

Maatschappelijke visitatie de Alliantie

Opdrachtgever: De Alliantie

Rotterdam, 1 april 2016



Maatschappelijke visitatie

Visitatieperiode 2011 tot en met 2014

Opdrachtgever: De Alliantie

Jan Prins
Rob Out
Corinne Vermeulen
Gerard Agterberg

Rotterdam, 1 april 2016

Over Ecorys

Met ons werk willen we een zinvolle bijdrage leveren aan maatschappelijke thema's. Wij bieden wereldwijd onderzoek, advies en projectmanagement en zijn gespecialiseerd in economische, maatschappelijke en ruimtelijke ontwikkeling. We richten ons met name op complexe markt-, beleids- en managementvraagstukken en bieden opdrachtgevers in de publieke, private en not-for-profitsectoren een uniek perspectief en hoogwaardige oplossingen. We zijn trots op onze 80-jarige bedrijfsgeschiedenis. Onze belangrijkste werkgebieden zijn: economie en concurrentiekracht; regio's, steden en vastgoed; energie en water; transport en mobiliteit; sociaal beleid, bestuur, onderwijs, en gezondheidszorg. Wij hechten grote waarde aan onze onafhankelijkheid, integriteit en samenwerkingspartners. Ecorys-medewerkers zijn betrokken experts met ruime ervaring in de academische wereld en adviespraktijk, die hun kennis en best practices binnen het bedrijf en met internationale samenwerkingspartners delen.

Ecorys voert een actief MVO-beleid en heeft een ISO14001-certificaat, de internationale standaard voor milieumanagementsystemen. Onze doelen op het gebied van duurzame bedrijfsvoering zijn vertaald in ons bedrijfsbeleid en in praktische maatregelen gericht op mensen, milieu en opbrengst. Zo gebruiken we 100% groene stroom, kopen we onze CO₂-uitstoot af, stimuleren we het overgebruik onder onze medewerkers, en printen we onze documenten op FSC- of PEFC-gecertificeerd papier. Door deze acties is onze CO₂-voetafdruk sinds 2007 met ca. 80% afgenomen.

De vastgoedexpertise binnen ons bedrijf bestaat uit ca. 30 specialisten op het gebied van wonen, winkels, leisure, kantoren, bedrijventerreinen en maatschappelijk vastgoed, inclusief grond- en vastgoedstrategie, financiële advisering, contractering, project-, proces- en interim-management, organisatieadvies (inclusief maatschappelijke visitaties), communicatieadvies en gebiedsbranding. We werken onder meer voor ontwikkelaars, beleggers, financiële instellingen, woningcorporaties, gemeenten, regio's, provincies en nationale overheden in binnen- en buitenland.

ECORYS Nederland BV
Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam

Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com
K.v.K. nr. 24316726

W www.ecorys.nl

Inhoudsopgave

Voorwoord	5
Beoordeling maatschappelijke prestaties	9
Recensie	9
Scorekaart	12
Samenvatting en beoordeling	13
Profielschets	15
1 Presteren naar Opgaven en Ambities	19
1.1 Inleiding	20
1.2 Prestaties in het licht van de opgaven	20
1.3 Regio Almere	22
1.4 Regio Amersfoort	26
1.5 Regio Amsterdam	30
1.6 Regio Gooi en Vechtstreek	33
1.7 Ambities	36
1.8 Ambities in relatie tot de opgaven	38
1.9 Beoordeling	39
2 Presteren volgens Belanghebbenden	41
2.1 Inleiding	42
2.2 Betrokkenheid bij de maatschappelijke visitatie	42
2.3 Beoordeling en samenvatting	42
2.4 Concernniveau	48
2.5 Almere	52
2.6 Amersfoort	55
2.7 Amsterdam	60
2.8 Gooi en Vechtstreek	64
3 Presteren naar Vermogen	69
3.1 Inleiding	70
3.2 Financiële continuïteit	70
3.3 Doelmatigheid	74
3.4 Vermogensinzet	76
3.5 Beoordeling	78
4 Presteren ten aanzien van Governance	79
4.1 Inleiding	80
4.2 Besturing	80
4.3 Intern toezicht	83
4.4 Externe legitimering en verantwoording	87
4.5 Beoordeling	88

Bijlagen	89
Bijlage 1: Position Paper ‘De Alliantie Dichtbij’	90
Bijlage 2: Bestuurlijke reactie	93
Bijlage 3: Geïnterviewde personen	95
Bijlage 4. Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaring	97
Bijlage 5: Curricula Vitae van de visitatoren	99
Bijlage 6: Bronnenlijst	103
Bijlage 7: Presteren naar Opgaven	104

Voorwoord

Het visitatiestelsel

De maatschappelijke visitatie is een instrument voor horizontale verantwoording van de corporatie naar haar belanghebbenden over haar maatschappelijke prestaties. Een maatschappelijke visitatie wordt uitgevoerd volgens een vaste methodiek. Momenteel is dat Methodiek Maatschappelijke Visitatie versie 5.0.

De visitatiemethodiek brengt de maatschappelijke prestaties van de corporatie in beeld. Het gaat hierbij steeds om de feitelijk geleverde prestaties in de afgelopen vier jaar. De volgende prestatievelen komen aan bod:

- Huisvesten van de primaire doelgroep;
- Huisvesten van bijzondere doelgroepen;
- Kwaliteit van woningen en woningbeheer
- (Des)investeren in vastgoed;
- Kwaliteit van wijken en buurten.

De beoordeling van de prestaties vindt plaats binnen een aantal referentiekaders:

- Presteren naar Opgaven en Ambities;
- Presteren volgens Belanghebbenden;
- Presteren naar Vermogen;
- Presteren ten aanzien van Governance.



In de recensie wordt een reflectie van de commissie gegeven op de corporatie. Daarin komt onder meer naar voren wat de corporatie heeft geleerd van het verleden, of de corporatie de goede dingen doet en deze ook goed doet en hoe het maatschappelijk presteren in relatie tot de identiteit, missie, ambities en context van de corporatie staat. Verder wordt aangegeven wat dat betekent voor de toekomst. De maatschappelijke visitatie resulteert verder in een kwantitatieve scorekaart en een toelichtende rapportage.

Aan het begin van de visitatie stelt de bestuurder een Position Paper op waarin aangegeven wordt wie de corporatie is, waar ze voor staat, wat ze wil bereiken, waar ze nu staat en de mate van tevredenheid daarover. In de recensie zal de visitatiecommissie daarop reflecteren. Aan het einde van de visitatie formuleert de corporatie, conform de Governancecode, een reactie op de beoordeling en de aanbevelingen uit het visitatierapport.

Aanpak van Ecorys

De Alliantie heeft Ecorys in 2015 opdracht gegeven voor het uitvoeren van een maatschappelijke visitatie. De maatschappelijke visitatie heeft plaatsgevonden in de periode 2011 tot en met 2014. Het visitatieteam van Ecorys bestond uit Jan Prins, Rob Out, Corinne Vermeulen, Gerard Agterberg. De aanpak van Ecorys kende de volgende stappen:

Maanden	aug	sept	okt	nov	dec	jan	febr	mrt
Deskresearch								
Startbijeenkomst								
Interne interviews								
Belanghebbenden								
Concept rapport								
Interne bespreking								
Eindpresentatie								
Eindrapport								

De meetschaal

Bij het geven van rapportcijfers geldt voor Presteren naar Opgaven de onderstaande meetschaal conform de 5.0 versie van de methodiek. Kwalitatieve prestaties worden ook in het licht van deze schaal beoordeeld. De corporatie scoort een voldoende als de prestaties in belangrijke mate de opgaven evenaren.

Cijfer	Prestatie	Afwijking
10	Uitmuntend. De prestatie overtreft de opgaven aanzienlijk	Meer dan +35%
9	Zeër goed. De prestatie overtreft de opgaven behoorlijk	+20% tot +35%
8	Goed. De prestatie overtreft de opgaven	+5% tot +20%
7	Ruim voldoende. De prestatie is gelijk aan de opgaven	-5% tot +5%
6	Voldoende. De prestatie evenaart in belangrijke mate de opgaven	-5% tot -15%
5	Onvoldoende. De prestatie is significant lager dan de opgaven	-15% tot -30%
4	Ruim onvoldoende. De prestatie is aanzienlijk lager dan de opgaven	-30% tot -45%
3	Zeër onvoldoende. De prestatie is zeer aanzienlijk lager dan de opgaven	-45% tot -60%
2	Slecht. Er is vrijwel geen prestatie geleverd	-60% tot -75%
1	Zeër slecht. Er is geen prestatie geleverd	Meer dan -75%

Voor de beoordeling van de Ambities, Vermogen en Governance gebruikt de visitatiecommissie cijfers op een meetschaal van 1-10, waarbij onderstaande meetschaal van kracht is. In het beoordelingskader is per meetpunt aangegeven wat minimaal noodzakelijk is om een voldoende te scoren: dit is het ijkpunt en levert het cijfer 6 op. De visitatiecommissie beoordeelt allereerst of de corporatie aan dit ijkpunt voldoet. Vervolgens beoordeelt de commissie in hoeverre de corporatie in positieve of negatieve zin afwijkt van het ijkpunt. In het beoordelingskader zijn criteria opgenomen voor plus- en respectievelijk minpunten.

Cijfer	Prestatie
10	Uitmuntend
9	Zeër goed
8	Goed
7	Ruim voldoende
6	Voldoende
5	Onvoldoende
4	Ruim onvoldoende
3	Zeër onvoldoende
2	Slecht
1	Zeër slecht

Leeswijzer

Deel 1 omvat de beoordeling van de maatschappelijke prestaties in het kort:

- Recensie;
- Scorekaart;
- Samenvatting.

Deel 2 bevat de daadwerkelijke rapportage van de maatschappelijke visitatie van De Alliantie.

Deel 3 bevat de bijlagen bij het rapport:

1. Position Paper De Alliantie;
2. Bestuurlijke reactie;
3. Betrokken personen (intern en extern);
4. Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaring;
5. Curricula vitae van de visitatoren;
6. Bronnenlijst;
7. Uitwerking Presteren naar Opgaven en Ambities.

Tot slot

De leden van het visitatieteam van Ecorys danken allen die in de afgelopen maanden een bijdrage hebben geleverd aan de totstandkoming van deze maatschappelijke visitatie. Speciale dank gaat uit naar Eva Korteweg die namens de Alliantie als contactpersoon heeft gefungeerd.

Beoordeling maatschappelijke prestaties

Recensie

Position paper

De Alliantie profileert zich als een maatschappelijke onderneming met (maatschappelijke) doelen op het gebied van wonen in een aaneengesloten werkgebied dat de regio's Almere, Amersfoort, Amsterdam als ook de Gooi en Vechtstreek omvat. Met ruim 62.000 verhuureenheden behoort de Alliantie tot de grootste woningcorporaties in Nederland. De corporatie hanteert in haar denken en doen drie leidende waarden: 'solidair', 'ondernemend' en 'agendastellend'.

De prioriteit van de Alliantie ligt bij het goed en betaalbaar wonen van mensen met een laag inkomen en van andere kwetsbare huishoudens als gehandicapten; naast de primaire doelgroep bedient de corporatie mensen met een middeninkomen (de secundaire doelgroep). De Alliantie ziet de vraag naar betaalbare woningen ook de komende jaren toenemen. De corporatie wil daarom blijven investeren in nieuwbouw. De Alliantie financiert investeringen in nieuwbouw mede uit inkomsten die zij genereert door bestaande woningen te verkopen. Hierdoor levert zij 'en passant' een bijdrage aan de doorstroming en het tegengaan van 'scheefwonen'.

De Alliantie geeft aan samenwerking met eerst en vooral haar klanten als ook gemeenten en maatschappelijke organisaties als een belangrijke randvoorwaarde te zien. Dit geldt ook voor een efficiënte, financieel gezonde en innovatieve organisatie.

De visitatiecommissie stelt vast dat het position paper aansluit bij de opgaven waarvoor de Alliantie zich gesteld ziet. De uitgangspunten worden binnen de organisatie doorleefd en worden daarbuiten door belanghebbenden herkend.

Concern versus regiobedrijven

Tot de vragen die de visitatiecommissie in de visitatie beantwoord wilde zien behoorde de vraag hoe de Alliantie, als één van Nederlands grootste corporaties, de lokale zichtbaarheid en verankering bewerkstelligd waar de huidige tijd om vraagt. Ze heeft in dit verband vastgesteld dat de Alliantie het model van één corporatie met een groot maar aaneengesloten werkgebied waarbinnen drie regionaal gepositioneerde woonbedrijven actief zijn in de visitatieperiode verder heeft weten te ontwikkelen. Het is de visitatiecommissie gebleken dat de Alliantie in de visitatieperiode ten opzichte van daarvoor meer één bedrijf is geworden.

De visitatiecommissie ziet dat de Alliantie zich actief en doorlopend oriënteert op de wijze waarop zij omgaat met het acteren op drie aggregatieniveaus: centraal, regionaal en lokaal. Tekenend is de wijze waarop in de jaarverslagen inzicht wordt geboden in de prestaties per regio en onderliggende gemeenten. In de visitatieperiode is hier een grote stap voorwaarts in gezet. Dit laat onverlet dat in de verslaglegging nog niet alle prestaties per gemeente uitgesplitst zijn. De visitatiecommissie meent dat het streven naar een nog hogere mate van volledigheid in het voor het voetlicht brengen van (lokaal geleverde) prestaties bij kan dragen tot verdere optimalisatie van de transparantie en openbare verantwoording.

Belanghebbenden herkennen de Alliantie als lokale/regionale partner, hetgeen zij als zeer belangrijk en waardevol zien. De zichtbaarheid en aanspreekbaarheid maken dat de Alliantie een gewaardeerde gesprekspartner is voor vraagstukken op het gebied van het wonen en wijkontwikkelingen. De visitatiecommissie ziet het als veelbetekenend dat belanghebbenden over

het geheel gezien een (nog) positiever kijk op de maatschappelijke prestaties van de Alliantie hebben dan dat de commissie op basis van het desk research en verdiepende gesprekken heeft opgetekend in het hoofdstuk 'Presteren naar Opgaven en Ambities'; op een enkele uitzondering na is de waardering van belanghebbenden voor de prestaties van de Alliantie groot. Een bedrijfsmodel van een financieel en organisatorisch sterke centrale vestiging met een duidelijke lokale zichtbaarheid en positionering van de regiobedrijven blijkt een sterk model te kunnen zijn.

Crisis? What crisis?

De visitatiecommissie stelt vast dat de Alliantie is in staat gebleken om te blijven investeren, ook in de visitatieperiode waarin sprake was van een (vastgoed) crisis en de introductie van de verhuurdersheffing. De investeringen in de realisatie van (sociale) huurwoningen is in de moeilijke jaren op een relatief hoog niveau gebleven. Nog steeds investeert de Alliantie daar waar mogelijk in de verwerving van locaties ten behoeve van het realiseren van sociale huurwoningen.

De verhuurdersheffing lijkt eenvoudig in de cijfers geabsorbeerd te kunnen worden zonder (veel) nadelige gevolgen voor de huurders van de Alliantie. De visitatiecommissie ziet dit in belangrijke mate als de verdienste van de Alliantie als gevolg van het gevoerde beleid. De Alliantie liep en loopt voorop voor wat betreft het (financiële) beleid, bijvoorbeeld als het gaat om geven van prioriteit aan het sturen op kasstromen meer dan aan sturen op vermogen. Maar ook met betrekking tot het nemen van efficiency- en effectiviteit verbeterende maatregelen blijkt de corporatie zeer proactief te handelen waardoor zeer adequaat wordt ingespeeld op de veranderende omstandigheden in de markt en op de nieuwe wet-en regelgeving.

De Alliantie heeft een sterke zakelijk/financiële inslag. Dit komt tot uitdrukking in een solide financiële positie. Daarnaast stelt de visitatiecommissie vast dat er voldoende en gedurende de visitatieperiode in toenemende mate aandacht is voor de 'mens kant' binnen en buiten de corporatie. Dit gaat gepaard met een grotere slagvaardigheid dan voorheen. De visitatiecommissie heeft waardering voor de balans die de Alliantie en haar bestuurder hierin aanhoudt.

