	10.11.2	187	508
Belastingen en premies sociale verzekeringen		21.008	25.323
Overige vorderingen		4.742	5.740
Overlopende activa		2.883	4.005
		37.843	42.701
<i>Liquide middelen</i>			
		39.240	75.616
Som der vlottende activa		129.499	174.056
Totaal activa		13.219.545	14.005.205

Passiva	Ref.	2023	2022
Eigen Vermogen	10.11.3		
Herwaarderingsreserve		6.563.587	7.693.277
Wettelijke en statutaire reserves		161.974	176.653
Overige reserves		3.244.643	3.015.906
Totaal eigen vermogen		9.970.204	10.885.836
Voorzieningen			
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen		91.727	87.122
Latente belastingverplichtingen		8.594	0
Overige voorzieningen		1.252	1.209
Totaal voorzieningen		101.573	88.331
Langlopende schulden			
Schulden aan overheid		4.000	4.000
Schulden aan banken		2.699.498	2.547.959
Schulden aan rechtspersonen en vennootschappen die een deelneming hebben in de rechtspersoon of waarin de rechtspersoon een deelneming heeft		28.285	27.146
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken			
verkocht onder voorwaarden		224.116	236.643
Overige schulden		17.583	20.064
Totaal langlopende schulden		2.973.482	2.835.812
Kortlopende schulden			
Schulden aan overheid		3.263	563
Schulden aan banken		101.709	128.091
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		9.701	10.016
Schulden aan groepsmaatschappijen	10.11.4	2.043	1.031
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen		8.888	5.685
Overige schulden		7.946	7.865
Overlopende passiva		40.736	41.975
Totaal kortlopende schulden		174.286	195.226
Totaal passiva		13.219.545	14.005.205

10.8 Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2023

(in 1.000 euro's)

	2023	2022
Huuropbrengsten	429.142	420.384
Opbrengsten servicecontracten	20.231	19.087
Lasten servicecontracten	-18.804	-18.497
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-37.910	-34.564
Lasten onderhoudsactiviteiten	-156.329	-135.939
Overige directe operationele lasten		
exploitatie bezit	-29.495	-68.825
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	206.835	181.646
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	847	13.380
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-847	-15.591
Toegerekende organisatiekosten	0	-992
Totaal van netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	-3.203
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	132.232	102.045
Toegerekende organisatiekosten	-2.575	-1.946
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-89.586	-67.966
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	40.071	32.133
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-123.314	-76.907
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-944.486	-706.490
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-2.508	383
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.070.308	-783.014
Opbrengsten overige activiteiten	3.794	3.594
Kosten overige activiteiten	-3.530	-3.328
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	264	266
Overige organisatiekosten	-12.043	-8.270
Kosten omtrent leefbaarheid	-3.089	-1.864
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	0	0
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	6.694	4.746
Rentelasten en soortgelijke kosten	-53.066	-50.832
Totaal van financiële baten en lasten	-46.372	-46.086
Totaal van resultaat vóór belastingen	-884.642	-628.392
Belastingen	-22.294	-6.708
Resultaat deelnemingen	10.11.1	-8.696
Totaal van resultaat na belastingen	-915.632	-656.390

10.9 Enkelvoudige kasstroomoverzicht over 2023

(in 1.000 euro's)

	2023	2022
Operationele activiteiten:		
Ontvangsten:		
Huurontvangsten	429.804	420.249
Vergoedingen	20.231	19.087
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	6.032	5.809
Ontvangen interest	5.509	3.604
Saldo ingaande kasstromen	461.576	448.749
Uitgaven:		
Erfpacht	-1.375	-753
Betalingen aan werknemers	-42.395	-40.256
Onderhouds uitgaven	-127.781	-112.193
Overige bedrijfs uitgaven	-102.416	-92.140
Betaalde interest	-51.629	-52.261
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-4.238	-1.726
Verhuurderheffing	0	-43.074
Leefbaarheid externe uitgaven		
niet investeringsgebonden	-1.791	-738
Vennootschapsbelasting	-6.233	-16.756
Saldo uitgaande kasstromen	-337.858	-359.897
Kasstroom uit operationele activiteiten	123.718	88.852
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom:		
Verkoopontvangsten bestaande huur	132.211	98.842
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	276	215
Verkoopontvangsten nieuwbouw	1.487	13.742
Verkoopontvangsten grond	0	3.928
(Des)investeringsontvangsten overig	0	0
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	133.974	116.727
MVA uitgaande kasstroom:		
Nieuwbouw huur	-318.050	-203.847
Verbeteruitgaven	-84.283	-87.184
Aankoop	-1.600	-1.206
Nieuwbouw verkoop	-2.006	-2.818
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-9.085	-7.755
Investerings overig	-8.666	-8.893
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	-423.690	-311.703
Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA	-289.716	-194.976
FVA		
Ontvangsten verbindingen	6.600	6.600
Ontvangsten overig	1.012	1.311
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA	7.612	7.911

	2023	2022
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-282.104	-187.065
Financieringsactiviteiten		
<i>Ingaand:</i>		
Nieuwe te borgen leningen	210.000	220.000
Nieuwe ongeborgde leningen	65.000	20.000
<i>Uitgaand:</i>		
Aflossing geborgde leningen	-161.377	-175.642
Aflossing ongeborgde leningen	-500	-500
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	113.123	63.858
Afname / Toename van geldmiddelen	-45.263	-34.355
Liquide middelen per 1 januari	75.616	109.908
Wijziging kortgeld	8.887	63
Mutatie liquide middelen	-45.263	-34.355
Liquide middelen per 31 december	39.240	75.616

10.10 Toelichting behorende tot de enkelvoudige jaarrekening 2023

(in 1.000 euro's na resultaatbestemming)

10.10.1 Algemeen

De enkelvoudige jaarrekening maakt deel uit van de jaarrekening 2023 van de Alliantie. De financiële gegevens van de Alliantie zijn in de geconsolideerde jaarrekening van de Alliantie verwerkt.

