



JAARVERSLAG 2016

De Alliantie dichtbij



de Alliantie

hart voor wonen

HUISHOUDBOEKJE 2016

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



Inkomsten



Verhuur
woningen



Verkoop
huurwoningen



Verkoop nieuwbouw
koopwoningen

% = percentage van de huurinkomsten
€ = in miljoen, eind 2016

Uitgaven / investeringen



Onderhoud /
duurzame verbetering



Leefbaarheid



Organisatiekosten



Rente leningen



Belastingen /
verzekeringen



Heffingen



Nieuwbouw
huurwoningen



Nieuwbouw
koopwoningen



Lopende / geplande investeringen



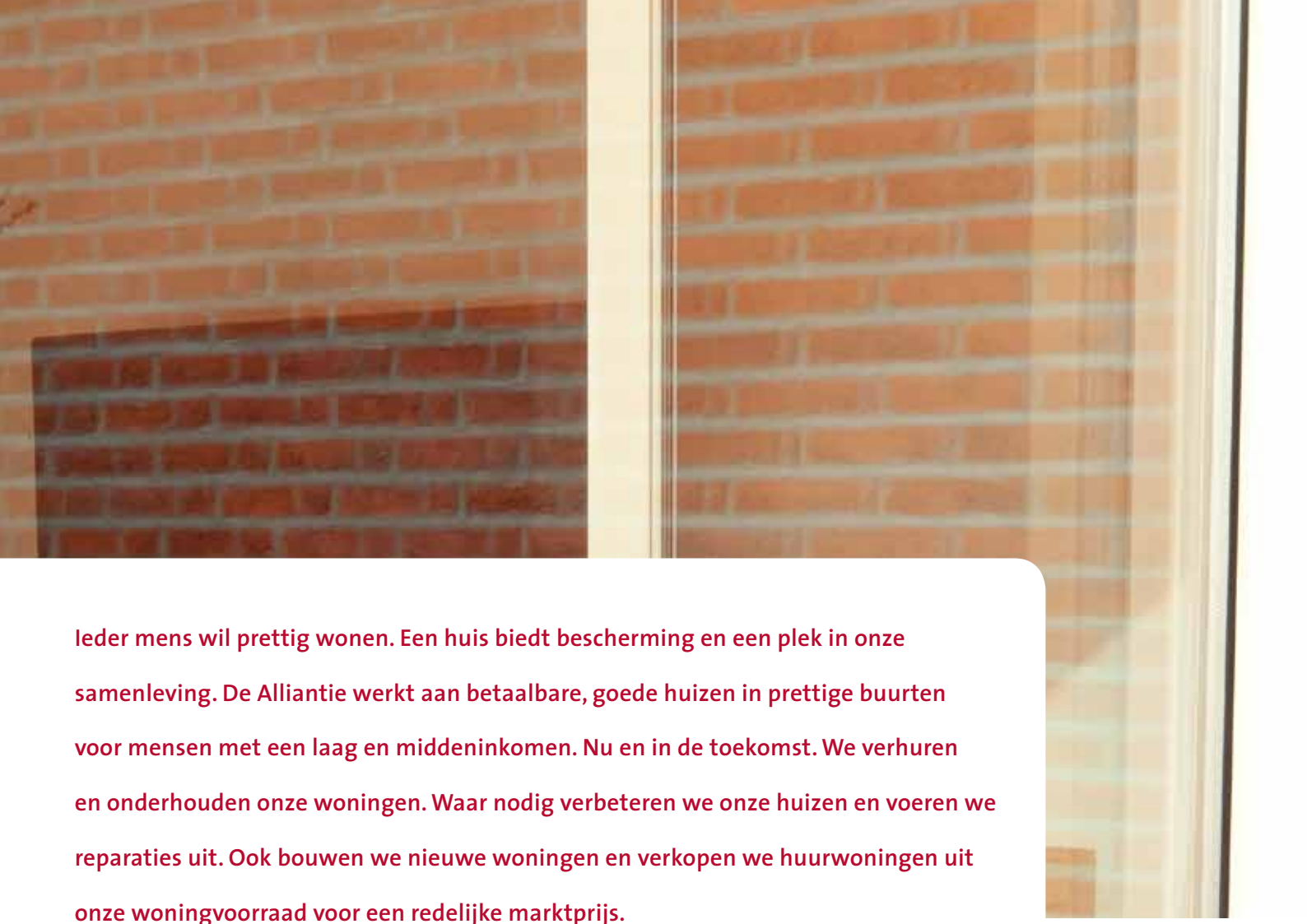
Duurzame verbetering en nieuwbouw

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

DE ALLIANTIE IN BEELD

| 2016 | 2015 | |
|--------------|--------------|---|
| 61.781 | 62.175 | Aantal verhuureenheden |
| 52.619 | 52.850 | waarvan zelfstandige huurwoningen |
| 49.296 | 49.669 | waarvan sociale huurwoningen |
| 6.191 | 5.039 | Aantal gehuisveste huishoudens |
| 1.294 | 530 | Aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen (inclusief transformatie) |
| 666 (51%) | 347 (66%) | waarvan sociale huurwoningen |
| 205 (16%) | 44 (8%) | waarvan vrije sector huurwoningen |
| 423 (33%) | 139 (26%) | waarvan koopwoningen |
| 687 | 759 | Aantal verkochte bestaande zelfstandige woningen |
| 469 (68%) | 610 (80%) | waarvan sociale huurwoningen |
| € 165.572 | € 150.117 | Gemiddelde verkoopprijs verkochte sociale huurwoningen |
| € 127 mln | € 137 mln | Netto verkoopopbrengst t.b.v. nieuwe investeringen |
| 278 | 333 | Aantal gesloopte woningen |
| 4.087 | 3.635 | Aantal nieuwe verhuringen |
| 3.024 (74%) | 2.189 (60%) | waarvan onder € 628,76 |
| 482 (12%) | 935 (26%) | waarvan tussen € 628,76 en € 710,68 |
| | | Huursom |
| € 532 | € 522 | Gemiddelde huur sociale huurwoningen |
| 70,2% | 70,0% | Gemiddeld percentage van maximaal redelijke huur |
| 1,9% | 4,7% | Huursomstijging sociale huur |
| | | Kwaliteit |
| 2.160 | 1.000 | Aantal energiezuinig en duurzaam gerenoveerde woningen |
| € 1.857 | € 1.325 | Gemiddelde onderhoudsuitgaven per woning |
| € 144 mln | € 119 mln | Kasstroom woningonderhoud en -verbetering |
| 39% | 29% | Percentage huurwoningen met A- of B-label |
| | | Maatschappelijke huisvesting |
| 17.377 (33%) | 16.902 (32%) | Aantal nultredenwoningen |
| 2.246 | 2.241 | Aantal woningen en kamers maatschappelijke huisvesting |
| | | Personeel & organisatie |
| 583,9 | 579,5 | Aantal fte |