Herkenbare lijn tussen deze en de vorige visitatie

De Alliantie heeft gedurende de vorige visitatieperiode op de verschillende prestatievelden een veelheid aan prestaties geleverd, die allen gekoppeld konden worden aan de maatschappelijke doelstellingen die de Alliantie zich had gesteld. Het werd duidelijk dat de Alliantie tevens het verschil wilde maken in de woonomgeving van de huurders. De zichtbare prestaties en de waardering van belanghebbenden toonden aan dat de Alliantie zich gedurende deze periode met de juiste zaken bezighield. Deze observaties liggen geheel in lijn met de bevindingen in de huidige visitatie.

De belanghebbenden van de Alliantie typeerden de corporatie als degelijk, betrouwbaar en betrokken, maar ook als weinig onderscheidend en niet zo uitgesproken. De visitatiecommissie merkte ook op dat niet voor het hele werkgebied de opgaven waren geformuleerd en geformaliseerd in prestatieafspraken en convenanten, waardoor de beoordeling van de prestaties werd bemoeilijkt. De huidige visitatiecommissie stelt vast dat de Alliantie zich verbeterd heeft als het gaat om het beeld dat onder belanghebbenden over de organisatie leeft. De Alliantie heeft in samenwerking met haar maatschappelijke partner zichtbaar stappen gezet in het vastleggen van de opgaven.

De Alliantie toonde, als grote corporatie, aan op een aantal vlakken voorop te lopen in de sector. Daarnaast werd vastgesteld dat op beredeneerde en verantwoorde wijze omgegaan met de inzet van het vermogen. De huidige visitatiecommissie stelt vast dat deze lijn is doorgezet. De Alliantie is

met recht een 'agendastellende' corporatie, bijvoorbeeld als het gaat om financieel beleid en het doelgroepenbeleid waarbij op beredeneerde wijze aandacht blijft uitgaan naar middeninkomens.

Verbeterpunten

De visitatiecommissie meent dat de Alliantie reden heeft om trots te zijn op haar maatschappelijke prestaties. Zij meent dat er verdere verbetering op relatieve details mogelijk is door:

- Nog vollediger de verhouding tussen feitelijke prestaties en gemaakte prestatieafspraken terug te laten komen de (jaar)verslaglegging waarbij alle gemeenten waar de Alliantie actief is aan de orden komen;
- Het aandeel van de Alliantie in prestatieafspraken die met meerdere corporaties zijn gemaakt inzichtelijk te maken;
- Een verdere uniformering van de ambities per regiobedrijf door te voeren.

Meer fundamenteel is de oproep van de visitatiecommissie aan de Alliantie om zorg te blijven dragen voor de lokale en regionale zichtbaar- en aanspraakbaarheid. In een goede balans tussen het concernniveau en de regiobedrijven is de belangrijke kracht van de Alliantie gelegen. De visitatiecommissie stelt vast dat de Alliantie na de vorige visitatie geen tekenen van zelfgenoegzaamheid is gaan vertonen en voortdurend op zoek is gebleven naar verdere verbetering en aanpassing op de veranderende beleids- en marktomstandigheden. De visitatiecommissie roept de Alliantie op om deze attitude te handhaven in dienst van de maatschappelijke opgaven waarvoor zij zich de komende jaren geconfronteerd.

Scorekaart

Perspectief	1	2	3	4	5	6	Cijfer	Gewicht	Eindcijfer	
Presteren naar Opgaven en Ambities										
Prestaties in het licht van de opgaven	6,8	7,0	6,7	7,1	7,1			6,9	75%	7,2
Ambities in relatie tot de opgaven							8,0	25%		
Presteren volgens Belanghebbenden										
Prestaties	7,5	7,6	7,0	7,5	7,3			7,4	50%	7,4
Relatie en communicatie							7,4	25%		
Invloed op beleid							7,5	25%		
Presteren naar Vermogen										
Financiële continuïteit							8,0	30%	8,1	
Doelmatigheid							7,0	30%		
Vermogensinzet							9,0	40%		
Presteren ten aanzien van governance										
Besturing	Plan						7,5	33%	7,2	
	visie					8				
	vertaling doelen					7				
	Check						8,0			
	Act						7,0			
Intern toezicht	Functioneren Raad						7,0	33%		
	samenstelling					7	7,0			
	rolopvatting					7				
	zelfreflectie					7				
	Toetsingskader						7,0			
	Governancecode						7,0			
Externe legitimering en verantwoording	Externe legitimatie						7,0	33%		
	Openbare verantwoording						7,0			

Verklaring perspectieven prestaties in het licht van de opgaven:

1. Huisvesten primaire doelgroep;
2. Huisvesten bijzondere doelgroepen;
3. Kwaliteit van woningen en woningbeheer;
4. (Des-)investeren in vastgoed;
5. Kwaliteit van wijken en buurten.

Samenvatting en beoordeling

Beoordeling

De Alliantie krijgt de volgende beoordelingen voor de verschillende perspectieven van de maatschappelijke visitatie.

Tabel 2. Beoordeling

Perspectief	Prestatie	Eindcijfer
Presteren naar Opgaven en Ambities		7,2
Presteren volgens Belanghebbenden		7,4
Presteren naar Vermogen		8,1
Presteren ten aanzien van Governance		7,2

Presteren naar Opgaven en Ambities

7,2

In alle regio's is het presteren naar Opgaven en Ambities minimaal voldoende. In het kader van de primaire doelgroep heeft de Alliantie voldaan aan de toewijzingseis; de inzet voor bijzondere doelgroepen blijkt onder andere uit gerealiseerde nieuwbouw.

Voor wat betreft de klanttevredenheid heeft de Alliantie verbeteringen doorgevoerd, onder andere door het verhuur- en mutatieproces opnieuw in te richten. De corporatie is zich bewust van de opgaven in het kader van (des)investeren in vastgoed en de kwaliteit van wijken en buurten en handelt daar naar, vooral door in achterstandswijken te investeren.

Presteren volgens Belanghebbenden

7,4

In de verschillende regio's wordt de Alliantie gezien als een verantwoordelijke en betrouwbare corporatie. De meningen over de mate waarin de Alliantie als vooruitstrevend en vernieuwend wordt gezien lopen enigszins uiteen. Zo zijn

belanghebbenden in Amsterdam, sterk dan in andere regio's, positief over de Alliantie als een investerende en vernieuwende corporatie. Voor andere regionale nuances wordt verwezen naar hoofdstuk twee.

Over het algemeen zijn de belanghebbenden in alle regio's over de hele breedte tevreden met de prestaties van de Alliantie. In alle regio's worden de prestaties ten aanzien van het huisvesten van de primaire doelgroep minimaal met ruim voldoende beoordeeld. De woningtoewijzing verloopt in alle regio's naar wens, de doelgroepen worden bediend. Aandacht voor de omvang van de sociale huurvoorraad is volgens belanghebbenden gewenst. Voor wat betreft het huisvesten van bijzondere doelgroepen waarderen belanghebbenden De Alliantie eveneens minimaal met een ruime voldoende. De aandacht voor bijzondere doelgroepen wordt door belanghebbenden als belangrijk geacht. De prestaties van de Alliantie binnen het prestatieveld zijn niet voor iedere belanghebbende zichtbaar. Het prestatieveld 'Kwaliteit van woningen en woningbeheer' wordt over het algemeen met een ruim voldoende beoordeeld door belanghebbenden. Evenals bij het prestatieveld 'Huisvesten van bijzondere doelgroepen' zijn er verschillende belanghebbenden die aangeven onvoldoende zicht te hebben op de prestaties van de Alliantie.

De relatie en communicatie wordt door de belanghebbenden met minimaal een voldoende gewaardeerd. De belanghebbenden signaleren echter een verschil tussen bestuurlijk en uitvoerend niveau. Daarnaast heeft de reorganisatie op dat punt niet in alle regio's zonder meer een positief effect geresulteerd.

Presteren naar Vermogen

8,1

De prestaties ten aanzien van de financiële continuïteit, doelmatigheid en vermogensinzet zijn gedurende de visitatieperiode minimaal ruim voldoende. De Alliantie voldoet in alle jaren in ruime mate aan de eisen van externe toezichthouders.

Daarnaast laat de Alliantie in verschillende daarop gerichte programma's zien continu aandacht te hebben voor het doelmatig en efficiënt presteren. Binnen 'presteren naar vermogen' excelleert de Alliantie als het gaat op het terrein van vermogensinzet; gedurende de visitatieperiode heeft de Alliantie verantwoording afgelegd over de vermogensinzet. Daarnaast is de Alliantie actief omgegaan met het vermogensbeleid. Het vermogensbeleid sluit aan op de andere delen van beleid en wordt tevens geëvalueerd.

Presteren ten aanzien van Governance

7,2

De prestaties ten aanzien van Governance worden door de visitatiecommissie op alle prestatievelden met minimaal een ruime voldoende gewaardeerd. De Alliantie heeft gedurende de visitatieperiode laten zien te beschikken over een actuele visie, die is vertaald naar strategische doelen, tactische doelen, operationele activiteiten en financiële randvoorwaarden. De monitoring van prestaties is op orde en de corporatie stuurt bij waar nodig en mogelijk. Ook het interne toezicht voldoet aan de normen die daar voor staan. De Raad van Commissarissen is competent en actief. De Alliantie verhoudt zich proactief tot de Governancecode.

Profielschets

Werkgebied

Stichting de Alliantie, hierna de Alliantie, is een corporatie met 55.343 woongelegenheden in de noordvleugel van de Randstad. De corporatie is werkzaam in de provincies Noord-Holland, Flevoland, Utrecht en Gelderland. Het werkgebied van de Alliantie bestaat uit de volgende gemeenten: Almere, Zeewolde, Amersfoort, Eemnes, Leusden, Nijkerk, Soest, Amsterdam, Blaricum, Bussum, Hilversum, Huizen, Weesp en Wijdmeren. De corporatie heeft drie regiobedrijven, te weten Amsterdam-Almere, Amersfoort (Eemvallei) en Gooi en Vechtstreek. Gedurende de visitatieperiode bestond het regiobedrijf Amsterdam-Almere uit twee afzonderlijke regiobedrijven, respectievelijk Amsterdam en Almere. De regiobedrijven van de Alliantie zijn lokaal verankerd en vormen het aanspreekpunt voor alle lokale belanghebbenden. Doordat de zeggenschap laag in de organisatie ligt is de Alliantie, ondanks zijn omvang, flexibel en slagvaardig. De corporatie behoort, volgens het Corporatie Benchmark Centrum tot de grootklasse '>25.001 verhuureenheden'¹.

Woningbezit

De woningvoorraad van de Alliantie bestaat uit 53.513 huurwoningen en 1.830 overige onzelfstandige wooneenheden. Daarnaast heeft de Alliantie garages (6.049), bedrijfsruimten/winkels (1.181) en overige verhuureenheden (397) in bezit. De woningen zijn als volgt verdeeld over de verschillende regio's:

	Aantal woningen ultimo 2014	Aandeel in woningbezit
Regio Almere	6.380	12%
Regio Amsterdam	19.208	36%
Regio Gooi en Vechtstreek	12.755	24%
Regio Amersfoort	15.170	28%
Totaal	53.513	100%

Het woningbezit bestaat voor een aanzienlijk deel uit meergezinswoningbouw zonder lift (tot en met vier etages) (42,5%). Het aandeel meergezinswoningbouw zonder lift (tot en met vier etages) ligt boven het aandeel bij de referentiecorporaties (38,1%). De eengezinswoningen vertegenwoordigen een aandeel van 33,5%, terwijl de woningvoorraad voor 17,2% bestaat uit meergezinswoningbouw met lift. Met name het lage aandeel hoogbouw binnen het woningbezit van de Alliantie wijkt af van de referentiegroep. De Alliantie heeft 3,4% hoogbouw, terwijl het aandeel hoogbouw in de referentiegroep op 13,3% is. De Alliantie heeft 230 ouderenwoningen, 126 gehandicapten woningen en 16.995 nultredenwoningen.

Type woningen	De Alliantie	Referentiegroep
Eengezinswoningen	33,5%	25,9%
Meergezinswoningbouw zonder lift t/m 4 lagen	42,5%	38,1%
Meergezinswoningbouw met lift	17,2%	15,7%
Hoogbouw	3,4%	13,3%
Onzelfstandige overige wooneenheden	3,3%	7,1%
Totaal	100,0%	100,0%

Bron: CiP (2015), Corporatie Benchmark Centrum.

¹ Het Corporatie Benchmark Centrum vermeldt in de CiP over verslagjaar 2014 de grootteklasse in plaats van de referentiegroep.

Het grootste aandeel van het woningbezit van de Alliantie is gebouwd in de periode van 1980 tot en met 1989 (22,3%). Ongeveer een zesde van het woningbezit werd gebouwd voor het einde van de Tweede Wereldoorlog. De gemiddelde huurprijs per jaar per woongelegenheden ligt met €514 hoger dan de referentiegroep (€499) en het landelijke gemiddelde (€494). De huur als percentage van de maximaal toegestane huur ligt voor DAEB woningen met 68,5% lager dan voor DAEB woningen binnen de referentiegroep (72,5%) en het landelijk gemiddelde (70,1%). Voor niet-DAEB woningen ligt de huur als percentage van de maximaal toegestane huur op 90,5% (referentiegroep: 90,1%, landelijk: 86,2%). Voor DAEB woningen ligt het gemiddelde aantal woningwaarderingpunten voor DAEB-woningen met 146 punten hoger dan het gemiddelde in de referentiegroep (135) en het landelijke gemiddelde (142).

Globale governancestructuur

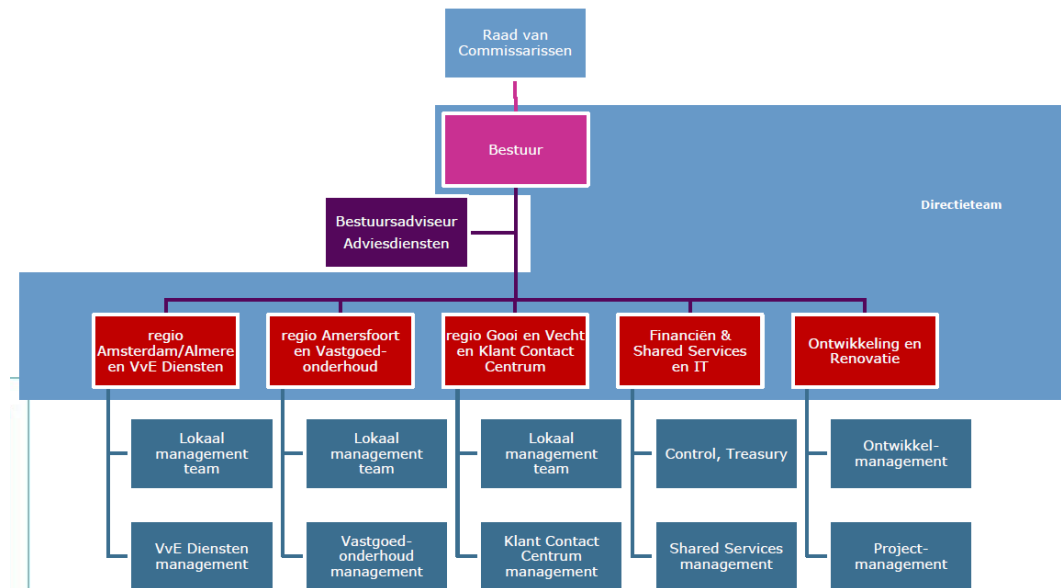
De Alliantie heeft zich in de periode 2011 tot en met 2014 als organisatie sterk ontwikkeld. Een belangrijke mijlpaal hierin is 'de Alliantie 3.0', een operatie die in 2010 is gestart en tot doel had om te komen tot een 'efficiëntere, daadkrachtigere en besluitvaardigere organisatie'. Onder voormalige directeur-bestuurder Jim Schuyt heeft '3.0' in 2011 inhoudelijk vorm gekregen en is de implementatie vanaf 2012 onder het motto 'samen slimmer' ingezet. De Alliantie 3.0 ging over de organisatie zelf en betrof geen herijking van het beleid. Om deze reden komt de Alliantie 3.0 in het vervolg van dit visitatierapport niet of slechts zijdelings aan de orde.