Voor zover posten uit de enkelvoudige balans en enkelvoudige winst-en-verliesrekening hierna niet nader zijn toegelicht, wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde balans en winst-en-verliesrekening.

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

De grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling zijn gelijk aan die voor de geconsolideerde balans en winst-en-verliesrekening, met uitzondering van de hierna genoemde grondslagen:

Financiële instrumenten

In de enkelvoudige jaarrekening worden financiële instrumenten gepresenteerd op basis van de juridische vorm.

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

In de enkelvoudige balans worden deelnemingen in groepsmaatschappijen gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode op basis van de nettovermogenswaarde. Zie voor een uitwerking hiervan de grondslagen voor financiële vaste activa in de geconsolideerde jaarrekening.

Resultaat deelnemingen

Het resultaat deelnemingen omvat het aandeel van de Alliantie in de resultaten van deze deelnemingen. Resultaten op transacties, waarbij overdracht van activa en passiva tussen de Alliantie en haar deelnemingen en tussen deelnemingen onderling heeft plaatsgevonden, zijn niet verwerkt voor zover deze als niet-gerealiseerd kunnen worden beschouwd.

Belastingen

De Alliantie is het hoofd van de fiscale eenheid. De vennootschapsbelasting is opgenomen voor dat deel dat de stichting als zelfstandig belastingplichtige verschuldigd zou zijn, rekening houdend met de toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid.

De verrekening binnen de fiscale eenheid tussen de stichting en haar dochtermaatschappijen vindt plaats via de rekening-courant verhoudingen.

10.11 Toelichting op de enkelvoudige balans

(in 1.000 euro's na resultaatbestemming)

10.11.1 Financiële vaste activa

	Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	Vorderingen op groepsmaatschappijen	Andere deelnemingen
Stand per 1 januari 2023	425.388	120.100	199
Mutaties in het boekjaar:			
Aflossingen	0	-6.600	0
Aandeel in resultaat deelnemingen	-8.696	0	0
Totaal mutaties	-8.696	-6.600	0
Stand per 31 december 2023	416.692	113.500	199

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

	2023	2022
De Alliantie Deelnemingen B.V.	81.087	74.147
Stichting IJburg PWV	32.461	32.196
De Alliantie Woonfonds B.V.	303.144	319.045
	416.692	425.388

De Alliantie heeft informeel kapitaal verschaft aan Stichting IJburg PWV. Hiernaast kan de Alliantie invloed van betekenis uitoefenen op het volkshuisvestelijke en financiële beleid van Stichting IJburg PWV. Volgens de statuten van Stichting IJburg PWV kan de stichting alleen werkzaam zijn in het kader van de volkshuisvesting binnen het werkgebied van de Alliantie. Hierdoor zijn beide stichtingen duurzaam aan elkaar verbonden.

Vorderingen op groepsmaatschappijen

	2023	2022
De Alliantie Deelnemingen B.V.	60.700	60.700
De Alliantie Woonfonds B.V.	52.800	59.400
	113.500	120.100

Onder de post 'vorderingen op groepsmaatschappijen' is een kredietfaciliteit opgenomen met de Alliantie Deelnemingen B.V. ter grootte van maximaal € 60,7 miljoen (2022: € 60,7 miljoen) en een lening aan de Alliantie Woonfonds B.V. met een hoofdsom van € 52,8 miljoen (2022: € 59,4 miljoen).

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

- Over de vordering wordt een rente berekend van 3,86% op jaarbasis (2022: op basis van de 3-maands Euribor verhoogd met een opslag van 2,5%);
- De kredietfaciliteit is aangegaan voor onbepaalde tijd met een opzegtermijn van 36 maanden.;
- Vervroegde gehele of gedeeltelijke aflossing is te allen tijde toegestaan.

Met betrekking tot de lening van de Alliantie Woonfonds BV zijn de volgende voorwaarden afgesproken:

- Over de vordering wordt een rente berekend van 2,3% op jaarbasis;
- Aflossing in 2021 voor een derde deel (€ 33,0 miljoen) en daarna jaarlijks een bedrag van € 6,6 miljoen. De resterende looptijd bedraagt 8 jaar;
- Op eerste verzoek van de Alliantie zal de Alliantie Woonfonds B.V. onderpand verstrekken ter zekerheid van nakoming van haar verplichtingen.

10.11.2 Vorderingen op groepsmaatschappijen

	2023	2022
de Alliantie Woonfonds B.V.	186	508
De Alliantie Woonzorg B.V.	1	0
	187	508

Vorderingen op groepsmaatschappijen betreffen handelsvorderingen met een kortlopend karakter waarover geen rente in rekening wordt gebracht.

10.11.3 Eigen vermogen

	Herwaarderings-reserve	Wettelijke en statutaire reserves	Overige reserves	Totaal
Stand per 1 januari 2022	8.444.530	203.057	2.894.639	11.542.226
Mutaties in het boekjaar:				
Overboeking	-751.253	-26.404	777.657	0
Resultaat boekjaar	0	0	-656.390	-656.390
Totaal mutaties	-751.253	-26.404	121.267	-656.390
Stand per 1 januari 2023	7.693.277	176.653	3.015.906	10.885.836
Mutaties:				
Overboeking	-1.129.690	-14.679	1.144.369	0
Resultaat boekjaar	0	0	-915.632	-915.632
Totaal mutaties	-1.129.690	-14.679	228.737	-915.632
Stand per 31 december 2023	6.563.587	161.974	3.244.643	9.970.204

Statutaire bepaling inzake de bestemming van het eigen vermogen

Volgens de statuten van de Alliantie dient het gehele vermogen binnen de kaders van de Woningwet te worden besteed.