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

HART VOOR WONEN

Mensen met een laag inkomen¹ vormen onze belangrijkste klantgroep. Voor deze mensen hebben we een grote hoeveelheid betaalbare huurwoningen: 94% van onze woningen is een sociale huurwoning met een sociaal-huurcontract². Dat zijn bijna 50.000 huizen. Onze voorraad huurwoningen groeit de komende jaren, maar het percentage sociale huur blijft rond de 90% - we houden daarbij wel rekening met regionale verschillen.

Door de strenge toewijzingsregels van de overheid kunnen mensen met een middeninkomen maar zeer

beperkt terecht in sociale huurwoningen, terwijl in ons werkgebied de markt woningen veelal te duur voor hen zijn. Een groot deel van deze huishoudens is daarom aangewezen op betaalbare woningen van corporaties. Voor deze mensen hadden we in 2016 zo'n 6% vrije sector huurwoningen.

We zorgen ook voor de huisvesting van kwetsbare groepen in onze samenleving. Dat kunnen mensen met een verstandelijke handicap zijn, ex-psychiatrische patiënten, mensen met een lichte zorgvraag of ex-daklozen. Zij zijn

¹ Huishoudeninkomen tot € 35.739 (prijspeil 2016).

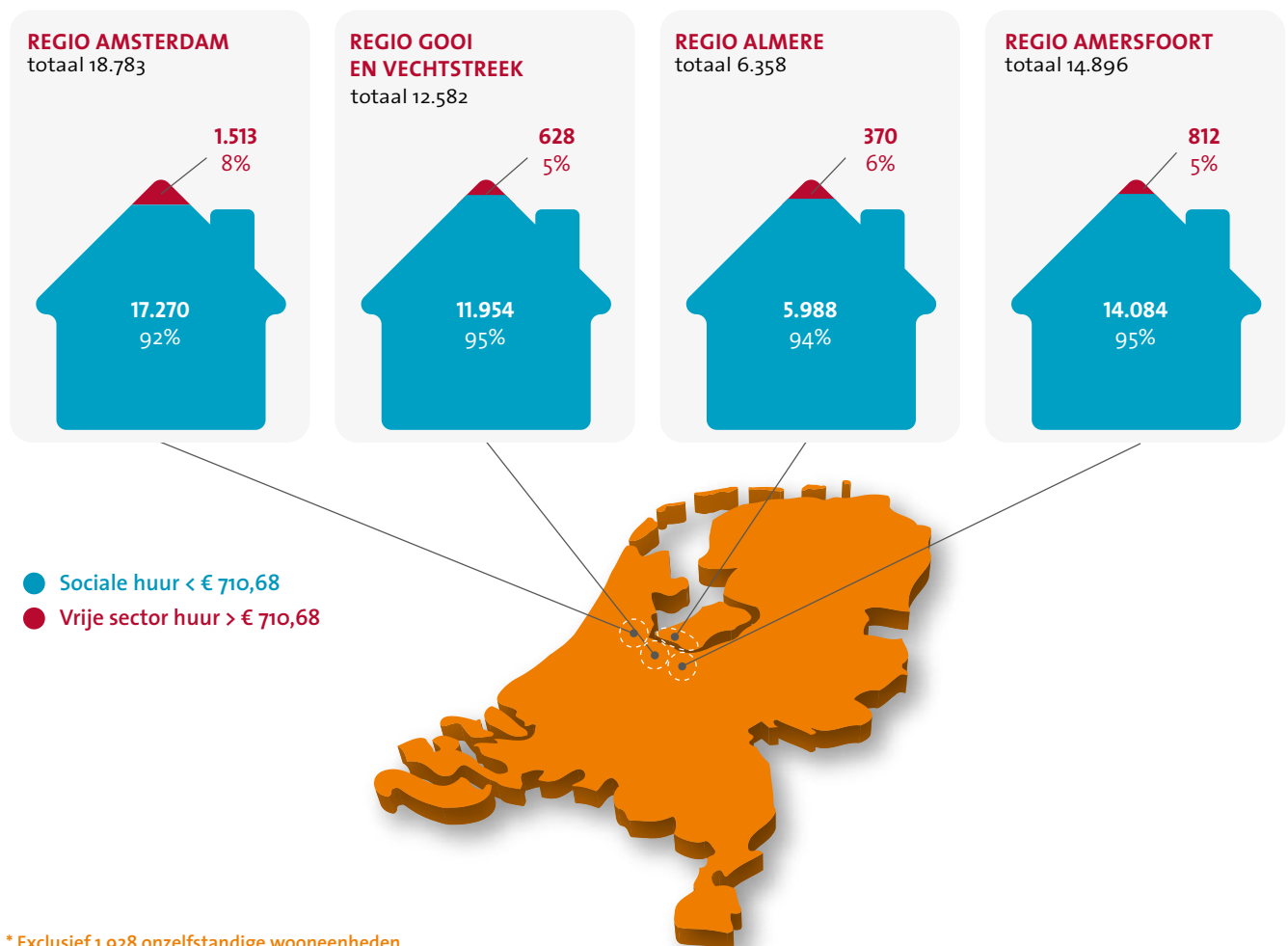
² Nettohuurprijs bij aanvang huurcontract t/m € 710,68 per maand (deze grens blijft tot 2018 onveranderd).

vrijwel altijd op een woningcorporatie aangewezen. Ook de huisvesting van vergunninghouders rekenen we tot onze maatschappelijke taak. Samen met de gemeenten zoeken wij actief naar extra woonruimte boven op de reguliere en geplande voorraad sociale huurwoningen, zodat we bijdragen aan voldoende woningen voor álle woningzoekenden.