In oktober 2013 is de huidige directeur-bestuurder Rob Haans aangetreden. Op dat moment lagen er concrete plannen om in de organisatie tot een stevige kostenreductie te komen, onder meer door over te gaan naar een kleiner directieteam. De analyse luidde dat er sprake was van een inhoudelijk sterke organisatie met sterk ontwikkelde specialisaties, een zekere mate van verkokering wat veel coördinatie noodzakelijk maakte. Er was sprake van een betrekkelijk geringe mate van sturing in de organisatie.

In 2013 is onder leiding van Rob Haans een vervolg gegeven aan 'de Alliantie 3.0' met het traject 'Qbiks'. Het doel was om een vitale organisatie te realiseren die klaar was voor de toekomst. De kwaliteit van de dienstverlening, een oriëntatie op 'de basis' en 'de klant', digitalisering en 'slimmer en slanker' behoorden tot de kernwoorden van Qbiks. Tot de scope van Qbiks behoorde naast een oriëntatie op de organisatie zelf een actualisering van de (vastgoed) strategie. Qbiks en de daarin besloten liggende reorganisatie zijn in 2014 uitgevoerd.

Na de implementatie van Qbiks zag de organisatiestructuur van de Alliantie er als volgt uit:

Figuur 1. Organogram De Alliantie



Bron: de Alliantie, begroting 2015

De bestuurder neemt de Ondernemingsraad mee in zijn besluitvorming. Dit geldt ook voor het vervullen van vacatures in de Raad van Commissarissen (RvC) en het bestuur. Zo was de huidige voorzitter van de RvC de voorkeurs kandidaat van de Ondernemingsraad. Ook informeert de bestuurder de Ondernemingsraad over de voortgang van verschillende dossier en over dilemma's die voorliggen op bestuurlijk niveau.

Verbindingen

De Alliantie heeft per 31 december 2014 42 verbindingen. De activiteiten van deze verbindingen betreffen:

- Exploitatie van vastgoed;
- Projectontwikkeling;
- Overige activiteiten.

Het jaarverslag (2014) zegt daarover het volgende: 'Alle activiteiten in de verbindingen zijn gebaseerd op volkshuisvestelijke overwegingen. Ze worden uitgevoerd als onderdeel van, en ten dienste van de kerntaken van de Alliantie. Om de risico's te beperken voert de Alliantie het beleid om grootschalige projecten in investeringsvolume en programma te ontwikkelen in verbindingen, door middel van B.V./C.V.-constructies. Ook samenwerkingen worden vormgegeven in deze juridische structuur. In het verslagjaar heeft de Alliantie in de verbindingen slechts de bouw van woningen aanbesteed en/of vennootschappen doen aanbesteden, overeenkomstig artikel 11b van het BBSH. Indien de gemiddelde koopsom van de in de aanbesteding begrepen woningen is overschreden, is dit gebaseerd op volkshuisvestelijke overwegingen. Bovendien is dit dan gebeurd in en ná overleg met de gemeente waarin de woningen worden ontwikkeld.'

1 Presteren naar Opgaven en Ambities



1.1 Inleiding

Het eerste onderdeel waarop het presteren van De Alliantie wordt beoordeeld, is naar Opgaven en Ambities. De feitelijke maatschappelijke prestaties in de afgelopen vier jaar worden beoordeeld in het licht van de opgaven. Daarnaast wordt gekeken naar de mate waarin de ambities passend zijn bij de externe opgaven.

De Alliantie bestaat, naast het concern, uit drie regiobedrijven:

- Regio Amsterdam – Almere;
- Regio Gooi en Vechtstreek;
- Regio Amersfoort.

Gedurende de periode waarop de visitatie betrekking heeft, 2011 – 2014, bestond de regio Amsterdam – Almere uit twee aparte regiobedrijven.

De beoordeling van het presteren naar opgaven wordt in dit hoofdstuk opgebouwd vanuit het aggregatieniveau van de regiobedrijven. De beoordeling voor de Alliantie als geheel is tot stand gekomen door de gewogen gemiddelde cijfers van de regiobedrijven te berekenen. De wegingsfactor is bepaald door het aandeel van het bezit in de regio's af te zetten tegen het totaal aantal woningen dat de Alliantie bezit (ultimo 2014).

	Aantal woningen ultimo 2014	Aandeel in woningbezit
Regio Almere	6.380	12%
Regio Amsterdam	19.208	36%
Regio Gooi en Vechtstreek	12.755	24%
Regio Amersfoort	15.170	28%
Totaal	53.513	100%

Allereerst worden de geaggregeerde prestaties van de Alliantie per prestatieveld behandeld. Vervolgens worden voor ieder regiobedrijf de opgaven en prestaties weergegeven.

1.2 Prestaties in het licht van de opgaven

De beoordeling van de gerealiseerde maatschappelijke prestaties van De Alliantie ten aanzien van Presteren naar Opgaven is gebaseerd op de verkregen informatie van de corporatie. Bij de beoordeling is zoveel mogelijk gebruik gemaakt van kwantitatieve methoden. Waar dit niet mogelijk was, is de beoordeling gemaakt aan de hand van kwalitatieve informatie uit de documentatie. Een gedetailleerd overzicht is opgenomen in bijlage 3. Het oordeel over de prestaties in het licht van de opgaven telt voor 75% mee in het eindoordeel van Presteren naar Opgaven en Ambities.

Regiobedrijven	Amsterdam	Almere	Amersfoort	Gooi- en Vechtstreek	Totaal
Aandeel woningen in totale bezit	36%	12%	28%	24%	100%
<i>Prestaties in het licht van de opgaven</i>					
huisvesting van primaire doelgroep	6,8	6,5	7,0	6,8	6,8
huisvesting bijzondere doelgroepen	7,2	7,5	6,8	7,0	7,0
kwaliteit van woningen en woningbeheer	6,7	6,7	6,7	6,5	6,7
(des)investeren in vastgoed	7,4	6,7	7,2	6,6	7,1
kwaliteit in wijken en buurten	7,0	7,2	7,3	7,0	7,1
Totaal	7,0	6,9	7,0	6,8	6,9

1.2.1 Huisvesting van de primaire doelgroep

6,8

De Alliantie voldoet (gemiddeld) in alle regio's aan de toewijzing van minimaal 90% van de vrijkomende woningen aan huishoudens met een inkomen onder de EU-inkomensgrens. In Almere en Amsterdam is echter een afname van het aantal goedkope en betaalbare woningen zichtbaar. Het huurbeleid van de Alliantie zorgt ervoor dat ongeveer 60% van de sociale huurwoningen bereikbaar blijft voor huishoudens die zijn aangewezen op een huurprijs tot de aftoppingsgrens (€ 596,75). Naast het toewijzen van woningen heeft de Alliantie in de verschillende regio's eigen woningbezit bevorderd door het aanbieden van woningen onder Koopgarant of met een starterslening. De betaalbaarheid voor de verschillende doelgroepen wordt gemonitord en gepubliceerd in het jaarverslag.

1.2.2 Huisvesting van bijzondere doelgroepen

7,0

In alle regio's heeft de Alliantie woningen gerealiseerd voor bijzondere doelgroepen. In Almere zijn onder andere de Rode Kater, woningen voor Stichting Calypso en project Meerland gebouwd, terwijl in Amersfoort (Foortse Brug), Amsterdam (Woongroep Y-Castle) en Gooi en Vechtstreek (Gooise Warande) eveneens huisvesting voor bijzondere doelgroepen is gerealiseerd. Daarnaast heeft de Alliantie veel woonvoorzieningen en woningen voor maatschappelijke opvang, beschermd wonen en verzorging/verpleging. De Alliantie-breed is echter een afname van het aantal nultredenwoningen zichtbaar.

1.2.3 Kwaliteit van woningen en woningbeheer

6,7

De Alliantie heeft in alle regio's geïnvesteerd in de kwaliteit van woningen. In Almere is een deel van het woningbezit verkocht als opknappwoning en zijn badkamers gerenoveerd. Naast de kwaliteit van woningen is tevens de kwaliteit van de dienstverlening verbeterd. De Alliantie heeft een huurdersportaal, een online kennisbank en een planningstool gerealiseerd. Daarnaast zijn het verhuur- en mutatieproces opnieuw ingericht om het proces efficiënter te maken en de doorlooptijd te verkorten. Aan de hand van de jaarlijkse klanttevredenheidsonderzoeken 'Mijn huurwoning', 'Mijn vorige huurwoning', 'Mijn reparatieverzoek' en 'Mijn Pion-bezoek' wordt de klanttevredenheid in kaart gebracht. De uitkomsten van de klanttevredenheidsonderzoeken schommelen rond de normstelling van een 7. De normstelling wordt niet altijd gehaald.

In het kader van energie en duurzaamheid heeft de Alliantie in verschillende regio's energetische maatregelen doorgevoerd (o.a. renovatie van de Zeeheldenbuurt in Huizen en de Havikshosrt in Amersfoort). Alliantie-breed is gedurende de visitatieperiode CO²-reductie gerealiseerd en is de energie-index verlaagd. De CO²-reductie bedroeg in 2011 zelfs 6,83%.

1.2.4 (Des)investeringen in vastgoed

7,1

De Alliantie heeft in alle regio's nieuwbouwwoningen gerealiseerd. In Amersfoort heeft de Alliantie met de oplevering van woningen in Lemaire, Orion en Randbroek-Zuid een bijdrage geleverd aan Amersfoort Vernieuwt, terwijl in Amsterdam eveneens een actieve houding ten aanzien van sloop/nieuwbouw in achterstandswijken is aangenomen. Met name in Almere zijn naast huurwoningen (174) tevens betaalbare koopwoningen (181) toegevoegd aan de woningvoorraad. In een aantal gemeenten heeft de Alliantie echter geen bijdrage geleverd ten aanzien van de nieuwbouwopgaven (o.a. in Soest, Bussum, Blaricum, Weesp en Wijdmeren).

Naast het bouwen van woningen heeft de Alliantie tevens bijgedragen aan het bevorderen van eigen woningbezit. In alle regio's zijn in meer of mindere mate woningen verkocht onder Koopgarant of met een starterslening. In de regio's Amersfoort en Amsterdam zijn tevens woningen onttrokken aan de woningvoorraad door middel van sloop. In de regio Gooi- en Vechtstreek is de sloop van woningen beperkt gebleven bij één woning in Hilversum. In deze regio lagen echter geen opgaven ten aanzien van sloop.

1.2.5 Kwaliteit van wijken en buurten

7,1

De Alliantie heeft gedurende de visitatieperiode laten zien de verantwoordelijkheid op het vlak van wijken en buurten te nemen, met name in achterstandswijken. In Amsterdam heeft de Alliantie geïnvesteerd in leefbaarheidsactiviteiten in achterstandswijken, terwijl in Amersfoort het woon- en leefklimaat is versterkt in de wijken Liendert/Rustenburg, Randenbroek/Schuilenburg en Kruiskamp-Koppen. Daarnaast heeft de Alliantie ingezet op het tegengaan van woonfraude en burenoverlast. De Alliantie heeft in elke regio een woonfraudeteam, terwijl bij burenoverlast buurtbemiddeling ingezet kan worden. In het kader van burgerparticipatie heeft de Alliantie activiteiten ontplooit om initiatieven van huurders te ondersteunen of de verantwoordelijkheid daadwerkelijk bij de huurders te leggen. In Eemnes hebben bewoners van seniorencomplex 'De Vore' bijvoorbeeld het beheer van de binnentuin overgenomen van de Alliantie.

1.3 Regio Almere

In deze paragraaf wordt ingegaan op het 'presteren naar opgave' in de regio Almere. In dit verband worden eerst de maatschappelijke opgaven in het werkgebied omschreven. Daarbij is aandacht voor onder meer de prestatieafspraken en beleidsdocumenten van de overheid. Vervolgens wordt de koppeling gelegd met de prestaties die op de verschillende prestatievelen zijn geleverd.

1.3.1 Regionale opgaven

Convenanten

In de regio Almere is sprake van een aantal convenanten waaronder:

- Convenant Preventie Huisuitzettingen Flevoland;
- Protocol Gezamenlijke aanpak van de teelt van hennep (2012).

1.3.2 Lokale opgaven

Oostvaardersakkoord 2010-2014

Het Oostvaardersakkoord 2010-2014 is een coalitieakkoord, waarin een drietal impulsen voor Almere zijn vastgelegd:

1. De kwaliteit van het onderwijs laat op onderdelen te wensen over.
2. Mensen in de stad voelen zich niet altijd veilig.
3. Het aantal banen in Almere blijft lager dan de vraag.

Agenda van de stad 2012-2015

De 'Agenda van de Stad 2012-2015' is een gezamenlijk product van de stedelijke partners, waaronder de Alliantie Flevoland, in de gemeente Almere. De agenda beschrijft thema's waarop de partners zich willen blijven focussen of waaraan de partners aandacht willen schenken. Op basis

van stads-brede en gebiedsspecifiek-brede uitdagingen wordt de focus gelegd op ondernemende jeugd, knooppunten, centrumgebieden, vitale wijken en talenten benutten.

Wonen in Almere 2.0

De woonvisie 'Wonen in Almere 2.0' is een logisch vervolg op de eerste versie van de woonvisie. In de woonvisie staat een aantal richtinggevende uitspraken op basis van de voornaamste prioriteiten, die door de Raad voor het Almeerse woonbeleid zijn neergelegd. Naast het woningbouwprogramma wordt binnen de woonvisie ingezet op het garanderen van voldoende sociale koop, duurzaam en levensloopbestendig bouwen en het vergroten van de keuzevrijheid voor de burger.

Prestatieafspraken 2014

In 2014 zijn prestatieafspraken opgesteld tussen de gemeente Almere en woningcorporaties de Alliantie, GoedeStede en Ymere. De prestatieafspraken concentreren zich op de korte termijn, voor 2014. In de prestatieafspraken zijn afspraken vastgelegd ten aanzien van beschikbaarheid en betaalbaarheid, vitale wijken, wonen en zorg en duurzaamheid. De partijen zetten zich in voor het realiseren van vitale wijken, waarbij de zelfredzaamheid van de burger als centraal principe geldt. Daarnaast voelen de partijen zich verantwoordelijk voor bewoners met een zorgbehoefte en de duurzaamheid op het gebied van wonen.

Convenanten

In de gemeente Almere is sprake van een aantal convenanten waaronder:

- Privacy convenant Veiligheidshuis Almere;
- Convenant Preventie Huisuitzettingen;
- Convenant Integrale Wijkaanpak De Wierden.

Zeewolde

Kadernota Wonen 2010-2015

In 2010 is de Kadernota Wonen door de gemeente Zeewolde opgesteld waarin vooruit wordt gekeken over de periode 2010-2015. In de kadernota wordt ingezet op een gestage groei van de woningvoorraad in combinatie met het verduurzamen en levensloopbestendig maken van de woningen. Om aantrekkelijke woonmilieus te creëren zal worden ingezet op hoge woningdifferentiatie en met oog voor de omgevingskwaliteit.

1.3.3 Prestaties

Huisvesting van de primaire doelgroep

6,5

De Alliantie (Almere) voldoet aan de toewijzing van minimaal 90% van de vrijkomende woningen aan huishoudens met een inkomen onder de EU-inkomensgrens. De betaalbare woningen worden met voorrang toegewezen aan huishoudens met een laag inkomen. Het aantal woningen dat is toegewezen aan huishoudens met een primair inkomen is, evenals het aantal woningen in het goedkope en betaalbare segment, echter gedaald (2011: 84%; 2013: 73%). Het huurbeleid van de Alliantie zorgt er voor dat ongeveer 60% van de sociale huurwoningen bereikbaar blijft voor huishoudens die zijn aangewezen op een huurprijs tot de aftoppingsgrens (€ 596,75). Gedurende de visitatieperiode is door de gemeente Almere en de corporaties gewerkt aan een wijziging in het woonruimteverdeelsysteem. De belangrijkste wijziging betreft het verloten van 50% van de woningen onder woningzoekenden. Het nieuwe woonruimteverdeelsysteem is sinds 2015 van kracht. De betaalbaarheid voor de verschillende groepen wordt gemonitord en in het jaarverslag gepubliceerd door de Alliantie.