Resultaatbestemming

Voorstel resultaatbestemming is om het negatieve resultaat ter grootte van € 915,6 miljoen ten laste van de overige reserves van Stichting de Alliantie te brengen.

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de vaststelling door de Raad van Commissarissen reeds in de geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekening over 2023 verwerkt.

Herwaarderingsreserve

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

Wettelijke reserve en statutaire reserves

De wettelijke en statutaire reserves bestaan uit wettelijke reserves. Dit betreft een wettelijke reserve deelnemingen en een wettelijke reserve voor geactiveerde ontwikkelingskosten.

De wettelijke reserve deelnemingen bedraagt € 138,9 miljoen (2022: € 156,0 miljoen) en heeft betrekking op deelnemingen die volgens de nettovermogenswaarde zijn gewaardeerd. De reserve is gelijk aan het (op basis van de grondslagen van de Alliantie berekende) aandeel in de resultaten en de rechtstreekse vermogensmutaties van de deelnemingen sinds de eerste waardering tegen nettovermogenswaarde, verminderd met uitkeringen waarop de Alliantie recht heeft gekregen sinds de eerste waardering tegen nettovermogenswaarde, en verminderd met uitkeringen die de moedermaatschappij zonder beperkingen kan bewerkstelligen. Bij dit laatste is rekening gehouden met mogelijk niet-uitkeerbare winsten door deelnemingen die B.V.'s zijn in verband met door de besturen van de B.V.'s uit te voeren uitkeringstests. De wettelijke reserve wordt op individuele basis bepaald.

De wettelijke reserve voor immateriële vaste activa bedraagt € 23,1 miljoen (2022: € 20,6 miljoen) en betreft de boekwaarde van de geactiveerde softwarekosten.

10.11.4 Schulden aan groepsmaatschappijen (kortlopend)

	2023	2022
De Alliantie Ontwikkeling B.V.	2.031	1.031
De Alliantie VVE Diensten B.V.	12	0
	2.043	1.031

10.11.5 Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

Aansprakelijkheid bij een fiscale eenheid

De Alliantie vormt met de volgende deelnemingen een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting:

De Alliantie Deelnemingen B.V., de Alliantie Woonfonds B.V., de Alliantie Woonzorg B.V., de Alliantie ICT Diensten B.V., de Alliantie VVE Diensten B.V., Ontwikkelingsmaatschappij Eem en Vallei B.V., de Alliantie Gebiedsontwikkeling Zeewolde B.V., Villa Industria Hilversum B.V., de Alliantie Ontwikkeling B.V., Landgoed Zonnestraal B.V. en de Alliantie Vastgoedexploitatie met derden B.V.

In de jaarrekening van bovenstaande deelnemingen wordt op basis van het door de deelnemingen behaalde fiscale resultaat een belastinglast berekend alsof de deelnemingen zelfstandig belastingplichtig zou zijn geweest,

De Alliantie vormt met de volgende deelnemingen een fiscale eenheid voor de omzetbelasting:

de Alliantie Woonfonds B.V., Ontwikkelingsmaatschappij Eem en Vallei B.V., de Alliantie Ontwikkeling B.V., de Alliantie ICT Diensten B.V. en de Alliantie VVE Diensten B.V.

Op grond van de wettelijke bepalingen zijn Stichting de Alliantie en de met haar gevoegde dochterondernemingen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de door de combinatie verschuldigde belasting.

10.11.6 Transacties met verbonden partijen

Zie paragraaf 10.6.21.

10.11.7 Gebeurtenissen na balansdatum

Zie paragraaf 10.6.23.

10.11.8 Naar DAEB- en niet-DAEB-activiteiten gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht

Op grond van artikel 15 lid 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 moeten toegelaten instellingen in de toelichting van de jaarrekening op de enkelvoudige jaarrekening gescheiden balansen, winst-en-verliesrekeningen en kasstroomoverzichten voor de DAEB-tak en voor de niet-DAEB-tak opnemen.

Het belang van de Alliantie in de niet-DAEB-tak is als deelneming verantwoord en daarmee onderdeel van het vermogen van de DAEB-tak. Bij de overzichten in de toelichting behorende tot de jaarrekening zijn vergelijkende cijfers over 2022 opgenomen.

Uitgangspunten

Het vermogen van de DAEB-tak zoals opgenomen in de gescheiden balans omvat tevens het vermogen van de vermogenswaarde van het belang in de niet-DAEB-tak. Het resultaat van de DAEB-tak omvat om deze reden ook het resultaat van het belang in de niet-DAEB-tak.

Om tot een gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht te komen, worden een aantal uitgangspunten gehanteerd. Direct toe te rekenen posten worden in overeenstemming met het dd. 30 november 2017 goedgekeurde scheidingsvoorstel volledig aan de DAEB- dan wel aan de niet-DAEB-activiteiten toegerekend. Voor andere niet direct toe te rekenen posten in de gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht wordt uitgegaan van een aantal veronderstellingen. De belangrijkste veronderstellingen zijn onderstaand nader uiteengezet.

Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen aan de DAEB-tak of niet-DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast:

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten of kasstromen zien op zowel DAEB- als niet-DAEB-activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Daarbij wordt voor zowel de vastgoedgerelateerde kosten als de algemene kosten een verdeelsleutel toegepast op basis van het gewogen aantal verhuureenheden. De verhuureenheden worden dan de volgende factor toegekend voor de weging: woningen en bedrijfsonroerendgoed 1,0 en parkeerplaatsen 0,2.
- Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen. Latente posities uit hoofde van verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering worden gealloceerd naar de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van de samenhangende balanspost.

Toelichting aard niet-DAEB-activiteiten

De Alliantie heeft de gescheiden verantwoordingen opgenomen in de toelichting op de jaarrekening. De niet-DAEB activiteiten van de Alliantie zien op:

- het verhuren van woningen die tot de niet-DAEB-tak behoren;
- verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed dat onlosmakelijk gekoppeld is aan niet-DAEB-eenheden;
- verkoop van nieuwbouw woningen welke vallen onder het overgangsrecht.

10.11.9 Enkelvoudige gescheiden balans

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

Activa	2023		2022	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
Vaste activa				
<i>Immateriële vaste activa</i>	23.063	0	20.637	0
<i>Vastgoedbeleggingen</i>				
DAEB vastgoed in exploitatie	10.237.479	0	10.956.716	0
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	0	1.644.291	0	1.745.352
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	167.583	84.979	178.624	88.972
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	282.204	88.047	222.417	39.921
	10.687.266	1.817.317	11.357.757	1.874.245
<i>Materiële vaste activa</i>				
(On-)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	19.999	0	21.023	0
<i>Financiële vaste activa</i>				
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	1.812.691	416.692	1.901.396	425.388
Vorderingen op groepsmaatschappijen	321.049	113.500	363.578	120.100
Andere deelnemingen	0	199	0	199
Latente belastingvorderingen	0	0	2.275	877
Overige vorderingen	12.010	0	8.648	0
	2.145.750	530.391	2.275.897	546.564
Som der vaste activa	12.876.078	2.347.708	13.675.314	2.420.809
Vlottende activa				
<i>Voorraden</i>				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	0	2.965	0	5.229
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	0	466	0	3.738
Overige voorraden	2.618	38.618	2.623	36.731
	2.618	42.049	2.623	45.698
<i>Onderhanden projecten</i>	0	7.749	0	7.418
<i>Vorderingen</i>				
Huurdebiteuren	1.603	313	1.462	287
Overheid	7.107	0	5.376	0
Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	187	0	508
Belastingen en premies sociale verzekeringen	21.008	0	25.323	0
Overige vorderingen	4.536	206	5.503	237
Overlopende activa	2.411	472	3.347	658
	36.665	1.178	41.011	1.690
<i>Liquide middelen</i>	13.970	25.270	55.366	20.250
Som der vlottende activa	53.253	76.246	99.000	75.056
Totaal activa	12.929.331	2.423.954	13.774.314	2.495.865

Passiva	2023		2022	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
Eigen Vermogen				
Herwaarderingsreserve	5.711.948	883.550	6.729.771	994.557
Wettelijke en statutaire reserves	1.045.524	161.974	1.171.210	176.653
Overige reserves	3.212.732	767.167	2.984.855	730.186
Totaal eigen vermogen	9.970.204	1.812.691	10.885.836	1.901.396
Voorzieningen				
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	70.372	21.355	61.260	25.862
Latente belastingverplichtingen	8.383	211	0	0
Overige voorzieningen	1.047	205	1.010	199
Totaal voorzieningen	79.802	21.771	62.270	26.061
Langlopende schulden				
Schulden aan overheid	4.000	0	4.000	0
Schulden aan banken	2.551.498	148.000	2.464.459	83.500
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	321.049	0	363.578
Schulden aan rechtspersonen en vennootschappen die een deelneming hebben in de rechtspersoon of waarin de rechtspersoon een deelneming heeft	0	28.285	0	27.146
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken				
verkocht onder voorwaarden	144.917	79.199	153.949	82.694
Overige schulden	17.583	0	20.064	0
Totaal langlopende schulden	2.717.998	576.533	2.642.472	556.918
Kortlopende schulden				
Schulden aan overheid	3.263	0	563	0
Schulden aan banken	101.209	500	127.591	500
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	8.114	1.587	8.370	1.646
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	2.043	0	1.031
Schulden ter zake van belastingen, premies				
sociale verzekeringen en pensioenen	7.434	1.454	4.751	934
Overige schulden	4.020	3.926	3.605	4.260
Overlopende passiva	37.287	3.449	38.856	3.119
Totaal kortlopende schulden	161.327	12.959	183.736	11.490
Totaal passiva				
	12.929.331	2.423.954	13.774.314	2.495.865