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



Woningbezit* en huurprijs





Ondernemingsplan

Onze visie op de samenleving en onze rol daarin - onze missie - bepalen hoe wij werken. In ons nieuwe ondernemingsplan (2016) hebben we die rol concreet vertaald, rekening houdend met de demografische ontwikkelingen in ons werkgebied. Ook de herziene Woningwet bepaalt ons nieuwe speelveld en heeft ons ondernemingsplan beïnvloed.

De analyse van de woningbehoefte van onze klantgroepen laat zien dat de vraag naar woningen in ons werkgebied sterk zal toenemen. Zeker huishoudens met een laag inkomen, kwetsbare groepen, maar ook mensen met een middeninkomen zijn aangewezen op ons en onze collega-corporaties. Beschikbaarheid van betaalbare woningen, daar draait het de komende jaren om.

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

Onze prioriteiten voor de komende jaren zijn:

1) beschikbaarheid, 2) betaalbaarheid en 3) duurzame kwaliteit. We blijven ons woningaanbod verbeteren door volop te investeren in nieuwbouw en woningverbetering. Samen met gemeenten en collega-corporaties werken wij eraan de wachttijden te verkorten en meer keuze- en doorstroommogelijkheden te creëren voor huurders. Perspectief bieden op passend wonen, daar zetten we ons voor in.

We kiezen voor een andere mix van woningen: meer betaalbare huurwoningen van goede basiskwaliteit en minder grotere, duurdere woningen van hoge kwaliteit. Daarbij houden we rekening met regionale verschillen. Ook verbeteren we veel woningen duurzaam. Dat is niet alleen belangrijk voor de betaalbaarheid en het comfort voor bewoners; we vinden het ook passen bij een maatschappelijk verantwoordelijke onderneming als de onze.



MAATSCHAPPELIJKE PRESTATIES

Woningen beschikbaar hebben en houden

In ons werkgebied, de noordoostvleugel van de Randstad, zijn lange wachtlijsten. Veel mensen met een bescheiden inkomen zijn op zoek naar een (ander) huis. De vraag naar betaalbare woningen neemt de komende jaren nog verder toe. We werken er hard aan om voldoende betaalbare woningen beschikbaar te hebben voor lage en middeninkomens. Dit doen we door nieuwbouw, nieuwe verhuringen en verkoop.

Nieuwbouw en transformatie

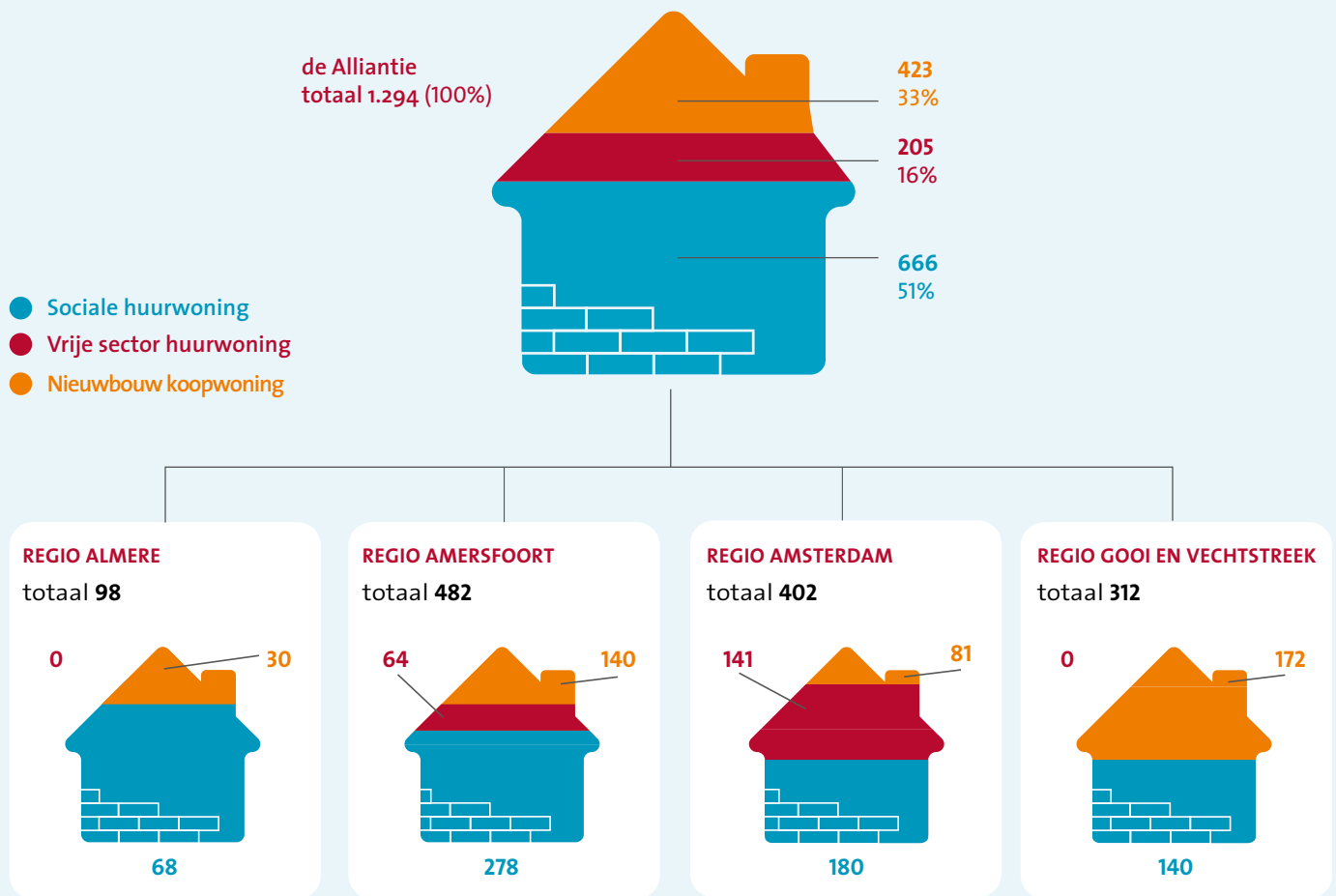
In 2016 boden we bijna 6.200 huishoudens een andere huur- of koopwoning aan, ruim 1.000 meer dan in 2015. Deze toename is vooral te danken aan de hoge nieuwbouwproductie. We leverden bijna 900 huurwoningen op, waarvan 666 in de sociale huur. Samen met de nieuw-

bouw koopwoningen gaat het om bijna 1.300 nieuwgebouwde woningen. Opvallend daarbij is het hoge aandeel transformaties (25%), bijvoorbeeld doordat we kantoorgebouwen ombouwen tot woningen of wooneenheden