Huisvesting van bijzondere doelgroepen

7,5

De Alliantie heeft gedurende de visitatieperiode bijgedragen aan de opgave ten aanzien van het aanbieden van voldoende passende woonruimte voor (groepen van) mensen die begeleiding nodig hebben en/of in een beschermde omgeving willen wonen. In Almere Buiten heeft de Alliantie de Rode Kater gerealiseerd, waarin woningen zijn toegewezen aan bewoners met een indicatie. Daarnaast heeft de Alliantie 26 appartementen in 13 eengezinswoningen gerealiseerd voor Stichting Calypso. Stichting Calypso is een wooninitiatief van ouders met een zoon of dochter (jongvolwassene) met een verstandelijke beperking. Binnen het project Meerland zijn daarnaast 34 eengezinswoningen opgeleverd met als doelgroep onder meer jong volwassenen met het downsyndroom. De Alliantie heeft oorspronkelijke starterswoningen tijdelijk verhuurd aan drie zorginstellingen die onderdak bieden aan mensen met een zorgbehoefte. Bovenstaande projecten getuigen van een actieve opstelling inzake het toevoegen van op bijzondere doelgroepen toegesneden projecten die de opgave op dit punt overschrijdt.

De Alliantie heeft gedurende de periode 2011 tot en met 2014 huisvesting geboden aan circa 300 bewoners in woningen die zijn toegewezen aan maatschappelijke instellingen. Op basis van de beschikbare schriftelijke informatie in combinatie met de feedback uit de interviews stelt de visitatiecommissie vast dat de Alliantie voldoet aan de opgave als het gaat om de toewijzing aan bijzondere doelgroepen.

Kwaliteit van woningen en woningbeheer

6,7

De Alliantie heeft gedurende de visitatieperiode in De Wierden een deel van het woningbezit verkocht als opknopwoning. Daarnaast zijn in 62 huurwoningen de badkamers gerenoveerd. De badkamerrenovatie heeft er voor gezorgd dat de woningen naar een hoger segment zijn gebracht. In het kader van de kwaliteit van de dienstverlening heeft de Alliantie een huurdersportaal, een online kennisbank en een planningstool gerealiseerd. Daarnaast zijn het verhuur- en mutatieproces opnieuw ingericht, waardoor het proces efficiënter en de doorlooptijd korter zijn. De Alliantie heeft in 'Koers op 10' als opgave gesteld dat huurders betrokken dienen te worden bij 'belangrijke' zaken op wijk- en op woningniveau. In het licht van deze opgave voert de Alliantie jaarlijks klanttevredenheidsonderzoeken en klantonderzoeken naar woonwensen, nieuwbouw en planmatig onderhoud uit (o.a. 'Mijn huurwoning', 'Mijn vorige huurwoning', 'Mijn reparatieverzoek' en 'Mijn Pion-bezoek'). Gedurende de periode van 2011 tot en met 2014 voldoet de Alliantie (gemiddeld) in Almere niet aan de normstelling van 7 voor de klanttevredenheid betreffende 'Mijn vorige huurwoning'.

In 2013 is in Almere een nieuwe wijze van woonruimteverdeling voor cliënten van zorgorganisaties in het leven geroepen. Sinds 1 januari 2013 kunnen cliënten van zorgorganisatie zelf zoeken in het aanbod van corporaties. Deze prestatie sluit aan bij de opgave ten aanzien van de verbetering van de informatievoorziening voor woningzoekenden met een zorgbehoefte.

In het kader van energie en duurzaamheid heeft de Alliantie in verschillende renovatie-, verbeter- en onderhoudsprojecten woningen opgeleverd. In Almere Haven heeft de Alliantie 94 woningen in complex De Middenhof verbeterd naar minimaal een label B. De woningen op de begane grond zijn verbeterd naar label A.

De Alliantie-breed is gedurende de visitatieperiode CO²-reductie gerealiseerd en is de energie-index verlaagd. In 2011 bedroeg de CO²-reductie zelfs 6,83%. De energetische maatregelen hebben tevens een bijdrage geleverd aan de betaalbaarheid voor de huurder. In 2012 is de Alliantie in een samenwerking aangegaan met Woonenergie met als doel het energieverbruik van huurders te verlagen.

(Des)investeren in vastgoed

6,7

De Alliantie heeft gedurende de visitatieperiode bijgedragen aan de opgave om middels het realiseren van betaalbare koopwoningen de doorstroming te bevorderen en de wachttijd voor een sociale huurwoning te doen afnemen. De Alliantie heeft continu koopwoningen toegevoegd aan de woningvoorraad van Almere. Over de periode van 2011 tot en met 2014 zijn in totaal 181 koopwoningen gerealiseerd. Naast het aantal koopwoningen is gedurende de visitatieperiode geïnvesteerd in huurwoningen: In het totaal zijn er 174 huurwoningen gebouwd. In 2014 zijn binnen het project Home2Run bijvoorbeeld 40 huurappartementen opgeleverd. De Alliantie draagt zodoende bij aan het realiseren van voldoende sociale huur- en koopwoningen.

Naast het bouwen van woningen heeft de Alliantie tevens woningen verplaatst en verkocht. In 2011 en 2012 zijn in totaal 223 woningen verplaatst. In 2013 en 2014 zijn geen woningen verplaatst. Er zijn geen woningen gesloopt. De woonvisie 'Wonen in Almere 2.0' geeft aan dat sloop vanwege de kwaliteit van woningen niet aan de orde is. De Alliantie heeft in de regio Almere jaarlijks sociale huurwoningen verkocht. Gedurende de visitatieperiode zijn in totaal 459 woningen verkocht, o.a. in het kader van de integrale wijkaanpak.

Kwaliteit in wijken en buurten

7,2

In Almere wordt de zelfredzaamheid van bewoners als centraal principe beschouwd. De opgave ligt in het versterken van de verantwoordelijkheid voor de leefbaarheid in de buurt aan de bewoners zelf. De Alliantie heeft gedurende de visitatieperiode energie gestoken in bewonersparticipatie. In het kader van deze bewonersparticipatie heeft de Alliantie bijvoorbeeld een ruituin gerealiseerd in samenwerking met een bewoonster van de Leemwierde. Daarnaast heeft de Alliantie samen met de gemeente, corporaties GoedeStede en Ymere en Welzijnsstichting De Schoor de plantjesmarkt 'Groen Verbindt Kruidenwijk' georganiseerd. In het jaarverslag (2013) stelt de Alliantie dat bewoners de corporatie steeds beter weten te bereiken voor initiatieven voor zelfbeheer. De Alliantie zet daarbij stappen om initiatieven te faciliteren.

Naast het versterken van de verantwoordelijkheid voor de leefbaarheid in de buurt bij bewoners is het tegengaan van woonfraude en burenoverlast een belangrijke opgave. De gemeente en de corporaties in Almere vinden hennepeteelt en andere vormen van woonfraude onacceptabel. De Alliantie heeft voor elke regio een woonfraudeteam, die alle meldingen in onderzoek neemt en anoniem behandelt. Bij burenoverlast heeft de Alliantie de mogelijkheid om buurtbemiddeling in te zetten.

1.4 Regio Amersfoort

In deze paragraaf wordt ingegaan op het 'presteren naar opgave' in de regio Amersfoort. In dit verband worden eerst de maatschappelijke opgaven in het werkgebied omschreven. Daarbij is aandacht voor onder meer de prestatieafspraken en beleidsdocumenten van de overheid. Vervolgens wordt de koppeling gelegd met de prestaties die op de verschillende prestatievelden zijn geleverd.

1.4.1 Regionale opgaven

Kadernota Wonen en binnenstedelijke ontwikkeling

In 2012 is de kadernota 'Wonen en binnenstedelijke ontwikkeling' verschenen. Hierin geeft de provincie Utrecht aan dat zij met een integrale benadering van werken, wonen, mobiliteit en recreatie werkt aan vitale dorpen en steden.

Convenanten

In de regio Amersfoort is sprake van een aantal convenanten waaronder:

- Regionaal Hennepcovenant Regio Utrecht (2010);
- Covenant Woonruimteverdeling Regio Amersfoort (2014);
- Covenant Woningbouwprogramma Regio Amersfoort (2014-2018).

1.4.2 Lokale opgaven

Amersfoort

Woonvisie Amersfoort 2011-2020

In de 'Woonvisie Amersfoort 2011-2020' wordt onderscheidt gemaakt tussen een drietal thema's: het (woon)programma van de stad, de beschikbaarheid van woningen en kwaliteit en duurzaamheid. In de nieuw woonvisie zijn de doorstroming op de woningmarkt, de duurzaamheid van de woningvoorraad en een diversiteit aan woonmilieus belangrijke thema's.

Programma Amersfoort vernieuwt 2011-2014

Het 'Programma Amersfoort vernieuwt 2011-2014' is een herziene versie van het programma dat in 2006 is opgesteld door de gemeente Amersfoort, de Alliantie en Portaal. Het programma is gericht op het verbeteren van de kwaliteit van en de leefbaarheid in een aantal naoorlogse wijken in Amersfoort: Randenbroek/Schuilenburg, Liendert en Kruiskamp (AV-wijken).

Prestatieafspraken 2014-2015

In 2014 zijn prestatieafspraken opgesteld tussen de gemeente Amersfoort, de Alliantie, Omnia Wonen en Portaal Eemland. De prestatieafspraken betreffen een periode van twee jaar. De prestatieafspraken zijn aanvullend op de bestaande afspraken zoals vastgelegd in de verschillende convenanten. In de prestatieafspraken zijn afspraken vastgelegd met betrekking tot de woonruimteverdeling, de woningvoorraad en het -aanbod, duurzaam bouwen en verbeteren, wonen en zorg, welzijn en veiligheid, doelgroepen en financiën. Voor ouderen wordt het levensloopbestendig maken van woningen als doel beschouwd.

Convenanten

In de gemeente Amersfoort is sprake van een aantal convenanten waaronder:

- Samenwerkingsovereenkomst Voorkomen huisuitzettingen Amersfoort (2008);
- Convenant Woonfraude Amersfoort (2011);
- Intentieverklaring Energieneutraal Renoveren in Amersfoort (2013);
- Sociaal Statuut Amersfoort (2014-2018).

Gemeente Eemnes

Zorg voor Wonen, Woonvisie 2007

In 2007 is de woonvisie van de gemeente Eemnes opgesteld. In de woonvisie zijn de belangrijkste onderwerpen vanuit de beleidsstukken, de ontwikkelingen en de prognoses gebundeld in drie speerpunten. De speerpunten staan aan de basis staan van de maatregelen die in de woonvisie worden beschreven:

1. de huisvesting voor mensen met een zorgbehoefte;
2. jongeren op de woningmarkt;
3. leefbaarheid en de scheve verhouding tussen vraag en aanbod van voorzieningen.

Klimaatbeleid Eemnes 2011-2020

In 2011 is een aanvullend uitvoeringsprogramma voor het klimaatbeleid van de gemeente Eemnes opgesteld. In het uitvoeringsprogramma worden zes deelpakketten uitgewerkt, waarvan het 'Actieplan Bestaande Woningbouw' één deelpakket betreft.

Prestatieafspraken Eemnes-de Alliantie

In 2014 zijn prestatieafspraken opgesteld tussen de gemeente Eemnes en de Alliantie. De prestatieafspraken hebben betrekking op de periode van 2014 tot en met 2017. De afspraken geven uiting aan de ambities en hebben als doel de verdere verbetering van het (betaalbaar) wonen (ook voor specifieke doelgroepen) in de gemeente Eemnes. Daarnaast geven de prestatieafspraken een verduurzaming van de woningvoorraad naar label B aan. De voortgang van de afspraken wordt jaarlijks gemonitord.

Gemeente Leusden

Woonvisie Leusden 2012-2020

In 2012 heeft de gemeente Leusden de woonvisie opgesteld, waarin wordt aangegeven dat Leusden beschikt over voldoende woningen. Binnen de woonvisie worden de accenten gelegd op het bevorderen van de doorstroming, het levensloopbestendig maken van woningen en het verduurzamen van de woningvoorraad.

Gemeente Nijkerk

Woonvisie 2012+

In 2012 heeft de gemeente Nijkerk de 'Woonvisie 2012+: Keuze voor kwaliteit' opgesteld, waarin een langetermijnambitie is vastgelegd: Nijkerk is een groeigemeente, waar mensen uit Nijkerk en uit de omliggende gemeenten met plezier wonen. De woonvisie heeft daarom als doelstelling te bouwen voor de regionale en lokale behoeften en de doorstroming te verbeteren. Daarnaast ligt de focus op de kwaliteit van de woningvoorraad en de keuzevrijheid en de zelfredzaamheid van bewoners.

Convenanten

Met betrekking tot de gemeente Nijkerk maakt het Convenant Woonruimteverdeling Gemeente Nijkerk uit 2014 deel uit van het afsprakenkader.

Gemeente Soest

Wonen in Soest

In 2012 heeft de gemeente Soest de woonvisie 'Wonen in Soest' opgesteld. De nota is een herziening van de woonvisie uit 2007 en vormt de uitvoeringsagenda voor de toekomst. De woonvisie richt zich op een betaalbare, duurzame en levensloopbestendige woningvoorraad. Daarnaast wordt ingezet op een vraag gestuurde woningmarkt, waarbij bewoners meer hebben te zeggen over wat ontwikkeld wordt.

1.4.3 Prestaties

Huisvesting van de primaire doelgroep

7,0

De Alliantie (Amersfoort) voldoet gedurende de visitatieperiode gemiddeld aan de toewijzing van minimaal 90% van de vrijkomende woningen aan huishoudens met een inkomen onder de EU-inkomensgrens. In 2012 werd echter 'slechts' 88% van de woningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder de EU-inkomensgrens. De betaalbare woningen worden met voorrang toegewezen aan huishoudens met een laag inkomen. Naast het verhuren van woningen heeft de Alliantie maatwerk geleverd door verkopen van woningen onder Koopgarant of met een starterslening. In het kader van het beschikbaar komen van sociale huurwoningen is daarnaast continu ingezet op de aanpak van woonfraude. In 2014 hebben zeven niet-vrijwillige ontruiming plaatsgevonden als gevolg van woonfraude.

Huisvesting van bijzondere doelgroepen

6,8

In de woonvisie 'Amersfoort 2011-2012' is vastgelegd dat mensen met een zorgvraag in staat gesteld moeten worden om zo lang mogelijk thuis te wonen. In het kader van het langer thuis wonen heeft de Alliantie het aantal nultredenwoningen doen toenemen. Daarnaast heeft de Alliantie in de regio Amersfoort een omvangrijke voorraad aan aanpasbare woningen voor ouderen en mensen met een lichamelijke beperking. In Amersfoort heeft de Alliantie voor bijzondere doelgroepen het project Foortse Brug gerealiseerd, waarbinnen 40 woningen zijn opgeleverd voor mensen met een zorgindicatie. In Leusden zijn onder de noemer 'Plus Wonen' 15 zelfstandige appartementen en een gemeenschappelijke ruimte opgeleverd voor mensen met schizofrenie. Daarnaast is een aantal projecten in voorbereiding, o.a. de transformatie van een schoolgebouw tot een appartementencomplex voor mensen met een licht verstandelijke beperking.

Naast het aanbieden van huisvesting voor mensen met een zorgvraag is het aanbieden van woningen aan bijzondere doelgroepen zoals dak- en thuislozen, (ex-)verslaafden, slachtoffers van huiselijk geweld, ex-gedetineerden en laatste-kansbewoners eveneens een opgave in Amersfoort. In de regio Amersfoort biedt de Alliantie woonvoorzieningen en woningen voor deze doelgroepen aan. Het aantal bewoners van woningen die zijn toegewezen aan maatschappelijke instellingen is in de periode van 2011 tot en met 2014 aanzienlijk toegenomen (2011: 10; 2014: 42). Daarnaast is de Alliantie in 2014 gestart met de bouw van een woonblok in de wijk Hogekwartier. In het woonblok komt onder andere maatschappelijke opvang voor het Leger des Heils ten behoeve van 35 personen die kampen met verslavingen.