10.11.10 Enkelvoudige gescheiden winst-en-verliesrekening

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

	2023		2022	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
Huuropbrengsten	358.395	70.747	350.311	70.073
Opbrengsten servicecontracten	18.292	1.939	17.287	1.800
Lasten servicecontracten	-17.091	-1.713	-16.783	-1.714
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-31.709	-6.201	-28.939	-5.625
Lasten onderhoudsactiviteiten	-140.308	-16.021	-120.665	-15.274
Overige directe operationele lasten				
exploitatie bezit	-25.802	-3.693	-63.216	-5.609
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	161.777	45.058	137.995	43.651
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	847	0	13.380
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	-847	0	-15.591
Toegerekende organisatiekosten	0	0	0	-992
Totaal van netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	-3.203
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	112.044	24.820	84.810	25.374
Toegerekende organisatiekosten	-2.154	-421	-1.626	-320
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-74.441	-18.789	-55.721	-18.272
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	35.449	5.610	27.463	6.782
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-110.107	-13.207	-58.654	-18.253
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-843.852	-101.622	-566.175	-142.427
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-2.010	-498	0	383
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-955.969	-115.327	-624.829	-160.297
Opbrengsten overige activiteiten	0	3.794	0	3.594
Kosten overige activiteiten	0	-3.530	0	-3.328
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	0	264	0	266
Overige organisatiekosten	-10.686	-1.357	-7.116	-1.154
Kosten omtrent leefbaarheid	-2.649	-440	-1.586	-278
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	9.025	4.940	8.791	4.274
Rentelasten en soortgelijke kosten	-49.943	-10.394	-49.282	-9.869
Totaal van financiële baten en lasten	-40.918	-5.454	-40.491	-5.595
Totaal van resultaat vóór belastingen	-812.996	-71.646	-508.564	-119.828
Belastingen	-13.931	-8.363	-587	-6.121
Resultaat deelnemingen	-88.705	-8.696	-147.239	-21.290
Totaal van resultaat na belastingen	-915.632	-88.705	-656.390	-147.239

10.11.11 Enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht

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

	2023		2022	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
Operationele activiteiten:				
Ontvangsten:				
Huurontvangsten	358.965	70.839	349.992	70.257
Vergoedingen	18.292	1.939	17.287	1.800
Overheidsontvangsten	0	0	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	1.878	4.154	1.856	3.953
Ontvangen interest	9.025	3.755	8.791	3.132
Saldo ingaande kasstromen	388.160	80.687	377.926	79.142
Uitgaven:				
Erfpacht	-1.201	-174	-383	-370
Betalingen aan werknemers	-35.458	-6.937	-33.646	-6.610
Onderhouds uitgaven	-115.869	-11.912	-100.645	-11.548
Overige bedrijfs uitgaven	-89.298	-13.118	-79.090	-13.050
Betaalde interest	-50.123	-8.777	-51.575	-9.005
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-4.157	-81	-1.646	-80
Verhuurderheffing	0	0	-40.991	-2.083
Leefbaarheid externe uitgaven				
niet investeringsgebonden	-1.563	-228	-645	-93
Vennootschapsbelasting	1.042	-7.275	-10.485	-6.271
Saldo uitgaande kasstromen	-296.627	-48.502	-319.106	-49.110
Kasstroom uit operationele activiteiten	91.533	32.185	58.820	30.032
(Des)investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstroom:				
Verkoopontvangsten bestaande huur	112.537	24.306	84.581	22.291
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	0	276	0	215
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	1.487	0	13.742
Verkoopontvangsten grond	0	0	3.928	0
(Des)investeringsontvangsten overig	0	0	0	0
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	112.537	26.069	88.509	36.248
MVA uitgaande kasstroom:				
Nieuwbouw huur	-263.643	-54.407	-171.607	-32.240
Verbeteruitgaven	-73.117	-11.166	-79.412	-7.772
Aankoop	-5.430	-802	-8.850	-386
Nieuwbouw verkoop	0	-2.006	0	-2.818
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	-9.085	0	-7.755
Investerings overig	-8.666	0	-8.893	0
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	-350.856	-77.466	-268.762	-50.971
Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA	-238.319	-51.397	-180.253	-14.723
FVA				
Ontvangsten verbindingen	0	6.600	0	6.600
Ontvangsten overig	43.541	0	53.680	0
Uitgaven verbindingen	0	0	0	0
Uitgaven overig	0	0	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA	43.541	6.600	53.680	6.600

	2023		2022	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-194.778	-44.797	-126.573	-8.123
Financieringsactiviteiten				
<i>Ingaand:</i>				
Nieuwe te borgen leningen	210.000	0	220.000	0
Nieuwe ongeborgde leningen	0	65.000	0	20.000
<i>Uitgaand:</i>				
Aflossing geborgde leningen	-161.377	0	-175.642	0
Aflossing ongeborgde leningen	0	-43.029	0	-52.869
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	48.623	21.971	44.358	-32.869
Toename van geldmiddelen	-54.622	9.359	-23.395	-10.960
Liquide middelen per 1 januari	55.366	20.250	74.630	35.278
Wijziging kortgeld	13.226	-4.339	4.131	-4.068
Mutatie liquide middelen	-54.622	9.359	-23.395	-10.960
Liquide middelen per 31 december	13.970	25.270	55.366	20.250

10.11.12 Ondertekening

Hilversum, 15 april 2024

Stichting de Alliantie,

Opgemaakt door het bestuur:

Dhr. R.C. Haans,

Voorzitter statutaire directie

Mw. R.M. Ritsema van Eck,

Statutair directeur financiën en bedrijfsvoering

Vastgesteld door de Raad van Commissarissen:

Dhr. A.P.W. Melkert,

Voorzitter Raad van Commissarissen

Dhr. R. Wenselaar,

Commissaris

Mw. A.H.J.M.F. Kierkels

Commissaris

Mw. I.M. de Bonth-Weekhout,

Commissaris

Mw. M. Seighali,

Commissaris

Dhr. P. Rutte,

Commissaris

Overige gegevens



11 Overige gegevens

11.1 Statutaire bepalingen inzake resultaatbestemming

In de statuten die op 24 oktober 2018 voor het laatst zijn gewijzigd, zijn omtrent de resultaatbestemming geen specifieke regels opgesteld. De Alliantie stelt zich ten doel uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn.