Daarbovenop realiseerden we huisvesting voor ruim 600 vergunninghouders. Dit was een extra toevoeging bovenop de geprogrammeerde nieuwbouw. We doen dit omdat we deze kwetsbare mensen willen helpen zonder andere woningzoekenden op de lange wachtlijsten te benadelen.

Woningen en wooneenheden die wij in dit kader realiseren, zijn ook toegankelijk voor andere woningzoekenden. Zo ontstaan gemengde complexen die de integratie van de vergunninghouders en de leefbaarheid bevorderen en die onze risico's op leegstand verkleinen.

Resultaten 2016: Opgeleverde woningen*



* Inclusief 145 onzelfstandige huurwoningen.

| Resultaten 2016: Gehuisveste huishoudens | Nieuwe verhuringen sociale huur | Nieuwe verhuringen vrije sector huur | Nieuwbouw huur- woningen | Verkochte huur- woningen | Nieuwbouw koop- woningen | Totaal* |
|--|---------------------------------------|---|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------|
| Regio Almere | 440 | 41 | 68 | 157 | 30 | 736 |
| Regio Amersfoort | 999 | 137 | 342 | 215 | 140 | 1.833 |
| Regio Amsterdam | 1.190 | 328 | 321 | 260 | 81 | 2.180 |
| Regio Gooi en Vechtstreek | 877 | 75 | 140 | 178 | 172 | 1.442 |
| de Alliantie | 3.506 | 581 | 871 | 810 | 423 | 6.191 |

* Zelfstandige en onzelfstandige woningen

Nieuwe verhueringen

Er kwamen in de bestaande woningvoorraad meer huurwoningen vrij voor woningzoekenden op de wachtlijst. De mutatiegraad is hiervoor de indicator: deze bedroeg 6,2%. Dat is 0,3% hoger dan in 2015.

Verkoop

Mensen met een middeninkomen en starters vinden in ons werkgebied moeilijk een betaalbaar huis. Om deze mensen te helpen, verkopen we woningen uit de bestaande woningvoorraad. Vaak zijn dat de grotere en duurdere huurwoningen, want we willen genoeg betaalbare huurwoningen behouden. De koop van zo'n huis is soms financieel een betere (betaalbare) optie dan het huren van een vergelijkbaar huis.

Met verkoop bevorderen we de doorstroming, want we geven hierbij voorrang aan mensen die een sociale huurwoning achterlaten. Daarnaast dragen we met de verkoop bij aan gevarieerde buurten en wijken. We streven ernaar voor elke verkochte woning ten minste één sociale huurwoning terug te bouwen. Zo helpen we met verkoop minimaal twee huishoudens aan een betaalbare woning. We spreken in elke gemeente af met welke verkoop we het beste bijdragen aan de beschikbaarheid van voldoende

goede, betaalbare woningen voor lage en middeninkomens.

Het aantal verkochte huurwoningen daalde licht, nadat wij in augustus 2016 de rem op toekomstige verkopen zetten. Dit kan omdat we door de extreem lage rente momenteel ook met aanvullende financiering kunnen bouwen en niet alleen de verkoopopbrengsten nodig hebben om te kunnen investeren in nieuwbouw.

Sloop

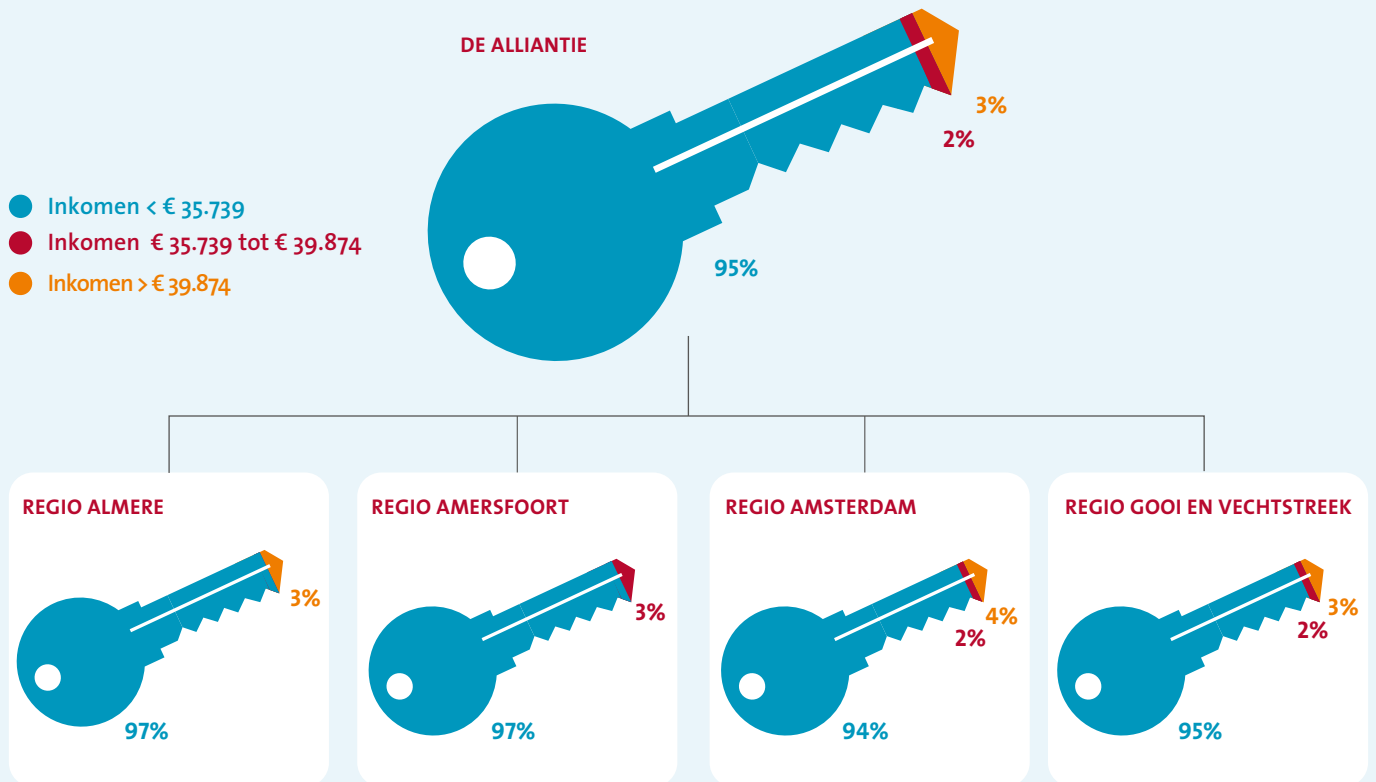
We zijn terughoudend met sloop. We sloopten 278 woningen, alle in Amersfoort. Deze sloop maakt onderdeel uit van het stedelijke vernieuwingsprogramma Amersfoort Vernieuwt. We bouwen hier 307 woningen terug in de sociale huur, vrije sector huur, koop en maatschappelijke huisvesting.