Kwaliteit van woningen en woningbeheer

6,7

In Amersfoort is de Alliantie in 2013 van start gegaan met het uitvoeren van bouwkundige inspecties van de woningvoorraad. In het kader van de kwaliteit van de dienstverlening heeft de Alliantie een huurdersportaal, een online kennisbank en een planningstool gerealiseerd. Daarnaast zijn het verhuur- en mutatieproces opnieuw ingericht, waardoor het proces efficiënter is en de doorlooptijd korter. De Alliantie heeft in 'Koers op 10' als opgave gesteld dat huurders betrokken dienen te worden bij 'belangrijke' zaken op wijk- en op woningniveau. In het licht van deze opgave voert de Alliantie jaarlijks klanttevredenheidsonderzoeken en klantonderzoeken naar woonwensen, nieuwbouw en planmatig onderhoud uit (o.a. 'Mijn huurwoning', 'Mijn vorige huurwoning', 'Mijn reparatieverzoek' en 'Mijn Pion-bezoek'). Gedurende de periode van 2011 tot en met 2014 voldoet de Alliantie (gemiddeld) in Amersfoort niet aan de normstelling van 7 voor de klanttevredenheid betreffende 'Mijn vorige huurwoning'.

In de regio Amersfoort ligt eveneens een opgave ten aanzien van het verduurzamen van de woningvoorraad. In 2012 heeft de Alliantie in Amersfoort 166 appartementen gerenoveerd, waarbij energetische verbeteringen hebben geleid tot een label B. Navolgend zijn tevens eengezinswoningen aan de Gounodstraat en Haydnstraat verbeterd van label E/F naar label B. In 2014 zijn 128 appartementen aan de Havikshorst gerenoveerd en energetisch verbeterd. Daarnaast zijn 76 woningen voorzien van zonnepanelen in combinatie met een nieuwe cv-ketel. De woningen die energetisch zijn verbeterd zijn allemaal naar minimaal label B. In 2013 is besloten om voortaan uitsluitend hout en papier met een FSC-keurmerk te gebruiken.

De Alliantie-breed is gedurende de visitatieperiode CO²-reductie gerealiseerd en is de energie-index verlaagd. In 2011 bedroeg de CO²-reductie zelfs 6,83%. De energetische maatregelen hebben tevens een bijdrage geleverd aan de betaalbaarheid voor de huurder. In 2012 is de Alliantie in een samenwerking aangegaan met Woonenergie met als doel het energieverbruik van huurders te verlagen.

(des)investeren in vastgoed

7,2

In de woonvisie 'Amersfoort 2011-2012' is een netto toevoeging van 900 woningen vastgelegd, waarbij de keuzevrijheid voor woningzoekenden vergroot moet worden. In de periode van 2011-2014 zijn er in Amersfoort in totaal 605 woningen toegevoegd. In 2013 is het grootste aantal van 231 woningen gerealiseerd. De oplevering van deze woningen in Lemaire, Orion en Randenbroek-Zuid is een onderdeel van Amersfoort Vernieuwt. Naast de ontwikkelingen binnen Amersfoort Vernieuwt ligt een opgave in de doorontwikkeling van Vathorst. De Alliantie heeft in Vathorst o.a. het project Pijler opgeleverd. Het project Pijler bevat 160 appartementen, circa 850 m² bedrijfsruimte en 240 parkeerplaatsen. Daarnaast zijn in deelplan De Laak 69 sociale huurwoningen opgeleverd. In Nijkerk zijn, na de sloop van 21 woningen, 28 woningen teruggebouwd. In Eemnes, Leusden, en Soest heeft de Alliantie niet of nauwelijks nieuwbouw gerealiseerd. In Leusden en Soest zijn 11 respectievelijk 6 woningen gesplitst. In Soest zijn daarnaast 3 woningen aangekocht.

Naast het toevoegen van woningen is sloop en verkoop noodzakelijk om aan te blijven sluiten bij de veranderende kwalitatieve vraag. De Alliantie heeft gedurende de periode 2011 tot en met 2014 353 woningen gesloopt. In Nijkerk zijn 21 woningen gesloopt. Een aanzienlijk deel van de sloop betrof woningen in portieketageflats aan de Berlioz-, Haydn- en Weberstraat. Als onderdeel van de ontwikkeling van Randenbroek Zuid zijn daar vanaf 2012 woningen teruggebouwd.

Naast de sloop van woningen zijn 763 woningen verkocht in de regio Amersfoort. Van het aantal verkochte woningen is een gedeelte verkocht onder voorwaarden (262 woningen onder Koop-garant, 37 woningen met starterslening). De Alliantie heeft daardoor een bijdrage geleverd aan het

versterken van de positie van starters. Over de periode 2011-2014 is de verkoop onder voorwaarden teruggeschroefd. In 2011 zijn 112 woningen verkocht onder voorwaarden, terwijl in 2014 'slechts' 10 woningen onder voorwaarden zijn verkocht.

Kwaliteit van wijken en buurten

7,3

De Alliantie heeft gedurende de visitatieperiode een bijdrage geleverd aan het versterken van het woon- en leefklimaat in de wijken Liendert/Rustenburg, Randenbroek/Schuilenburg en Kruiskamp-Koppel. Enerzijds door het toepassen van sloop-nieuwbouw, anderzijds door diverse leefbaarheidsprojecten. In De Liendert heeft de sloop van 72 appartementen en de nieuwbouw van eengezinswoningen bijvoorbeeld bijgedragen aan de verbetering van de wijk, terwijl in de wijk Kruiskamp-Koppel projecten Orion en Lemaire zijn gerealiseerd. Daarnaast zijn in wijk De Koppel 166 appartementen gerenoveerd in De Boogschutter. In Randenbroek-Schuilenburg zijn in 2011 portieketageflats gesloopt, waarna (vanaf 2012) zo'n 300 woningen zijn gerealiseerd. In 2013 zijn onder andere 55 huurwoningen en 61 eengezinskoopwoningen gerealiseerd.

Naast de herstructurering van een aantal wijken heeft de Alliantie zich ingezet voor leefbaarheidsprojecten, zoals het project PortiekPortier, waarbij kinderen in de leeftijd van 8 tot 13 jaar bewust worden gemaakt van wat zij zelf kunnen doen om de leef- en woonomgeving prettig te houden. In het kader van jeugdoverlast is daarnaast bijvoorbeeld ingezet op het project Buurtvaders, waarbij vaders uit de buurt jongeren tijdens rondes aanspreken. In Eemnes hebben bewoners van seniorencomplex 'De Vore' het beheer van de binnentuin overgenomen van de Alliantie.

1.5 Regio Amsterdam

In deze paragraaf wordt ingegaan op het 'presteren naar opgave' in de regio Amsterdam. In dit verband worden eerst de maatschappelijke opgaven in het werkgebied omschreven. Daarbij is aandacht voor onder meer de prestatieafspraken en beleidsdocumenten van de overheid. Vervolgens wordt de koppeling gelegd met de prestaties die op de verschillende prestatievelen zijn geleverd.

1.5.1 Opgaven

De regio Amsterdam bestaat uit de gemeente Amsterdam. De prestatieafspraken vormen, met een kleine aanvulling vanuit de woonvisie, een redelijk compleet palet van de opgaven voor de Alliantie. Voor wat betreft de kwaliteit van de woningen en het woningbeheer heeft de visitatiecommissie moeten putten uit de eigen ambities (koers op tien), daar hier geen opgaven over vastgelegd zijn.

Woonvisie 'Wonen in de Metropool'

De woonvisie 'Wonen in de Metropool' is opgesteld in 2009 en geldt tot 2020. Bij de totstandkoming zijn onder andere de woningcorporaties betrokken.

De woonvisie start met de belangrijke opgaven waar Amsterdam de komende jaren voor staat. Dit zijn:

- Het kunnen vinden van geschikte huisvesting;
- Zorgen voor betaalbare woningen;
- Zorgen dat probleemwijken 'krachtwijken' worden.

Lange tijd heeft Amsterdam vooral beleid gemaakt voor de lage inkomensgroepen. Ook de huisvesting van huishoudens met een middeninkomen verdient de aandacht. Daarnaast wordt ook geschikte huisvesting voor jonge gezinnen en jongeren als issue genoemd.

Voor wat betreft de opgaven voor de corporaties in Amsterdam staan de prestatieafspraken centraal.

Prestatieafspraken 'Bouwen aan de stad 2'

De prestatieafspraken 'Bouwen aan de stad 2' hebben betrekking op de periode 2011 t/m 2014 en bestrijken daarmee de gehele visitatieperiode. Het betreffen afspraken over ambities, programma en de financiële condities tussen de gemeente Amsterdam inclusief de stadsdelen, de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en de Huurdersvereniging Amsterdam. De Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties bestaat uit Stadgenoot, Ymere, Eigen Haard, de Alliantie, De Key, Rochdale, Duwo, Woonzorg Nederland en tot 2010 Far West.

Gekoppeld aan de prestatieafspraken zijn kaderafspraken (die ingaan op proces), een uitwerking van de prestatieafspraken (toelichting) gemaakt. In 2013 en 2014 zijn aanvullingen op de prestatieafspraken gemaakt.

De voornaamste speerpunten zijn de ongedeelde stad en de transformatie van achterstandsgebieden. De partijen gaan voor een ongedeelde stad; mensen kunnen ongeacht hun inkomen, opleiding en achtergrond in alle wijken van de stad wonen en hebben keuzemogelijkheden op de woningmarkt. Een tweede speerpunt is de transformatie van achterstandsgebieden tot aantrekkelijke leefbare wijken met een gevarieerd aanbod.

Convenant splitsen en verkoop van sociale huurwoningen 2011 - 2020

Door hetzelfde gremium dat de prestatieafspraken heeft afgesloten is ook een convenant afgesloten met betrekking tot de verkoop en splitsing van woningen voor de periode 2011- 2020. In dit convenant hebben partijen overeenstemming bereikt over het totaal aantal te verkopen sociale huurwoningen, de verdeling van deze woningen over de stad, de kwaliteitseisen, de verkoopvoorwaarden en de verkoopprocedure. Voor wat betreft de opgaven volstaan de prestatieafspraken. Het convenant is een uitwerking hiervan.

1.5.2 Prestaties

Huisvesting van de primaire doelgroep

6,8

De prestaties ten aanzien van de huisvesting van de primaire doelgroep zijn beoordeeld met een 6,8. De Alliantie voldoet aan de opgaven in het werkgebied. De Alliantie heeft oog voor de opgave voor het huisvesten van jongeren. Ruim 40% van de woningen is toegewezen aan deze doelgroep. De Alliantie heeft daarnaast voldaan aan de prestatieafspraken en regelgeving rondom de toewijzing van woningen boven en onder de toeslaggrens. Minimaal 50% van alle verhuringen moet onder de hoge aftoppingsgrens plaatsvinden. Bijvoorbeeld door in 2014 ruim 60% van de sociale huurwoningen onder deze grens te verhuren gaf de Alliantie invulling aan bedoelde afspraak..

Veel grote gezinnen wonen in een relatief te krappe woning. De Alliantie heeft daarom de regeling 'Van groot naar beter'. Kleinere huishoudens worden begeleid naar een geschikte woning, zodat er meer ruimte ontstaat in het aanbod voor grotere gezinnen.

Er heeft een verschuiving plaatsgevonden in de betaalbaarheid van de voorraad. Het aantal goedkope en betaalbare woningen is afgenomen, het aantal bereikbare en dure woningen onder de liberalisatiegrens is toegenomen. Ook de huur als percentage van de maximaal redelijke huur is toegenomen. Voor wat betreft het aspect van betaalbaarheid is de Alliantie Regio Amsterdam beoordeeld met een 6,0.

Huisvesting van bijzondere doelgroepen

7,2

De prestaties van de Alliantie op het gebied van de huisvesting van bijzondere doelgroepen zijn beoordeeld met een 7,2. De Alliantie heeft veel woonvoorzieningen en woningen voor maatschappelijke opvang, beschermd wonen en verzorging & verpleging. Zo wordt het voormalig kantoorgebouw Laan van Vlaanderen tijdelijk ingezet voor de opvang van dak- en thuislozen. Een voorbeeld van de prestaties op het vlak van beschermd wonen is de realisatie van de huisvesting voor de Woongroep Y-Castle voor jongeren met een autisme spectrum stoornis. Een ander voorbeeld is de groepswoonvorm aan de Ottho Heldringstraat voor 66 mensen met psychogeriatrische problemen. De voorbeelden geven aan dat de inzet op het gebied van huisvesting voor bijzondere doelgroepen onverminderd is voortgezet door de realisatie van nieuwe huisvestingslocaties. Tegenover deze goede prestaties staat dat het aantal nultredenwoningen en woningen die geschikt zijn voor ouderen en rolstoelen, gedurende de visitatieperiode is afgenomen. Het aantal nultredewoningen is gedaald van 6.700 (afgerond) in 2011 naar 6.600. Het aantal woningen voor ouderen en mensen met een lichamelijke beperking is gedaald van 1.900 in 2011 naar 1.350.

Kwaliteit van woningen en woningbeheer

6,7

De kwaliteit van woningen en het woningbeheer zijn beoordeeld met een 6,7. De Alliantie voert structureel klanttevredenheidsonderzoeken uit over de huidige woning, de vorige woning, en reparatieverzoeken. De klanttevredenheid schommelt rond de doelstelling van een 7,0. Daarnaast worden de woningen geïnspecteerd met betrekking tot het benodigde onderhoud. Door de conditiemetingen en onderhoudscycli, die deel uit maken van het investerings- en onderhoudsprogramma, zorgt de Alliantie voor een goede kwaliteit van de woningen.

De tevredenheid van de huurders neemt evident een belangrijke positie in bij de Alliantie met betrekking tot de kwaliteit van de woningen en het woningbeheer.

De Alliantie werkt aan een huurdersportal, kennisbank en planningstool. De corporatie heeft het verhuurproces vereenvoudigd en efficiënter gemaakt. Ook worden project specifieke onderzoeken uitgevoerd rondom de dienstverlening. Een voorbeeld hiervan is het onderzoek naar de asbestsanering aan de Olympiaweg.

Op het gebied van energie en duurzaamheid zijn in Amsterdam op projectbasis diverse prestaties geleverd wat duidelijk maakt dat de Alliantie oog heeft voor dit vraagstuk. De meetbaarheid in termen van labelstappen of CO₂-reductie op regioniveau bemoeilijkt de beoordeling. De opgave bedraagt 1.200 labelstappen per jaar voor de Alliantie. In de documentatie wordt echter niet in termen van labelstappen op het totaalniveau van het Regiobedrijf gesproken. Een voorbeeld van de prestaties op dit vlak is de renovatie van 177 appartementen in Nieuw-West. Hier zijn isolerende maatregelen genomen die ervoor gezorgd hebben dat de woningen van label D naar label B zijn gegaan. In de Indische Buurt worden in 15 jaar 1.600 woningen verbeterd van label F/G naar B. Ook heeft de Alliantie een digitale energiebesparingscoach. Vermeldenswaardig is dat de Alliantie de duurzaam bouwen award heeft gewonnen voor de meest duurzame corporatie.

(Des)investeren in vastgoed

7,4

De prestaties van de Alliantie zijn beoordeeld met een 7,4. De Alliantie neemt een actieve houding in ten aanzien van de sloop/nieuwbouw van achterstandswijken en heeft op dit vlak goede prestaties geleverd. De visitatiecommissie heeft daarnaast gesignaleerd dat dit presteren, ondanks de afgelopen moeilijke jaren op de vastgoedmarkt, onverminderd door zijn gegaan. De woningen die zijn opgeleverd dragen bij aan de verbetering en differentiatie van het aanbod in Amsterdam. De prestaties op dit vlak sluiten daardoor goed aan bij de speerpunten uit de prestatieafspraken.

Een voorbeeld is het realiseren van woningen die toegankelijk zijn voor mensen met een beperking. In de visitatieperiode zijn 398 appartementen gerealiseerd in de huursector, en 390 in de koopsector, deels in samenwerking met derden. Voor een deel zijn deze woningen in achterstandsgebieden gerealiseerd, waardoor wordt bijgedragen aan de doelstelling om van deze wijken krachtwijken te maken. Een voorbeeld is de oplevering van 116 huurwoningen in de Plesmanbuurt, waar naast sociale huurwoningen, huurwoningen in de vrije sector én koopwoningen zijn gerealiseerd. Dit is een onderdeel van de Staalmanpleinbuurt een achterstandsgebied waar de Alliantie in investeert. Voor de huisvesting van studenten zijn 460 tijdelijke woningen gerealiseerd in het Actagebouw.