11.2 Controleverklaring



Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de Raad van Commissarissen van Stichting de Alliantie

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2023

Ons oordeel

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Stichting de Alliantie per 31 december 2023 en van het resultaat over 2023, in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

Wat we gecontroleerd hebben

Wij hebben de jaarrekening 2023 van Stichting de Alliantie (de toegelaten instelling) te Hilversum gecontroleerd.

De jaarrekening bestaat uit:

- 1 de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2023;
- 2 de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2023; en
- 3 de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2023 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting de Alliantie zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).



Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. De informatie en onze bevindingen ten aanzien van continuïteit, fraude en niet naleven wet- en regelgeving en de kernpunten van onze controle moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Samenvatting

Materialiteit

- Materialiteit voor de jaarrekening als geheel bedraagt EUR 126 miljoen
- 1% van de totale activa

Groepscontrole

- 95% van totale activa
- 96% van omzet

Risico van afwijking van materieel belang vanwege risico's gerelateerd aan Fraude, NOCLAR en Continuïteit

- Frauderisico's: veronderstelde risico van doorbreken interne beheersing door het management en het risico op niet-zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkoop geïdentificeerd en verder uiteengezet in de sectie 'Controleaanpak risico van fraude en het niet naleven van wet- en regelgeving'.
- Risico's in verband met het niet naleven wet- en regelgeving (NOCLAR): geen rapporteerbare risico's van een afwijking van materieel belang vanwege NOCLAR risico's geïdentificeerd.
- Continuïteitsrisico's: geen continuïteitsrisico's geïdentificeerd.

Kernpunten

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

Oordeel

Goedkeurend



Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op EUR 126 miljoen (2022: EUR 146 miljoen). Voor de bepaling van de materialiteit wordt uitgegaan van de totale activa (1%). Wij beschouwen de totale activa als de meest geschikte benchmark, omdat wij verwachten dat de gebruikers van de jaarrekening van de toegelaten instelling zich primair richten op de waarde van het vastgoed in exploitatie en de veranderingen hiervan.

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij voor de in de jaarrekening verantwoorde operationele transactiestromen (operationele opbrengsten en kosten) alsmede de investeringen en desinvesteringen in het vastgoed een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op EUR 9 miljoen (2022: EUR 8,8 miljoen). Voor de bepaling van de materialiteit voor deze transactiestromen wordt uitgegaan van het genormaliseerd totaal van de huuropbrengsten en opbrengsten servicecontracten (2%).

Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie zijn de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2023.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij hebben met de Raad van Commissarissen afgesproken dat wij tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de EUR 6,3 miljoen rapporteren aan hen alsmede kleinere afwijkingen, waaronder afwijkingen met betrekking tot de operationele transactiestromen (operationele opbrengsten en kosten) alsmede de investeringen en desinvesteringen in het vastgoed boven de EUR 0,45 miljoen, en afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn.

Reikwijdte van de groepscontrole

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

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

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

Controleaanpak ten aanzien van risico's op fraude en het niet-naleven van wet- en regelgeving

In hoofdstuk 7.2 van het bestuursverslag beschrijft het bestuur de procedures ten aanzien van de risico's op fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving.

In het kader van onze controle hebben wij inzicht verkregen in de toegelaten instelling en de bedrijfsomgeving, en van het risicomanagement van de toegelaten instelling met betrekking tot fraude en niet-naleving van wet- en regelgeving. Onze werkzaamheden omvatten onder andere het evalueren van de gedrags- en integriteitcode, de klokkenluidersregeling, het incidentenregister en de procedures van de toegelaten instelling om aanwijzingen van mogelijke fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving te onderzoeken. Bovendien hebben wij inlichtingen ter zake ingewonnen bij het bestuur, de Raad van Commissarissen en bij andere relevante functies, zoals de concern controller en de manager juridische zaken. Wij hebben tevens correspondentie met regelgevende en toezichhoudende instanties waaronder de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw in onze evaluatie betrokken. We hebben elementen van onvoorspelbaarheid in onze controleaanpak opgenomen, waaronder het verzoeken om additionele inlichtingen bij een door de toegelaten instelling ingeschakelde kostprijsdeskundige, en wij hebben forensisch specialisten in onze controle werkzaamheden betrokken.

Op basis van onze risicoanalyse werkzaamheden hebben wij de volgende rechtsgebieden geïdentificeerd die de meest waarschijnlijke oorzaak zouden kunnen zijn voor een materieel effect op de jaarrekening in het geval van het niet-voldoen aan deze regelgeving:

— Woningwet.

Wij beoordelen het veronderstelde frauderisico met betrekking tot de omzetverantwoording (huuropbrengsten en verkoopopbrengsten bestaand bezit) als niet significant in verband met het homogene en routinematige karakter van de onderliggende transacties die mede volgt uit het sterk geprotocolleerd zijn van de huurprijzbepaling en de verkoopprijzbepaling alsmede het periodieke en voorspelbare karakter van de huuropbrengsten.

In overeenstemming met het bovenstaande en met de controlestandaarden hebben wij de volgende risico's geïdentificeerd ten aanzien van fraude die relevant zijn voor onze controle, inclusief de relevante veronderstelde risico's vastgelegd in de controlestandaarden. Dit betreffen het hierna beschreven risico op het doorbreken van de interne beheersing door het management en het risico op niet-zakelijke totstandkoming van materiële vastgoedgerelateerde inkopen (zie 'De kernpunten van onze controle'):

Doorbreken van interne beheersing door het management (een verondersteld risico)

Risico:

- Het management is in een unieke positie om fraude te plegen door de mogelijkheid het proces van financiële verslaggeving en resultaten te manipuleren door middel van het doorbreken van de interne beheersing die anderszins effectief lijkt te werken, zoals bijvoorbeeld schattingen die ten grondslag liggen aan de marktwaarde en beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.