Kwetsbare groepen

De Alliantie heeft hart voor kwetsbare mensen die tijdelijk of permanent ondersteuning nodig hebben bij het wonen, zoals ex-daklozen, mensen met psychiatrische problematiek of mensen met een verstandelijke of lichamelijke beperking. Voor hen bouwen en onderhouden we gebouwen voor maatschappelijke opvang, beschermd wonen en verpleging & verzorging.

| Resultaten 2016: Maatschappelijk vastgoed | Maatschappelijke opvang | | Beschermd wonen | | Verpleging & verzorging | | Totaal |
|--|-------------------------|--------|-----------------|--------|-------------------------|--------|--------|
| | Kamer | Woning | Kamer | Woning | Kamer | Woning | |
| Regio Almere | 4 | 24 | 105 | 103 | 18 | 181 | 435 |
| Regio Amersfoort | 95 | 9 | 86 | 210 | 0 | 59 | 459 |
| Regio Amsterdam | 113 | 261 | 169 | 228 | 90 | 13 | 874 |
| Regio Gooi en Vechtstreek | 2 | 0 | 127 | 155 | 77 | 117 | 478 |
| de Alliantie | 214 | 294 | 487 | 696 | 185 | 370 | 2.246 |

Resultaten 2016: Nieuwe sociale verhuringen en inkomen



Zo'n 33% van onze woningen is een 'nultredenwoning'.

Dat is een woning die zonder trappen van buitenaf bereikbaar is en waarbij de primaire ruimten in de woning (keuken, sanitair, woonkamer en minstens één slaapkamer) zich op dezelfde woonlaag bevinden. Deze woningen zijn geschikt voor mensen die minder goed ter been zijn.

Betaalbaar wonen

De huur vormt het belangrijkste deel van de maandelijkse woonlasten. Wij zetten ons in om huren betaalbaar te houden voor onze huidige en nieuwe huurders. Dat doen we door niet de maximale huur te vragen bij nieuwe verhuringen én door rekening te houden met het inkomen van mensen, zowel bij nieuwe verhuringen als bij de jaarlijkse huurverhoging. Huurders met een laag inkomen kunnen huurtoeslag krijgen van de overheid. Zo zorgen we samen dat de huren betaalbaar blijven voor iedereen.

Nieuwe verhuringen

Huurders met recht op huurtoeslag betalen bij nieuwe verhuringen een huurprijs tot maximaal de eerste of tweede aftoppingsgrens – deze grens is afhankelijk van hun gezinssituatie. Is de huur van de nieuwe woning hoger, dan betalen wij een korting op de huurprijs. Dit staat in de 95%-regeling van de overheid. Minimaal 95% van alle woningtoewijzingen aan huishoudens met een inkomen op het niveau van de huurtoeslag moet voldoen aan deze regel. Met een percentage van 96% voldeden wij hieraan.

Sinds 2016 benutten wij de tijdelijke wettelijke mogelijkheid om maximaal 10% van de sociale huurwoningen toe te wijzen aan mensen met een laag middeninkomen (tussen € 35.739 en € 39.874). Zo'n 2% van de nieuwe sociale huurwoningen verhuurden wij aan deze mensen.

| Resultaten 2016: Gemiddelde huurprijs per sociale huurwoning per maand | 01-01-2016 in € | 31-12-2016 in € | Huursomstijging in 2016 in % | Gemiddelde huurprijs als % van maximaal redelijk per 31-12-2016 |
|--|-----------------|-----------------|---------------------------------|---|
| Regio Almere | 562,66 | 568,48 | 1,0 | 75 |
| Regio Amersfoort | 518,33 | 529,70 | 2,2 | 71 |
| Regio Amsterdam | 498,81 | 509,02 | 2,0 | 66 |
| Regio Gooi en Vechtstreek | 540,57 | 548,83 | 1,5 | 74 |
| de Alliantie | 522,15 | 531,82 | 1,9 | 70 |

Huurverhoging 2016

Voor het vierde opeenvolgende jaar kregen alle huurders met een sociaal-huurcontract een huurverhoging die afhankelijk was van hun inkomen en van de huur van hun woning. Zo'n 80% van onze huurders met een laag inkomen kreeg een huurverhoging tussen 0,6 en 1,1%.

Gemiddeld steeg de huur van alle sociale huurwoningen met 1,9%.