Als het gaat om verbetering van bestaand bezit zijn diverse woningen samengevoegd om huisvesting voor grotere gezinnen te bieden. Op het vlak van maatschappelijk vastgoed heeft de Alliantie in de Staalmanpleinbuurt 480m2 gerealiseerd voor Cordaan. Daarnaast is in de plint van het Actagebouw is maatschappelijk vastgoed in de vorm van een zogenaamd broedplaatscentrum. Om middeninkomens tegemoet te komen heeft de Alliantie woningen verkocht, deels onder de marktprijs. De Alliantie heeft voldaan aan de prestatieafspraken om maximaal 1.400 woningen te verkopen.

Kwaliteit van wijken en buurten

7,0

De Alliantie neemt haar rol om de kwaliteit van wijken en buurten te verbeteren en wordt hiervoor beoordeeld met een 7,0. Met name in de achterstandswijken kijkt de Alliantie verder dan enkel het realiseren en verhuren van woningen en worden diverse leefbaarheidsactiviteiten ontplooid die bijdragen aan de vitaliteit van de wijken. Hierbij werkt de Alliantie samen met de verschillende partners, zoals gemeente, zorg- en welzijnspartijen en politie. De Alliantie manifesteert zich bijvoorbeeld op het terrein van leefbaarheid door het bieden van huisvesting in het kader van het project Kamers met Kansen, waarin jongeren begeleid worden naar zelfstandig wonen. De jongeren wordt perspectief geboden door ze ook werkervaring op te laten doen in de buurt, wat zowel de jongeren als de buurt ten goede komt. De Alliantie toetst de voortgang op het gebied van leefbaarheid in achterstandswijken eens in de twee jaar. De resultaten laten zien dat de leefbaarheid daadwerkelijk verbetert.

1.6 Regio Gooi en Vechtstreek

In deze paragraaf wordt ingegaan op het 'presteren naar opgave' in de regio Gooi en Vechtstreek. In dit verband worden eerst de maatschappelijke opgaven in het werkgebied omschreven. Daarbij is aandacht voor onder meer de prestatieafspraken en beleidsdocumenten van de overheid. Vervolgens wordt de koppeling gelegd met de prestaties die op de verschillende prestatievelden zijn geleverd.

1.6.1 Opgaven

Regionaal

Regionaal gezien is er een woonvisie en een regionaal actieprogramma wonen. Deze vormen een basis voor de afzonderlijke prestatieafspraken met de verschillende gemeenten in de regio.

De regionale woonvisie heeft betrekking op de periode 2007 - 2020 en is vormgegeven door negen gemeenten: Blaricum, Bussum, Hilversum, Huizen, Laren, Muiden, Naarden, Weesp en Wijdemeren. De Alliantie heeft in zes van deze gemeenten bezit. In Laren, Muiden en Naarden heeft de Alliantie geen woningen.

Een belangrijke notie in de woonvisie is dat de doorstroming op de woningmarkt (te) gering is. Met name voor lagere (midden)inkomens zijn de kansen beperkt en met name jongeren en jonge gezinnen springen hier in negatieve zin uit. Ook is vergrijzing een belangrijk thema.

De regio Gooi en Vechtstreek heeft het opstellen van het regionale actieprogramma wonen (2011-2015) aangegrepen om de regionale woonvisie te actualiseren. De woningcorporaties zijn hierbij geconsulteerd. Het op regionaal niveau afstemmen van vraag en aanbod is het doel van het RAP. Vraag en aanbod worden hier in brede zin bedoeld, breder dan enkel woningaantallen maar ook kwalitatieve opgaven. Beweging op de woningmarkt, diversiteit aan woonmilieus zijn de belangrijkste speerpunten. Hierbij komen de speerpunten uit de woonvisie (kansen voor jongeren en jonge gezinnen) terug.

Blaricum

Met de gemeente Blaricum is een prestatieovereenkomst 2013-2016 afgesloten. Daarnaast is er een Kadernota Woonbeleid 2010-2014. Tezamen dekken deze documenten de opgaven voor de visitatieperiode 2011-2014.

De Kadernota Woonbeleid 2010-2014 'Goed wonen voor alle doelgroepen' is in conceptvorm voorgelegd aan onder andere de woningcorporaties. Het belangrijkste doel van de gemeente in deze kadernota is het zorgen voor een goed woon- en leefklimaat voor de eigen inwoners. Door onvoldoende beschikbaarheid van woningen moesten inwoners jarenlang naar elders verhuizen. Met het beschikbaar komen van de Blaricummermeent is het mogelijk dit tij te keren. Niet alleen qua omvang, maar ook qua samenstelling.

De prestatieovereenkomst 2013-2016 is een gezamenlijke overeenkomst tussen de gemeente Blaricum en de woningcorporaties de Alliantie, Vestia en Gooi en Omstreken. De kadernota is de basis onder de prestatieovereenkomst. Er is behoefte aan betaalbare woningen voor starters en jonge gezinnen. Huisvesting voor senioren, al dan niet in combinatie met zorg is een ander speerpunt.

Bussum

De gemeente Bussum en de woningcorporaties de Alliantie, Dudok Wonen en Gooi en Omstreken hebben prestatieafspraken gemaakt voor de periode 2013-2016. De uitgangspunten zoals geformuleerd in de regionale woonvisie en het regionaal actieplan wonen, vormen het vertrekpunt voor de prestatieafspraken. De visitatiecommissie beschouwt de opgaven zoals in deze documenten staan dan ook als leidend voor Bussum voor de jaren 2011 en 2012, waarvoor geen prestatieafspraken met Bussum beschikbaar zijn.

De druk op de woningmarkt is voor de regio en voor Bussum hoog. Er zijn lange wachttijden en hoge koopprijzen. De dynamiek op de woningmarkt is afgenomen. Het verduurzamen van de voorraad, maar ook sociale duurzaamheid zijn de andere speerpunten.

Hilversum

De gemeente Hilversum en de woningcorporaties de Alliantie, Dudok Wonen en Gooi en Omstreken hebben prestatieafspraken gemaakt voor de periode 2013-2016. Per jaar wordt de stand van zaken van de prestatieafspraken weergegeven en worden de plannen voor het komende jaar opgenomen. Hieraan ten grondslag liggen de regionale woonvisie en het regionale actieprogramma wonen. In de prestatieafspraken komen de thema's woningbezit, mutaties, leegstand, nieuwbouw, verkoop en duurzaamheid aan bod.

Huizen

De Alliantie heeft prestatieafspraken met de gemeente Huizen. De vorige prestatieafspraken liepen van 2007 tot en met 2010. In navolging hiervan zijn in 2011 werkafspraken opgesteld. In 2012 is gewerkt aan het opstellen van nieuwe prestatieafspraken, die vanaf 2013 tot en met 2015 gelden. De andere relevante documenten zijn de nota volkshuisvesting (2012) en de toekomstvisie voor de gemeente Huizen 2007-2020. Tezamen dekken de documenten de periode van 2011-2014 waarop de visitatie betrekking heeft.

Binnen de gemeente Huizen zijn beperkte mogelijkheden tot nieuwbouw. In combinatie met de dure woningmarkt zorgt dit voor knelpunten. Demografisch gezien heeft de gemeente te maken met vergrijzing. Het bevorderen van doorstroming, vasthouden van jongeren, behoud van de sociale voorraad, energetische maatregelen en bevorderen van leefbaarheid zijn thema's die de revue passeren in de prestatieafspraken.

Weesp

De Alliantie heeft geen prestatieafspraken met de gemeente Weesp. Wel is er een woonvisie 2011 'Wonen in een vitale stad'. Relevante partijen, zoals woningcorporaties, zijn betrokken bij de totstandkoming. Met de woonvisie beoogt de gemeente sturing te geven aan de nieuwbouwplannen die op stapel staan. De gemeente benoemt als knelpunt dat jonge gezinnen Weesp verlaten. Weesp heeft een hoog percentage gestapelde bouw, weinig koop en veel sociale huur en woningen in betaalbare prijklassen. De doorstroming is hierdoor een issue.

Wijdmeren

Met de gemeente Wijdmeren heeft de Alliantie in gezamenlijkheid met de corporaties Gooi en Omstreken en Wonen Wijdmeren prestatieafspraken gemaakt voor de periode 2012-2015. De prestatieafspraken gaan in op wonen, de betaalbaarheid en beschikbaarheid van het wonen, welzijn en zorg, nieuwbouw, en wijk- en buurtgericht werken. Met de prestatieafspraken is een vervolg gegeven aan de in 2008 opgestelde woonvisie Gooi en Vechtstreek.

1.6.2 Prestaties

De beoordelingen van de prestatievelden is tot stand gekomen door de gezamenlijke opgaven uit zowel de regionale als lokale bronnen van de verschillende gemeenten te middelen. Waar relevant zijn tekstueel lokale accenten geplaatst.

Huisvesting van de primaire doelgroep

6,8

De prestaties op het gebied van de huisvesting van de primaire doelgroep zijn beoordeeld met een 6,8. De Alliantie voldoet hiermee over het algemeen aan de opgaven in het werkgebied. De betaalbaarheid is beoordeeld met een 6. De huur als percentage van maximaal redelijk is de afgelopen jaren toegenomen, terwijl de betaalbaarheid in de regio al onder druk stond. In verschillende gemeenten is de positie van jongeren en jonge gezinnen op de woningmarkt aan bod gekomen. Waar een wezenlijk aandeel van de vrijgekomen woningen is toegewezen aan jongeren, geldt dit in mindere mate voor de toewijzing aan jonge gezinnen.

Huisvesting van bijzondere doelgroepen

7,0

In de opgaven voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen komt wonen in combinatie met zorg herhaaldelijk naar voren. De Alliantie besteedt hier in diverse vormen aandacht aan en realiseert ook nieuwe complexen, zoals de Gooise Warande. De vergrijzing, wonen met zorg en levensloop bestendig wonen is een regionaal thema. In dat kader is er een opgave om het woningbezit te voorzien van een sterrenclassificatie.

De Alliantie heeft oog heeft voor de thematiek en woningen labelt als bijvoorbeeld nultrede, en woningen zijn, conform de opgave, voorzien van een sterrenclassificatie. Per saldo presteert de Alliantie ruim voldoende op het vlak van huisvesting van bijzondere doelgroepen.

Kwaliteit van woningen en woningbeheer

6,5

Voor wat betreft de kwaliteit van woningen en het woningbeheer zijn er geen opgaven. De visitatiecommissie heeft hiervoor het eigen beleid (Koers op 10) gehanteerd. Door middel van klanttevredenheidsonderzoeken op het gebied van de eigen woning, de vorige woning, reparaties en onderhoud wordt invulling gegeven aan dit onderdeel. De huurders geven over het algemeen beoordelingen rond de 7, overeenkomstig met de beleidsdoelstelling van de Alliantie.

Op het gebied van energie en duurzaamheid zijn er wel opgaven. Het Aedes convenant vindt zijn weerslag in de regionale en lokale opgaven. Project gerelateerd heeft de Alliantie de nodige prestaties op dit vlak geleverd. De renovatie van de Zeeheldenbuurt in Huizen is een voorbeeld, waar de 148 woningen een label B kregen. In zijn totaliteit zijn de prestaties van de Alliantie op het vlak van de kwaliteit van woningen en woningbeheer beoordeeld met een 6,9.

(Des)investeren in vastgoed

6,6

De prestaties op het vlak van (des)investeren in vastgoed geven een divers beeld. Dit prestatieveld is beoordeeld met een 6,6 gemiddeld. In Bussum, Blaricum, Weesp en Wijdmeren ligt er wel een opgave voor wat betreft nieuwbouw, maar heeft de Alliantie hieraan geen bijdrage geleverd. In Hilversum en Huizen is daarentegen wel een prestatie geleverd. Dit zijn eveneens de gemeenten waar de Alliantie de meeste woningen heeft verkocht. In de overige gemeenten in Gooi en Vechtstreek is het aantal verkopen beperkt geweest. Op regionaal niveau heeft de Alliantie voldaan aan de opgaven.

Kwaliteit van wijken en buurten

7,0

De prestaties van de Alliantie op het vlak van de kwaliteit van wijken en buurten zijn beoordeeld met een 7,0. Per gemeente lopen de opgaven uiteen. Bijvoorbeeld in Bussum wordt er geconstateerd dat er nauwelijks sprake is van problemen rondom leefbaarheid. In Huizen is dit bijvoorbeeld wel het geval en zijn buurtpanels opgezet en camera's opgehangen. De visitatiecommissie constateert dat de Alliantie haar rol neemt wanneer er een opgave ligt op het vlak van wijken en buurten.

1.7 Ambities

Onderstaand zijn de ambities van de corporatie beschreven, zoals vastgelegd in onder meer het ondernemingsplan of meerjarenbeleidsplan, jaarplannen en daaruit voortvloeiende documenten.

1.7.1 Koers op 10

In de eerste drie jaren van de visitatieperiode, 2011-2013, waren de strategische ambities van de Alliantie geformuleerd in het document 'Koers op 10' (opgesteld in 2009)².

In Koers op 10 wordt ingegaan op het grote werkgebied van de Alliantie. Gesteld wordt dat over het geheel genomen sprake is van sterke woningmarkten, ieder met een eigen karakteristiek. In het hele werkgebied liggen er nog voor decennia volkshuisvestelijke opgaven. De Alliantie ziet het als haar taak de opgave telkens opnieuw te definiëren en de beschikbare middelen in dienst te stellen

² In paragraaf 5.2.1 worden de tien kernpunten nader benoemd.

van de opgaven. Verdienmogelijkheden, bijvoorbeeld door de verkoop van woningen, moeten worden aangeboord om de volkshuisvestelijke rol ook op de lange termijn te kunnen blijven vervullen.

De missie van de Alliantie omvat vier maatschappelijke doelen:

1. Een toegankelijke woningmarkt voor lagere en middeninkomens
2. Vitale wijken
3. Huisvesting voor de meest kwetsbaren in onze samenleving (maatschappelijke huisvesting)
4. Energie en duurzaamheid

Bij het ten uitvoer brengen van de missie wil de Alliantie 'agendastellen, ondernemend en solidair' zijn.

De Alliantie maakt de ambities in 'Koers op 10' SMART; de corporatie geeft aan welke resultaten ze wil boeken, hoe de resultaten worden gemeten en hoe de stand van zaken is.

1.7.2 *Dicht bij Huis*

In 2014 zijn de strategische ambities herijkt en zijn er accentverschuivingen in de koers doorgevoerd. De reden hiervoor is dat er veel veranderd was in de samenleving, de politieke omgeving en de eigen organisatie.

De herijkte strategische lijn is vastgelegd in het document 'Dicht bij Huis'. Hierin is de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen als de grootste prioriteit benoemd. Hieraan ligt de conclusie ten grondslag dat de vraag naar betaalbare woningen in het werkgebied van de Alliantie structureel groter is dan het aanbod. Andere belangrijke accentverschuivingen zijn de focus op de schaal van de buurt en een beweging naar meer medeverantwoordelijkheid en medezeggenschap van bewoners.

Dicht bij huis beoogt geen rigoureuze koerswijziging tot stand te brengen ten opzichte van 'Koers op 10', als wel accenten te verleggen. De Alliantie wil nog meer dan voorheen dicht bij de huurders en belanghebbenden staan, waarbij het denken en doen op ongewijzigde kernwaarden is geënt: agendastellend, ondernemend en solidair.

Anders dan 'Koers op 10' worden in 'Dichtbij Huis' de ambities meer op hoofdlijnen benoemd en minder 'SMART' uitgewerkt. De uitwerking is in andere documenten verwerkt, zoals de meerjarenbegroting. Hier wordt invulling gegeven aan de strategie en worden randvoorwaarden c.q. output weergegeven.