Controleaanpak:

- Wij hebben de opzet en de implementatie geëvalueerd van interne beheersingsmaatregelen die relevant zijn voor het mitigeren van de risico's op fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving, zoals het identificeren van werkzaamheden met betrekking tot journaalposten en de voornoemde schattingen. Wij verwijzen naar de kernpunten van onze controle 'Waardering vastgoed in exploitatie' en 'Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie'.
- Wij hebben een data-analyse uitgevoerd op journaalposten met een hoger risico gerelateerd aan het onderscheid tussen investeren en onderhoud. Waar we onverwachte journaalposten of andere risico's identificeerden via onze data-analyse, hebben we aanvullende controlewerkzaamheden uitgevoerd om op het geïdentificeerde risico in te spelen. Deze werkzaamheden omvatten ook het herleiden van transacties naar de broninformatie.
- Wij hebben voor significante schattingen de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het bestuur geëvalueerd, waaronder het uitvoeren van een retrospectieve beoordeling van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het bestuur met betrekking tot significante schattingen die in de jaarrekening van het voorgaande boekjaar zijn opgenomen. Wij verwijzen naar de kernpunten van onze controle 'Waardering vastgoed in exploitatie' en 'Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie'.

Onze evaluatie van uitgevoerde procedures ten aanzien van fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving, hebben niet geleid tot een extra kernpunt van de controle.

Wij hebben onze risico-inschatting en controleaanpak en resultaten gecommuniceerd aan het bestuur en aan de Auditcommissie van de Raad van Commissarissen.

Onze controlewerkzaamheden leidden niet tot aanwijzingen en/of andere redelijke vermoedens van fraude en niet-nakomen van wet- en regelgeving die van materieel belang zijn voor onze controle.

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur heeft zijn continuïteitsbeoordeling uitgevoerd en geen significante continuïteitsrisico's geïdentificeerd. Onze procedures om de continuïteitsbeoordeling van het bestuur te beoordelen omvatten onder andere:

- overwegen of de door het bestuur uitgevoerde continuïteitsrisicoanalyse alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van de controle kennis hebben;
- overwegen of de ontwikkeling in (energie)prijzen aanleiding geeft tot een continuïteitsrisico;
- identificeren van de (des)investeringsplannen door middel van het doornemen van de meerjarenbegroting en het evalueren van de (financiële) haalbaarheid van deze (des)investeringsplannen alsmede de financierbaarheid hiervan; en

- analyseren of de ruimte in de financiële ratio's en de (verwachte) ontwikkeling daarin aanleiding geven tot een risico op het doorbreken van de door de externe toezichthouders gestelde normen.

De resultaten van onze risicobeoordeling procedures hebben geen aanleiding gegeven om additionele controlewerkzaamheden op de continuïteitsbeoordeling uit te voeren.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het belangrijkste waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de Raad van Commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

Waardering vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Zoals toegelicht in paragraaf 10.5.2 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie van de jaarrekening bedraagt de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, die volgens de full versie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2023 (het Handboek)' wordt bepaald, per 31 december 2023 EUR 12.346 miljoen. Dat komt neer op 93% van het balanstotaal van de toegelaten instelling. Bij toepassing van de full versie worden vrijheidsgraden en andere assumpties gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau voor de woningportefeuille. De vrijheidsgraden en andere assumpties worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur.

Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie zijn de markthuur(stijging), leegwaarde(stijging), disconteringsvoet, achterstallig onderhoud, erfpacht, exit yield en bijzondere omstandigheden (beklemmingen) belangrijke vrijheidsgraden en assumpties die een significante impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering.

Door de significantie van deze post voor de jaarrekening én de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde vrijheidsgraden en assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat hebben wij de waardering van vastgoed in exploitatie aangemerkt als kernpunt van onze controle.

Onze aanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- het inzicht verwerven in en evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de totstandkoming van de waardering van het vastgoed in exploitatie;
- het evalueren van de deskundigheid en onafhankelijkheid van de taxateurs die zijn ingeschakeld door het management;
- het evalueren van de aard, diepgang en consistentie van de externe taxatiewerkzaamheden;

- het evalueren van de aard, diepgang en consistentie van de interne waarderingswerkzaamheden waaronder de kwaliteitseisen en representativiteitsvereisten;
- het toetsen, mede op basis van deelwaarneming, van de betrouwbaarheid van de belangrijkste gehanteerde objectgegevens door middel van aansluiting met brondata, zoals de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG), de huurovereenkomsten, plattegronden en WOZ-beschikkingen;
- het toetsen van de redelijkheid van de aannames bij toepassing van vrijheidsgraden aan onder andere marktgegevens met inzet van eigen vastgoedwaarderings-specialisten en privaatrechtelijke overeenkomsten (waaronder koop- en erfpachtovereenkomsten);
- het vaststellen dat het toegepaste taxatiemanagementsysteem is gecertificeerd;
- het evalueren of de waarde(ontwikkeling) van het vastgoed in exploitatie in lijn ligt met (de ontwikkelingen in) de markt met inzet van eigen vastgoedwaarderings-specialisten;
- het toetsen van de consistentie van de waardering van de complexen middels data-analyse en inzet van eigen vastgoedwaarderings-experts; en
- het toetsen van de toereikendheid van de toelichtingen in de jaarrekening in paragraaf 10.5.2 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie aan de Woningwet.