Verantwoord huren

Soms kan een huurder (tijdelijk) zijn huur niet betalen, bijvoorbeeld door financiële of sociale oorzaken. Dan doen we er alles aan om zo vroeg mogelijk samen een oplossing te vinden. We spreken een regeling af of verwijzen door naar hulpverlenende instanties. Pas als niets meer werkt, gaan we stappen zetten. En voordat we iemand daadwerkelijk uit een woning zetten, toetsen we nog eens of dit echt nodig is. Ons beleid is erop gericht ontruiming te voorkomen. Hiertoe hebben wij ook met diverse gemeenten en welzijnsorganisaties convenanten afgesloten.

Goede kwaliteit

Onze huurders willen goed en betaalbaar wonen. Daarom onderhouden we onze woningen zorgvuldig. Door de woningen preventief en periodiek te onderhouden, verlengen we de levensduur en houden we de goede

kwaliteit in stand. We investeren fors in energiebesparende maatregelen. Dat maakt onze woningen niet alleen comfortabeler, maar zorgt ook voor lagere woonlasten. We ambiëren een gemiddelde energie-index van 1,40 voor onze woningen in 2020.

We verbeterden een recordaantal van ruim 2.100 woningen energiezuinig en duurzaam. Met deze verbetering is € 56,5 miljoen gemoeid. De energieprestaties van de woningen van de Alliantie nemen snel toe. In een aantal gemeenten hebben we de gemiddelde energie-index van 1,40 inmiddels al bereikt, zoals in Almere en in de gemeenten waar we een fors aandeel relatief nieuw bezit hebben. In andere gemeenten, zoals Amsterdam, moeten we nog flink aan de slag om onze ambities te halen.

In 2016 gaven we € 144 miljoen uit aan onderhoud en verbetering. Dat is gemiddeld € 1.857 per woning.

In een fijne buurt

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

huurders wegwijs in hun huis en directe woonomgeving, houden toezicht op het dagelijks onderhoud en pakken overlastsituaties op. Ze stimuleren bewoners ook om zaken en taken zelfstandig met elkaar te organiseren.

Sociaal beheer

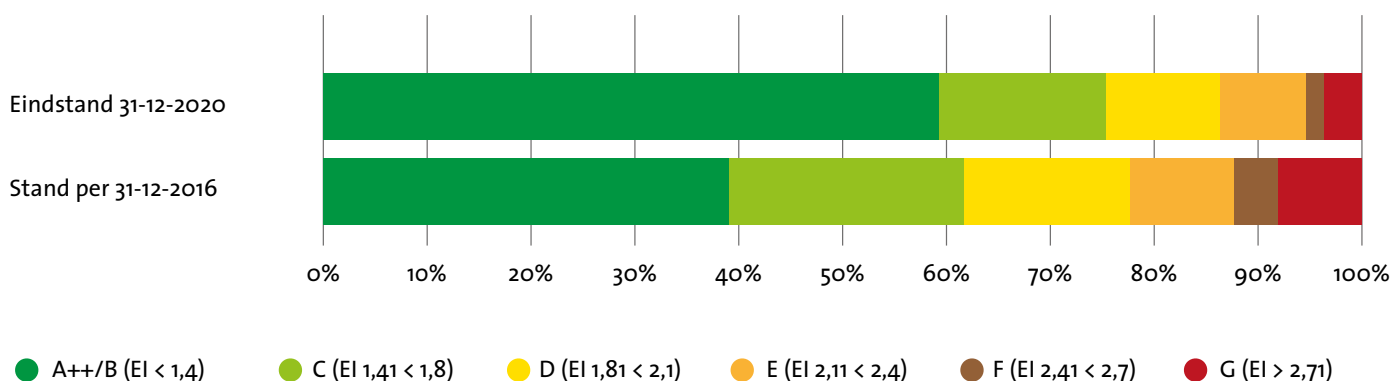
Huurders bij wie problemen optreden, helpen wij zo goed mogelijk. We nemen onze verantwoordelijkheid en doen wat past binnen ons werkdomein. Ook wijzen we huurders op hun verantwoordelijkheid of mogelijkheden om tot een oplossing te komen. Bij overlast stimuleren we huurders om met elkaar in gesprek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

Bij complexe overlastsituaties werken we samen met gemeente, politie, GGD en/of welzijnsinstanties. Een huurder kan vanwege overlast uit de woning worden gezet. In dat geval voeren we een tweedekansbeleid: huurders komen dan in aanmerking voor een andere huurwoning en maken een nieuwe start, op voorwaarde dat ze begeleiding accepteren. Dit geldt ook voor huurders die vanwege huurachterstand uit hun woning zijn gezet. Ons beleid is erop gericht ontruimingen te voorkomen.

Woonfraude pakken we streng aan, omdat daardoor huurwoningen onthouden worden aan mensen die deze echt nodig hebben en deze wel rechtmatig gebruiken. Iedereen die woonfraude in onze woningen vermoedt, kan dit melden bij onze woonfraudeteams.

| Resultaten 2016: Niet-vrijwillige ontruimingen sociale huurwoningen | Huur- achterstand | Wiet- plantage | Woon- fraude | Overlast | Totaal |
|---|----------------------|-------------------|-----------------|----------|-----------|
| Regio Almere | 26 | 2 | 2 | 0 | 30 |
| Regio Amersfoort | 9 | 5 | 0 | 1 | 15 |
| Regio Amsterdam | 14 | 2 | 12 | 2 | 30 |
| Regio Gooi en Vechtstreek | 14 | 2 | 5 | 0 | 21 |
| de Alliantie | 63 | 11 | 19 | 3 | 96 |

Ontwikkeling label / energie-index:



De klant centraal

De klant is uitgangspunt bij alles wat we doen. We werkten in 2016 hard aan verbetering van onze dienstverlening. En met resultaat: de klanttevredenheid steeg met meer dan een halve punt tot gemiddeld een 7,1.

Onze huurders kunnen hun zaken online regelen via 'Mijn Alliantie', het online huurdersportaal, en met Mijn Alliantie app voor telefoon en tablet. Daarmee heeft de huurder inzicht in de huurbetalingen en kan hij de huur betalen. Is er iets stuk? Dan is een afspraak met een monteur eenvoudig zelf gemaakt en gepland. Is er iets stuk waarvoor de huurder zelf verantwoordelijk is? Dan krijgt hij via instructiefilmpjes te zien hoe hij dit zelf kan repareren. We breiden onze digitale dienstverlening de komende jaren verder uit. Dan kunnen nieuwe huurders hun huurcontract online ondertekenen en burens online contact met elkaar leggen.