1.7.3 *uitwerking*

In de gesprekken die in het kader van de visitatie zijn gevoerd, zijn diverse onderwerpen aan de orde geweest die illustratief zijn voor de wijze waarop de Alliantie tot de uitwerking van haar ambities komt. We geven hier een aantal voorbeelden.

woningportefeuille

De strategie van de Alliantie als het gaat om de woningportefeuille was tot 2014 gericht op het realiseren van een groter aandeel grotere woningen. Hiertoe werden kleinere woningen verkocht en grotere woningen ontwikkeld.

Gewijzigde inzichten voor wat betreft de demografische vooruitzichten en ook omstandigheden zoals de vastgoedcrisis, hebben de Alliantie doen besluiten de koers te verleggen en hoge prioriteit toe te kennen aan de betaalbaarheid van de sociale huurwoningen ten behoeve van de primaire doelgroep. Met het oog op doorstroming koppelt de Alliantie hier een blijvende aandacht voor de secundaire doelgroep aan (waarvoor middeldure huurwoningen haalbaar zijn).

De Alliantie wil ondanks haar grote omvang als geheel een lokaal verankerde corporatie zijn. Door middel van handelingsbevoegde medewerkers vanuit herkenbare regiobedrijven wil de corporatie overkomen als een kleinschalige corporatie.

Maatschappelijk rendement

De Alliantie stelt maatschappelijk rendement centraal. Daar hoort een 'acceptabel' huurprijsniveau bij. De corporatie is actief in het debat op dit terrein. Zo behoorde de Alliantie tot de pleitbezorgers van 'huren op maat' als middel om de sociale huurvoorraad beter te benutten.

Als het gaat om leefbaarheid kan de Alliantie uit de voeten met de actuele beleidskaders die een maximum investering van € 125 per woning per jaar aangeven. De opvatting die de Alliantie rond leefbaarheid aanhoudt (met 'schoon, heel en veilig' als uitgangspunt) past daar goed binnen.

Systemen

In 2014 heeft de Alliantie een programma ingezet dat moet leiden tot de verdere digitalisering, informatisering en automatisering van de werkprocessen. Dit maakt onderdeel uit van een voortdurende oriëntatie op de wijze waarop de Alliantie met haar klanten communiceert en haar werk organiseert. Klanten willen meer zelf regelen op momenten dat het hun zelf uitkomt, zo staat in 'Dichtbij Huis' genoemd. Eén van de grote pijlers binnen dit programma, waar alle andere projecten qua planning op afgestemd zijn, is de implementatie van een nieuw primair systeem.

1.8 Ambities in relatie tot de opgaven

8

De ambities van de Alliantie worden beoordeeld in relatie met de opgaven, die zich in het werkveld voordoen. De eigen ambities kunnen afwijken van de gemaakte afspraken met de gemeenten. Beoordeeld wordt hoe de ambities aansluiten op de kansen en problemen in de samenleving en de mogelijkheden die de Alliantie heeft. De minimale eis voor een 6 in de methodiek 5.0 is dat de corporatie eigen ambities en doelstellingen voor de maatschappelijke prestaties heeft en dat deze passen bij de externe opgaven in het werkgebied.

De eigen ambities van de Alliantie zijn als passend beoordeeld in het licht van de opgaven. Pluspunten zijn toegekend voor de actieve wijze van hanteren van beleid en de aansluiting hiervan op relevante signalen uit de omgeving. Het oordeel over de prestaties in het licht van de ambities telt voor 25% mee in het eindoordeel van Presteren naar Opgaven en Ambities.

Zoals hierboven weergegeven, is er tijdens de visitatieperiode sprake van twee ondernemingsplannen waarin de ambities van de Alliantie zijn weergegeven. De Alliantie heeft structureel overleg met belanghebbenden omtrent de opgaven in het werkgebied en de aanwezige ambities.

De Alliantie geeft in de formulering van de eigen ambities en doelstellingen blijk van een goed inzicht in, en kennis van de opgaven. Bij de totstandkoming van de ambities maakt de Alliantie onder meer gebruik van relevante beleids- en marktinformatie en onderzoeksresultaten (zoals diverse marktonderzoeken, klanttevredenheidsonderzoeken, et cetera).

De Alliantie probeert om met alle gemeenten in haar werkgebied structureel prestatieafspraken te hebben. Om diverse redenen is dit niet altijd gelukt. Waar de eigen ambities frequent geactualiseerd worden, beoogt de Alliantie dit ook te doen met de afspraken met haar belanghebbenden.

De Alliantie gaat in haar jaarverslagen consequent in op de in dat jaar gemaakte/gewijzigde afspraken met haar belanghebbenden. Deze afspraken voert de Alliantie door in haar (meerjaren) begrotingen. Hierdoor zijn de opgaven en ambities in verhouding tot elkaar. De uitgewerkte doelstellingen worden in de T-rapportages en jaarverslagen bijgehouden.

Een voorbeeld is het voor 2013 en 2014 in prestatieafspraken aangepaste Amsterdamse toewijzingsbeleid:

- 50% van alle verhuringen onder de hoge aftoppingsgrens (€ 574);
- maximaal 25% van alle verhuringen boven de liberalisatiegrens (€ 681).

Deze gewijzigde prestatieafspraken worden in het jaarverslag letterlijk genoemd, waarna een tabel is opgenomen met de in dat jaar behaalde resultaten. De prestatieafspraken zijn gewijzigd nadat uit de monitor van de voorgaande afspraken is gebleken dat die vorige prestatieafspraken achterhaald blijkt door de actualiteit. Naar aanleiding hiervan zijn de partijen in overleg getreden en is de prestatieafspraken aangepast. Dit is doorgevoerd in de ambities van de Alliantie.

Deze werkwijze geeft blijk van een actieve en consequente manier van omgaan met ambities in relatie tot de opgaven.

1.9 Beoordeling

Onderstaande beoordeling betreft de combinatie van Presteren naar Opgaven en Presteren naar Ambities, waarbij de maatschappelijke prestaties in de afgelopen periode worden gekoppeld aan de opgaven. Tevens wordt een beoordeling gegeven van de mate waarin de ambities passend zijn bij de opgaven.

Tabel 1.1 Presteren naar Opgaven en Ambities

Tabel 1.1 Presteren naar Opgaven en Ambities				
Prestatieveld	Cijfer		Weging	Eindcijfer
Prestaties in het licht van de opgaven				7,2
Huisvesten van de primaire doelgroep	6,8	6,9	75%	
Huisvesten van bijzondere doelgroepen	7,0			
Kwaliteit van woningen en woningbeheer	6,7			
(Des)investeren in vastgoed	7,1			
Kwaliteit van wijken en buurten	7,1			
Ambities in relatie tot de opgaven	8		25%	

2 Presteren volgens Belanghebbenden



2.1 Inleiding

In het hoofdstuk Presteren volgens Belanghebbenden wordt inzicht gegeven in de mate waarin de belanghebbenden tevreden zijn over de maatschappelijke prestaties van De Alliantie, de relatie en wijze van communicatie met de corporatie en de invloed op het beleid. Afsluitend geven belanghebbenden aan wat de corporatie kan/moet verbeteren om aan de verwachtingen te voldoen dan wel die te overtreffen.

2.2 Betrokkenheid bij de maatschappelijke visitatie

Op basis van methodiek 5.0 moeten zowel de huurders als de gemeenten afzonderlijk via een persoonlijk interview worden betrokken bij de maatschappelijke visitatie. Daarnaast moeten maatschappelijke partners worden betrokken. Voorgaande is gedaan in deze maatschappelijke visitatie. In bijlage 2 is opgenomen welke belanghebbenden op welke wijze zijn betrokken.

In dit hoofdstuk worden de meningen en oordelen van de belanghebbenden weergegeven. Het gaat hierbij om het oordeel van de belanghebbenden en niet om het oordeel van de visitatiecommissie.

De wijze waarop belanghebbenden bij de visitatie zijn betrokken is weloverwogen en in goed overleg met de Alliantie bepaald. Voor wat betreft de betrokkenheid van huurders is gekozen voor het betrekken van het Huurdersplatform. Leidend in de overweging op dit punt was het feit dat het Huurdersplatform de spil is in de communicatie tussen de Alliantie en huurders. Het huurdersplatform is in staat om regionale/lokale bijzonderheden, voor zover aan de orde en relevant, in te brengen. De commissie heeft op basis van het gesprek de indruk dat deze verwachting is ingelost.

2.3 Beoordeling en samenvatting

Hieronder is de cijfermatige beoordeling van de belanghebbenden weergegeven met betrekking tot de tevredenheid over de prestaties van De Alliantie op de vijf prestatievelden. Daarnaast is een beoordeling gegeven over de relatie en de wijze van communicatie als ook de mate van invloed die zij ervaren ten aanzien van het beleid van de corporatie.

Dit hoofdstuk is getrapt opgebouwd en begint in paragraaf 2.3.1 met een weergave van de overall beoordeling van de prestaties van de Alliantie door de bij het visitatieproces betrokken belanghebbenden.

Vanaf paragraaf 2.4 wordt ingezoomd op de beoordeling op concernniveau van huurders-vertegenwoordigers en een aantal 'overige' belanghebbenden die hun oordeel over de maatschappelijke prestaties van de Alliantie hebben gegeven.

De paragrafen 2.5 en verder bieden inzicht in de beoordeling van die belanghebbenden die hun mening over de maatschappelijke prestatie van de Alliantie vanuit het aggregatieniveau van de respectievelijke regiobedrijven hebben gegeven.

Het idee achter deze onderverdeling is dat zowel op concernniveau als, daar waar mogelijk, op regionaal niveau antwoord wordt gegeven op de vraag hoe belanghebbenden aankijken tegen de maatschappelijke prestaties van de Alliantie.

2.3.1 Prestaties

De belanghebbenden zijn gevraagd hun oordeel weer te geven in een rapportcijfer van 1-10. In onderstaande tabel is het oordeel van belanghebbenden op de verschillende onderdelen weergegeven naar type belanghebbenden. Het gemiddelde cijfer komt tot stand door weging van de scores van de huurders (1/3), gemeente (1/3) en overige belanghebbenden (1/3). Het eindoordeel komt als volgt tot stand:

- Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties van de corporatie (50%);
- Tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie (25%);
- Tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie (25%).

Tabel 2.1 Presteren volgens Belanghebbenden³

Prestatieveld	Huurders	Gemeente(n)	Overig	Eindcijfer
<i>Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties van de corporatie</i>				
Huisvesten van de primaire doelgroep	7,9	7,3	7,4	7,5
Huisvesten van bijzondere doelgroepen	8,0	7,2	7,5	7,6
Kwaliteit van woningen en woningbeheer	6,6	6,9	7,4	7,0
(Des)investeren in vastgoed	8,0	6,7	7,8	7,5
Kwaliteit van wijken en buurten	7,2	7,3	7,4	7,3
<i>Tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie</i>				
Relatie en communicatie	7,4	7,2	7,6	7,4
<i>Tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie</i>				
Invloed op beleid	8,7	6,7	7,0	7,5
Gemiddeld				7,4

Samenvatting

Huisvesten van de primaire doelgroep

7,5 Belanghebbenden waarderen de prestaties van de Alliantie voor het huisvesten van de primaire doelgroep. Dit geldt ook voor de wijze waarop woningtoewijzing plaatsvindt. Wel wordt in de Regio Almere aandacht gevraagd voor de huisvesting van grotere gezinnen en flexibiliteit rondom de huisvesting van statushouders.

Voor wat betreft de bevordering van de doorstroming is er waardering voor de inspanningen van de Alliantie via het huurbeleid en door middel van nieuwbouw. In Almere en ook in delen van Gooi- en Vechtstreek wordt de doorstroming nog wel als issue beschouwd. Een aantal belanghebbenden geeft aan dat dit ondanks goede prestaties van de Alliantie is; men verwijt het de Alliantie over het algemeen niets.

Ook over de betaalbaarheid zijn belanghebbenden over het algemeen tevreden. In de Regio Amersfoort geven belanghebbenden aan dat door de huurverhogingen een groter gedeelte van de woningvoorraad richting de liberalisatiegrens is opgeschoven. Zowel de omvang van de goedkope voorraad als de betaalbaarheid komen hierdoor in gedrang. Een aantal belanghebbenden stipt aan dat de Alliantie relatief betaalbaarder is dan andere corporaties in het werkgebied.

³ Tabel 2.1 geeft de cijfermatige oordelen van *alle* bij de visitatie betrokken belanghebbenden weer. Dit in tegenstelling tot tabel 2.2 waar het cijfermatige oordeel van een aantal betrokkenen is weergegeven die uitsluitend feedback hebben gegeven op *concernniveau*.

Huisvesten van bijzondere doelgroepen

7,6

De Alliantie heeft veel huisvesting voor bijzondere doelgroepen en realiseert ook nog steeds veel projecten op dit front. Vooral in de regio's Amsterdam en Amersfoort is veel gerealiseerd en is de waardering van de belanghebbenden groot. Vanuit belanghebbenden uit de Regio Almere komt juist het signaal dat de Alliantie meer zou mogen doen op dit vlak. Er zijn niet veel projecten gerealiseerd, terwijl de huisvestingsvraag vanuit bijzondere doelgroepen omvangrijk is.

De inspanningen van de Alliantie om ouderen naar geschikte huisvesting te begeleiden is enkele malen genoemd door belanghebbenden. Niet alleen worden hiermee de ouderen bediend, maar dit is ook gunstig voor de doorstroming. Tegelijkertijd wordt aangegeven dat er over het algemeen meer behoefte aan voor ouderen geschikte huisvesting is dan de Alliantie kan leveren. Dit zegt meer over de omvang van de opgave dan over de goede prestaties van de Alliantie.

De belanghebbenden in de Regio Amersfoort geven aan dat de prestaties voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen voornamelijk in de stad Amersfoort geleverd zijn, en in mindere mate in de kleinere gemeenten.

Belanghebbenden menen dat de doorstroming van cliënten vanuit instellingen naar reguliere huisvesting een punt van aandacht is. Aangegeven wordt dat de Alliantie meedenkt op dit vlak, en voor enkele praktijkgevallen zijn complimenten gegeven voor het handelen van de Alliantie in deze. De uitdaging betreft de schaalgrootte van de opgave.

Kwaliteit van woningen en woningbeheer

7,0

Belanghebbenden van de Alliantie hebben een eenduidig beeld over de kwaliteit van de woningen. Over het algemeen is deze goed, maar er zijn gedeeltes in de woningvoorraad te benoemen waar dit in mindere mate het geval is. De Alliantie heeft deze opgave benoemd en opgepakt. Belanghebbenden hebben, vanwege de omvang van deze opgave, begrip voor het feit dat dit een langdurige inspanning vereist. Het betreft vooral achterstandsgebieden in Amsterdam en Amersfoort. Belanghebbenden hebben waardering voor de wijze waarop de Alliantie niet alleen de kwaliteit van de woningen, maar ook van de woonomgeving een impuls geeft.

Op het vlak van de dienstverlening bestaat een wisselend beeld. Over het klantcontactcentrum zijn de belanghebbenden minder tevreden. De dienstverlening rondom projecten, zoals bij de herstructureringsgebieden, is juist een sterk punt van de Alliantie. Enkele belanghebbenden geven aan dat de Alliantie soms wat veel kwaliteit levert, waarbij wordt aangetekend dat 'nee zeggen ook mag'.

Belanghebbenden herkennen dat de Alliantie inspanningen levert op het gebied van duurzaamheid, maar geven tegelijk ook aan dat de Alliantie geen koploper is op dit vlak en dat dit thema meer aandacht verdient. De relatie met de betaalbaarheid wordt hierin belangrijk gevonden.

(Des)investeren in vastgoed

7,5

Er is alom waardering onder belanghebbenden voor het gegeven dat de Alliantie in de crisisjaren op de vastgoedmarkt 'gewoon' door is blijven bouwen. De Alliantie wordt op dit vlak als één van de sterkste corporaties van Nederland gezien. Huurders geven bijvoorbeeld aan trots te zijn op hetgeen in Amersfoort gerealiseerd is en wordt. Ook uit de Regio Amsterdam komen soortgelijke signalen. Belanghebbenden constateren wel dat de Alliantie terughoudender is geworden bij het opstarten van nieuwe projecten. In de prijs-kwaliteitverhouding zien belanghebbenden nog ruimte voor optimalisatie. Vanuit Almere leeft onder enkele belanghebbenden het beeld dat de focus van de Alliantie meer op Amsterdam en ook Amersfoort ligt en minder bij Almere. Ook bij een enkele gemeente uit Gooi en Vechtstreek is dit het geval.