Onze observatie

Wij vinden de door het bestuur gehanteerde vrijheidsgraden en assumpties voor de vaststelling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie evenwichtig.

Tevens zijn wij van mening dat de toelichting in de jaarrekening in paragraaf 10.5.2 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie toereikend is.

Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Volgens RJ645 dient in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie te worden vermeld. In paragraaf 10.5.2 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht.

De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van de door de toezichthouders in de sector gehanteerde financiële ratio's van de toegelaten instelling, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteit). Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur schattingen moeten maken om de beleidswaarde uit de marktwaarde af te leiden. Het bestuur heeft hiertoe de uitgangspunten beschikbaarheid, betaalbaarheid, onderhoud en beheer conform het Handboek aangepast naar het voorgenomen beleid van de toegelaten instelling (op- en afslagen). Deze aangepaste uitgangspunten hebben een significant effect op de beleidswaardebepaling en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de bepaling en toelichting van het beleidswaarde vastgoed in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

Onze aanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- het verwerven van inzicht in de totstandkoming van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie;
- het controleren van de redelijkheid van de op- en afslagen van de marktwaarde, waarbij de volgende onderdelen met name zijn getoetst:
 - de opslag voor beschikbaarheid door vast te stellen dat voor de gehele woonegelegenhedenportefeuille het doorexploiteerscenario is afgedwongen, dat in het doorexploiteerscenario de berekening van de eindwaarde conform de eeuwigdurende benadering is afgedwongen en dat de overdrachtkosten voor de gehele woonegelegenhedenportefeuille op 0% zijn ingesteld;
 - de afslag voor betaalbaarheid (huuropbrengsten) door vast te stellen dat op eenhedenniveau de markthuurl is vervangen door de streefhuurl (ook wel beleidshuur) in overeenstemming met het beleid van de toegelaten instelling zoals opgenomen in de meerjarenbegroting;
 - de afslag voor kwaliteit (onderhoudskosten), met name dat de toegepaste onderhoudsnormen zijn afgeleid van de meerjaren-onderhoudsbegroting en uitgaven betreffen die als onderhoud geclassificeerd dienen te worden; en
 - de afslag voor beheerkosten aan de beheernormen zoals afgeleid van de meerjarenbegroting. Tevens hebben wij daarbij de juiste toepassing van de definitie van de beheernorm vastgesteld zoals opgenomen in het Handboek.
- het toetsen van de toereikendheid van de toelichtingen in de jaarrekening in paragraaf 10.5.2 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie aan de Woningwet

Onze observatie

Wij vinden de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen voor de vaststelling van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie evenwichtig.

Tevens zijn wij van mening dat de toelichting in de jaarrekening in paragraaf 10.5.2 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie toereikend is.

Zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen

Omschrijving

De toegelaten instelling investeert substantiële bedragen om het vastgoed te verbeteren en te onderhouden alsmede om nieuw vastgoed te ontwikkelen. Zoals toegelicht in het geconsolideerde kasstroomoverzicht in paragraaf 10.3 van de jaarrekening is in 2023 EUR 84,5 miljoen uitgegeven aan verbeteruitgaven, EUR 130,3 miljoen aan onderhoud en EUR 328,9 miljoen aan nieuwbouw. Gegeven de omvang en de inherente risico's van deze inkopen onderkennen wij een risico van niet-zakelijke totstandkoming van deze transacties resulterend in zelfverrijking in de privé sfeer door de bij deze transacties betrokken functionarissen van de toegelaten instelling.

Onze aanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- het verwerven van inzicht in en evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen;
- het uitvoeren van een data-analyse op aard en omvang van de inkopen en het op basis daarvan selecteren van vastgoed-gerelateerde inkopen. Van de geselecteerde vastgoed-gerelateerde inkopen hebben wij onderzocht of de toegelaten instelling de marktconformiteit heeft gewaarborgd door:
 - een meervoudige aanbesteding te hebben uitgevoerd; of
 - een (externe) kostprijs deskundige te hebben ingeschakeld; of
 - een andersoortige procedure te hebben uitgevoerd, zoals een toets aan vergelijkbare inkopen, om de marktconformiteit te borgen.

Onze observatie

Wij hebben vastgesteld dat de toegelaten instelling voldoende maatregelen heeft getroffen om de zakelijke totstandkoming van de geselecteerde vastgoed-gerelateerde inkopen te waarborgen.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2023 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat; en
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag en de overige gegevens.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.



Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in Rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben een mindere diepgang dan onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder de informatie die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de Raad van Commissarissen benoemd als accountant van de toegelaten instelling voor de controle van het boekjaar 2018 en zijn sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van Organisaties van Openbaar Belang geleverd.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de Raad van Commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Daarbij is het bestuur, onder toezicht van de Raad van Commissarissen, verantwoordelijk voor het voorkomen en ontdekken van fraude en de niet naleving van wet- en regelgeving en het nemen van maatregelen om de gevolgen, voor zover mogelijk, ongedaan te maken en herhaling te voorkomen.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemde verslaggevingsstelsels moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De Raad van Commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.



Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze doelstelling is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Een verdere beschrijving van onze verantwoordelijkheden ten aanzien van een jaarrekeningcontrole is te vinden op de website van de Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants (NBA) op: [nl_oob_01.pdf \(nba.nl\)](#). Deze beschrijving is onderdeel van onze controleverklaring. In aanvulling hierop hebben we de Regeling Controleprotocol WNT 2023 in acht genomen.

Amstelveen, 15 april 2024

KPMG Accountants N.V.

H.D. Grönloh RA