Onze huurders maakten in 2016 intensief gebruik van onze digitale dienstverlening:

- Gemiddeld 40.000 bezoekers per maand bezochten onze vernieuwde website.
- De Mijn Alliantie app is ruim 5.000 keer gedownload.
- Bijna 4.000 bewoners hebben een account aangeemaakt (app 1.900 en huurdersportaal 2.100).
- Huurders maakten het meest gebruik van de functionaliteit om reparaties aan te vragen:
 - Ze planden 1.600 afspraken online in.
 - Ze dienden 500 terugbelverzoeken in.
 - Bijna 600 huurders bekeken de instructievideo's.

Samen met belanghebbenden

We werken al vele jaren nauw samen met gemeenten, huurdersorganisaties en maatschappelijke organisaties in ons werkgebied. We zijn en blijven lokaal verankerd. Daar hebben we onze organisatie op ingericht. En we vinden het belangrijk dat de gemeenten waarin we actief zijn

profijt hebben van de grootte van onze organisatie, én zien en ervaren dat we in de buurt zijn. Met de meeste gemeenten, de huurdersorganisaties en collegacorporaties maakten we prestatieafspraken over de ontwikkeling van de sociale woningvoorraad, verkopen, duurzaamheid, leefbaarheid, bijzondere doelgroepen, en wonen en zorg.

We stimuleren en ondersteunen betrokkenheid van huurders via ons huurdersplatform, onze huurdersverenigingen en bewonerscommissies. Deze denken mee en adviseren ons over belangrijke onderwerpen als betaalbaarheid, onderhoud en leefbaarheid. Onze samenwerking is open en gelijkwaardig. We betrekken elkaar vroeg in het beleidsproces. We houden elkaar op de hoogte en bieden ruimte aan de regionale diversiteit in ons werkgebied. Deze invulling van de medezeggenschap van onze huurders, is conform de herziene Woningwet.

In een nieuwe samenwerkingsovereenkomst ligt vast waarover en hoe de huurdersverenigingen worden geraadpleegd. De huurdersorganisaties zijn toegerust voor de taken en verantwoordelijkheden zoals beschreven in de Woningwet. Ook werkten zij aan een nieuwe verenigingsstructuur. Op 29 juni 2016 ondertekenden de centrale en lokale huurdersorganisaties de gewijzigde statuten. De verschillende huurdersorganisaties zijn zelfstandige juridische eenheden gebleven, maar hun statuten zijn op elkaar afgestemd. Dit heeft hun onderlinge samenwerking en band versterkt. Met deze afgestemde statuten kunnen alle huurders, ongeacht in welke Alliantie-regio zij wonen, op dezelfde manier en op elk gewenst niveau invloed uitoefenen en de koers van de vereniging mede bepalen. De vereniging spant zich tot het uiterste in om daarbij gebruik te maken van andere en minder formele manieren om huurders bij haar werk te betrekken.



Onze collega's werkten met grote inzet, flexibiliteit en klantgerichtheid. Gelukkig ziet ook de buitenwereld dat wij ons inspinnen voor onze huurders en dat we onze maatschappelijke opgaven serieus nemen. De klanttevredenheid steeg tot een 7,1 gemiddeld. Onze zakelijke belanghebbenden spraken in het visitatierapport hun waardering uit voor onze lokale maatschappelijke prestaties en onze inzet op buurtniveau.

OVER DE ALLIANTIE

2016 was een jaar van uitersten, onze organisatie kreeg een zware slag te verduren. We verloren kort na elkaar onze collega's Erna van der Pers en Sander van den Broek. Beiden overleden onder vreselijke omstandigheden. Dat was heel moeilijk. We hebben de verbijstering, het onvermogen en het onvoorstelbare verdriet met elkaar gedeeld. De saamhorigheid onder de collega's was een grote steun bij het verwerken van dit verlies.

Gevolgen herziene Woningwet

De herziene Woningwet reguleert de activiteiten van en het toezicht op woningcorporaties. Corporaties moeten

zich concentreren op hun kerntaak. Een belangrijke basis van de Woningwet is dat het volkshuisvestelijk beleid lokaal verankerd moet zijn.

Organisatorisch veranderde er veel door de invoering van de nieuwe Woningwet. Alle statuten en reglementen zijn herzien, de scheiding van DAEB- en niet-DAEB-bezit is uitgewerkt, de verbindingsstructuur is aangepast. Door de invoering van de regionalisering in woningmarktgebieden ontstond een bouwverbod voor de regio Amersfoort. Inmiddels hebben we hiervoor begin 2017 een ontheffing gekregen voor de gemeenten Amersfoort en Soest. Voor

de overige gemeenten in deze regio wordt dit in de loop van 2017 behandeld.

Financiële resultaat

Het financiële resultaat van de Alliantie was in 2016 goed, maar vergt enige specifieke toelichting. Van de € 650 miljoen resultaat is € 550 miljoen direct afkomstig van de waardevermindering van onze woningen. Met dit boekhoudkundig resultaat kan de Alliantie vrijwel niets doen; het zit niet in onze kas. De overige € 100 miljoen komt vooral door de verkoopopbrengsten, de voortgezette kostenreductie en de lage rente op onze leningen.

Belangrijker is hoe de Alliantie dit positieve resultaat het komende jaar besteedt. We doen geplande en extra investeringen, zoals in nieuwbouw en transformatie van huurwoningen, energiezuinige en duurzame woningverbeteringen en betaalbaar wonen. Onze huurders krijgen in 2017 een zeer beperkte huurverhoging. Het resultaat van de Alliantie komt geheel ten goede aan de volkshuisvesting, er is geen sprake van dividend of andere uitkeringen aan aandeelhouders.

Ons werk in een veranderende omgeving

In ons werkgebied, de noordoostvleugel van de Randstad, neemt de schaarste aan woningen verder toe. Wij zien het als onze belangrijkste taak om bij te dragen aan de beschikbaarheid van betaalbare woningen. Juist bij woningschaarste willen we maximaal kunnen investeren in nieuwe woningen en in goed beheer van de woningvoorraad. De herziene Woningwet biedt ons daartoe minder ruimte. De wet legt beperkingen op in het werkdomein en in het kerngebied waarin corporaties

mogen investeren. Door gerichte samenwerking met onze gemeenten en met andere investeerders proberen we hierop een passend antwoord te geven.

Woningcorporaties richten zich primair op de lagere inkomens en zijn vrijwel de enige huisvester voor de kwetsbare groepen in onze samenleving, zoals mensen met een verstandelijke handicap, ex-psychiatrische patiënten, mensen met een lichte zorgvraag en ex-daklozen. We zien bij nieuwe verhuringen het aandeel van deze kwetsbare mensen toenemen. Dat vergroot de druk op leefbare buurten en wijken. Dit proces verloopt druppelsgewijs en kan leiden tot segregatie en tot een ruimtelijke verdeling in onze samenleving. Wij willen juist bijdragen aan een samenleving waarin iedereen kansen krijgt en waaraan iedereen kan deelnemen. Het helpt niet dat de overheid ons als een organisatie beschouwt die een smalle taak moet uitvoeren die deze overheid bepaalt. We vinden het van groot belang dat we ruimte krijgen om invulling te geven aan maatschappelijke vraagstukken als segregatie en leefbaarheid, juist in het belang van kwetsbaren. Wij willen onze kennis en ervaring optimaal benutten in dialoog met bewoners en onze gemeentelijke belanghebbenden. Daar slagen wij vooralsnog goed in.

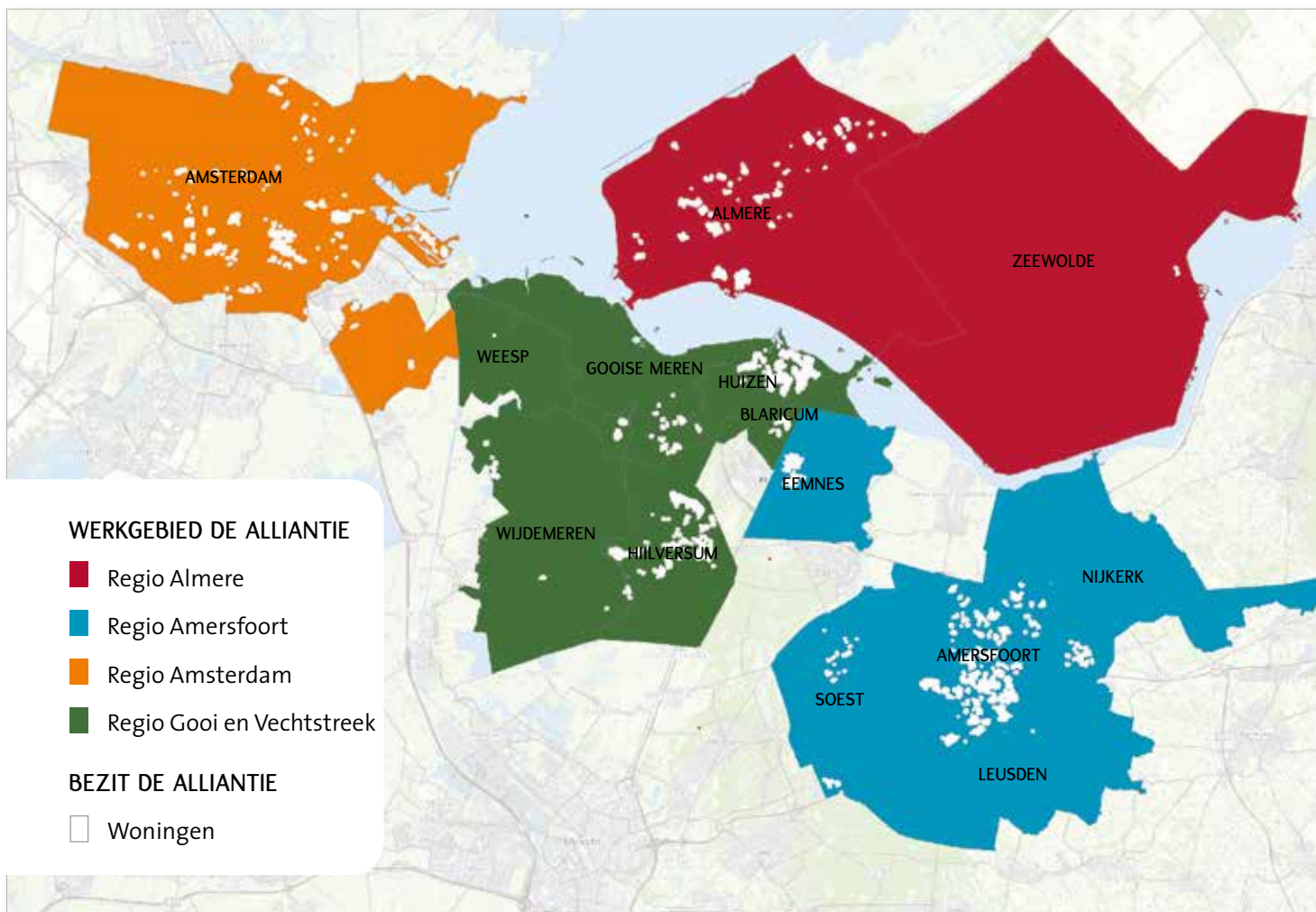
Ook in de komende jaren blijven we werken aan betaalbare, goede huizen in fijne buurten voor mensen met een laag en middeninkomen. Wij voelen ons uitgedaagd om een voorloper te zijn bij de duurzame verbetering van woningen, het huisvesten van vergunninghouders en de beschikbaarheid van sociale huurwoningen. Daarvoor zetten wij ons maximaal in.



WERKGEBIED EN VERDELING WONINGBEZIT

De Alliantie is werkzaam in de volgende gemeenten

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





de Alliantie

hart voor wonen

Postbus 105

1200 AC Hilversum

info@de-alliantie.nl

de-alliantie.nl

Het jaarverslag 2016 vindt u ook op www.de-alliantie.nl onder
'Over de Alliantie' / 'Publicaties'.

Mei 2017

Ontwerp: Concreet geeft vorm