Waar enerzijds onder belanghebbenden veel waardering is voor de prestaties die doorstroming bevorderen, waaronder nieuwbouw, wordt anderzijds aangegeven dat de Alliantie zich meer zou kunnen focussen op het bouwen voor de primaire doelgroep. Gesteld wordt dat er in belangrijke delen van het werkgebied van de Alliantie voldoende marktpartijen zijn die in de vrije huursector en in de koopsector willen bouwen. Zodoende zouden marktpartijen opgaven voor hun rekening kunnen nemen waar nu de Alliantie zich voor inspant. Aangegeven wordt dat, daar waar de markt-omstandigheden dit niet toelaten, een dergelijke rol van de Alliantie gewaardeerd wordt.

Belanghebbenden zien dat de Alliantie haar verantwoordelijkheid op het gebied van maatschappelijk vastgoed blijft nemen. Hierbij worden diverse voorbeelden genoemd, waaronder het project Lopes Dias in Hilversum. Wel is enkele keren aangegeven dat het om 'traditionele' projecten gaat. Onder meer de zorg is in beweging en het huisvestingsvraagstuk vraagt om vernieuwing. De Alliantie verkoopt volgens belanghebbenden vooral woningen uit de bestaande voorraad om financiële slagkracht te genereren en zo te kunnen blijven investeren. Het belang hiervan wordt onderschreven, al vragen belanghebbenden aandacht oog te hebben voor welke woningen verkocht worden. Gewezen wordt op het risico dat te veel in hetzelfde segment verkocht wordt of dat bezit te versnipperd raakt. Vanwege de verkopen in combinatie met het verhogen van de huren maken enkele gemeenten zich zorgen om de omvang van de (betaalbare) sociale voorraad op middellange en lange termijn.

Kwaliteit van wijken en buurten

7,3

Binnen de landelijke context waarin corporaties terug (moeten) gaan naar 'de kerntaak' wordt de Alliantie door belanghebbenden gezien als een corporatie die haar rol op het gebied van de kwaliteit van wijken en buurten nadrukkelijk blijft nemen. Belanghebbenden herkennen wel een verzakelijking op het gebied van de investeringen in leefbaarheid. Dit wordt als goed ervaren vanuit de stelling dat er in het verleden soms te ruimhartig is omgegaan met dit thema. Enkele belanghebbenden hebben de indruk dat de Alliantie wel worstelt met de rol die in de huidige tijdgeest gevraagd wordt in relatie tot de brede rol die de Alliantie wil spelen en van oudsher speelt.

De Alliantie werkt in de verbetering van de kwaliteit van de wijken samen met verschillende relevante (maatschappelijke) partners. Daarnaast zien belanghebbenden dat bewoners meer eigen verantwoordelijkheid gegeven wordt. Dit wordt gewaardeerd, tot op een zekere hoogte en intensiteit. Belanghebbenden vragen de Alliantie oog te houden voor een goede balans in deze. Belanghebbenden geven complimenten voor de wijze waarop de de kwaliteit van bijvoorbeeld Amsterdam West een impuls heeft gekregen door de inspanningen van de Alliantie. Er worden specifiek complimenten gegeven voor het feit dat de Alliantie ook al bij nieuwbouw en nieuwere wijken nadenkt over het op peil houden van de leefbaarheid aldaar en niet afwacht tot gebieden afglijden.

Relatie en communicatie

7,4

De communicatie van en met de Alliantie wordt door belanghebbenden over het algemeen gewaardeerd. De lijnen zijn kort. De communicatie wordt als nuchter en 'to the point' getypeerd. De Alliantie wordt door de meeste belanghebbenden als een echte partner ervaren. Besluitvormingsprocessen worden soms als stroperig ervaren, waarbij een relatie wordt gelegd met de omvang van de organisatie. Aangegeven wordt dat de communicatie met de huurder van wisselende kwaliteit is, waarbij een relatie wordt gelegd met het klantcontactcentrum. Het relatiebeheer met belanghebbenden en huurders in projecten wordt als goed ervaren.

Op het personele vlak heeft de Alliantie de afgelopen jaren de nodige wisselingen doorgemaakt. Belanghebbenden hebben dit meegekregen en hebben hier van tijd tot tijd hinder van ondervonden in de zin dat snel schakelen met de juiste mensen hierdoor bemoeilijkt wordt. Er is door enkele belanghebbenden verzocht voor meer continuïteit in de teams te zorgen, ook in relatie tot lokale profilering. In de regio Gooi en Vechtstreek geven enkele belanghebbenden aan dat de Alliantie wat meer op afstand van hen staat dan andere corporaties die er actief zijn.

Invloed op beleid

7,5

De huurders van de Alliantie zijn tevreden over de mate van invloed die zij hebben op het beleid van de Alliantie. Voorgenomen beleid wordt gedeeld en suggesties worden behandeld en teruggekoppeld. De Alliantie houdt bijeenkomsten voor de belanghebbenden en heeft aangetoond werkelijk iets met de input te doen. Vanuit enkele kleinere gemeenten is aangegeven dat de betrokkenheid, mede door het kleinschaligere woningbezit, een verbeterpunt is. Ook 'overige belanghebbenden' geven aan geïnformeerd te worden over het beleid. Veelal is dit voldoende, maar op voor hen relevante onderdelen zouden overige belanghebbenden graag meer aan de voorkant het gesprek aangaan. Belanghebbenden geven blijk van waardering voor het feit dat de Alliantie openstaat voor interactie en benaderbaar is om het gesprek aan te gaan. Mede hierdoor is de ervaring dat er, in ieder geval op projectniveau, de benodigde invloed op beleid is.

Boodschap

Aan de hand van een aantal open vragen, zijn belanghebbenden in staat gesteld een algemeen beeld te geven van De Alliantie en om de corporatie een boodschap mee te geven.

Wat is op hoofdlijnen uw beeld van De Alliantie?

Uit het bovenstaande blijkt dat belanghebbenden over het algemeen goed te spreken zijn over de maatschappelijke prestaties van de Alliantie. Dit geldt ook voor de communicatie met/door de corporatie en de invloed die belanghebbenden ervaren op het beleid van de Alliantie.

Figuur 2.1 De Alliantie in kernwoorden



2.4 Concernniveau

Belanghebbenden

In het kader van de visitatie is gesproken met de volgende belanghebbenden over de maatschappelijke prestaties van de Alliantie op concernniveau:

- De huurders zijn betrokken door middel van gesprekken met de vertegenwoordigers; het huurdersplatform.
- Zes belanghebbenden zijn gevraagd een oordeel te geven over de Alliantie als concern: Bank Nederlandse Gemeenten, Woonbond, Amvest, Aedes, Rutgers Vernieuwt en Nijhuis Bouw. Met deze belanghebbenden is gesproken over de Alliantie als concern en is niet ingezoomd op één van de regiobedrijven. Dit sluit aan op de verhouding die bedoelde belanghebbenden met de Alliantie hebben.

Prestaties

In de volgende tabel wordt de beoordeling van de belanghebbenden weergegeven, waarbij onderscheid gemaakt is tussen huurders enerzijds en overige belanghebbenden anderzijds.

Tabel 2.2 Presteren volgens Belanghebbenden op concernniveau⁴

Prestatieveld)	Huurders	Overig	Eindcijfer
<i>Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties van de corporatie</i>			
Primaire doelgroep	7,5	7,2	7,4
Bijzondere doelgroepen	8,0	7,0	7,5
Kwaliteit woningen en woningbeheer	6,4	7,8	7,1
(Des)investeren in vastgoed	8,2	7,9	8,0
Kwaliteit van wijken en buurten	7,1	7,4	7,3
<i>Tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie</i>			
Relatie en communicatie	7,5	7,9	7,7
<i>Tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie</i>			
Invloed beleid	9,0	7,4	8,2
Gemiddeld			7,7

Huisvesten van de primaire doelgroep

7,4 De toewijzing van woningen verloopt goed. Eén belanghebbende is van mening dat het proces van toewijzing na een mutatie sneller kan. De huurders geven aan dat de Alliantie, doordat er vaak (regionale) afspraken gemaakt zijn, beperkt invloed heeft op de toewijzing van woningen. De overige belanghebbenden zien dat de Alliantie een duidelijk beleid voert ten aanzien van woningtoewijzing en meerdere belanghebbenden geven aan dat de corporatie zich hierin gunstig onderscheidt ten opzichte van collega-corporaties. Eén belanghebbende stelt dat de Alliantie leidend is in het landelijke debat over de corporatiesector.

Belanghebbenden uiten waardering voor het feit dat de Alliantie een brede doelgroep huisvest, waarbij naast de primaire doelgroep ook middeninkomens in duurdere huurwoningen en een doelgroep voor koopwoningen worden bediend. De inspanningen om de doorstroming te bevorderen worden gewaardeerd.

De betaalbaarheid van de woningen wordt over het algemeen als goed ervaren. Ten aanzien van de betaalbaarheid voor de primaire doelgroep wordt onder belanghebbenden ook kritiek gehoord;

⁴ De tabel geeft het cijfermatige oordeel van een aantal betrokkenen weer die uitsluitend feedback hebben gegeven op concernniveau, daar waar anderen een regionale focus hadden. De 'overall' gemiddelden zijn weergegeven in tabel 2.1

een belanghebbende geeft hiervoor een onvoldoende omdat deze de mening is toegedaan dat de Alliantie zich op dit terrein te weinig laat horen.

Huisvesten van bijzondere doelgroepen

7,5

De huurders ervaren de prestaties van de Alliantie om bijzondere doelgroepen huisvesting te bieden als goed. Er zijn veel projecten gerealiseerd, vooral in Amsterdam en Amersfoort. Voor alle verschillende categorieën bijzondere doelgroepen biedt de Alliantie huisvesting. Enkel in Almere zou er meer oog mogen zijn voor de bijzondere doelgroepen. Hier is meer behoefte dan dat de Alliantie geschikte woonruimte heeft.

Niet alle overige belanghebbenden hebben een beeld van de prestaties van de Alliantie ten aanzien van bijzondere doelgroepen. Daar waar dit wel het geval is, wordt aangegeven dat de Alliantie deze groepen op ruim voldoende manier bedient. De Alliantie heeft oog voor de huisvestingsbehoeften van deze doelgroepen en ook voor de omvang van de woningvraag van bijzondere doelgroepen.

Kwaliteit van woningen en woningbeheer

7,1

De huurders geven aan dat de kwaliteit van de woningen van wisselend niveau is. Dit heeft de aandacht van de Alliantie. Er wordt hard gewerkt om de kwaliteit van de woningen waar nodig op peil te brengen, of anderszins door sloop/nieuwbouw de kwaliteit te verhogen. Er is begrip vanuit de huurders dat dit vanwege de omvang van de opgave de nodige tijd vergt. De overige belanghebbenden zijn het erover eens dat de woningkwaliteit en het portefeuillebeheer van de Alliantie op orde is.

De huurders ervaren de kwaliteit van de dienstverlening als voldoende. Waar deze over het algemeen goed is, zijn de huurders minder tevreden over het contactcentrum. Dit trekt de over het algemeen de goede beoordeling op dit vlak naar beneden tot een voldoende. Een enkele belanghebbende geeft terug dat de kwaliteit in combinatie van dienstverlening soms te goed is: 'nee mag ook'.

Over het onderwerp duurzaamheid zijn de meningen verdeeld. Een deel van de belanghebbenden geeft aan dat de Alliantie hier (voldoende/meest) actief mee is en meedoet aan bijvoorbeeld pilots op dit terrein. Anderen, waaronder de huurders, zijn van mening dat er op dit terrein meer prestaties geleverd kunnen worden.

(Des)investeren in vastgoed

8,0

Wat betreft nieuwbouw wordt de Alliantie door een van de belanghebbenden beschouwd als een van de sterkste corporaties in Nederland die ook onder de lastige (markt-)omstandigheden gedurende de visitatieperiode heeft geïnvesteerd in sociale woningbouw. Zo geven huurders bijvoorbeeld aan trots te zijn op hetgeen de Alliantie in Amersfoort realiseert in het kader van Amersfoort Vernieuwt. Tegelijkertijd bestaat het beeld dat er de afgelopen jaren met meer terughoudendheid is geopereerd bij het opstarten van nieuwe projecten. Daarnaast wordt de Alliantie opgeroepen om (nog) meer aandacht voor de vraag om welk type product de markt vraagt. Ook is aangegeven dat er in de prijs-kwaliteitverhouding nog ruimte voor optimalisatie is. Volgens de overige belanghebbenden gaat de Alliantie goed om met de verkoop van woningen; het verkoopbeleid wordt helder geacht in het licht van de wensportefeuille. De huurders zijn van mening dat er te veel kleine woningen verkocht worden.

Kwaliteit van wijken en buurten

7,3 Belanghebbenden geven aan dat de Alliantie goed bezig is met betrekking tot het op peil houden van de leefbaarheid binnen de mogelijkheden die de corporatie heeft.

Voorbeelden worden genoemd, waaronder in de Amsterdamse wijk Nieuw-West. Het aanhouden van een leefbaarheidsbudget is een goede zaak en wordt belangrijk gevonden, evenals de aanwezigheid van medewerkers in sociale wijkteams. Een belanghebbende stelt dat ze het op dit terrein beter doen dan andere corporaties, maar geeft tegelijkertijd aan dat er op dit punt een verzakelijking zichtbaar is in het handelen. Deze verzakelijking wordt door andere belanghebbenden onderschreven, maar deze geven aan dat de inzet op dit prestatieveld in het verleden soms te goed was, en dat een verzakelijking als goed wordt ervaren. De huurders geven aan dat het *geven* van eigen verantwoordelijkheid aan de bewoners niet moet leiden tot het te veel verantwoordelijk *maken* van anderen. De Alliantie moet zeker haar rol blijven nemen in de aanpak van overlast.

Relatie en communicatie

7,7 De belanghebbenden zijn over het algemeen tevreden met de wijze van communiceren door en met de Alliantie. Belangrijk hierin zijn de korte lijnen tussen de corporatie en belanghebbenden en de bereikbaarheid van onder meer de bestuurder. Communicatie vindt plaats op de juiste momenten en op een goede inhoudelijke wijze. De informatievoorziening vanuit de Alliantie in de richting van de belanghebbenden, onder meer op een terrein als beleid, is goed op orde. 'Nuchter' en 'to the point' zijn kernwoorden die genoemd zijn. Als verbeterpunt is meegenomen dat de Alliantie in besluitvormingsprocessen soms wat stroperig is. De huurders geven aan dat de communicatie rondom herstructureringsprojecten sterk is. Sommige Amsterdamse projecten worden als voorbeeld genoemd. De communicatie met de individuele huurder (over vragen van huurders e.d.) is van wisselende kwaliteit en kan soms beter.

Invloed op beleid

8,2 De huurders zijn uitermate tevreden over de invloed op beleid. De door huurders aangedragen voorstellen worden gehoord en indien de Alliantie andere keuzes maakt, worden deze uitgelegd. Andersom legt de Alliantie haar voorgenomen beleid voor en staat open voor suggesties.

Uit hun cijfermatige oordeel blijkt dat ook de overige belanghebbenden tevreden zijn over de manier waarop zij bij de beleidsontwikkeling van de Alliantie betrokken worden. In de gesprekken geeft een belanghebbende aan door de Alliantie meer te worden betrokken bij beleidszaken dan door andere corporaties. Een enkele keer wordt niet teruggekoppeld wat er met de input vanuit de belanghebbenden gebeurt. In de gesprekken is opgemerkt dat de Alliantie minder zichtbaar is in vergelijking met een aantal jaar geleden, dat de corporatie minder spontaan naar belanghebbenden toetreedt met hun beleidsdoelstellingen en dat gesprekken vaak een financiële invalshoek hebben. Tot slot stelt een belanghebbende dat de Alliantie zich goed voorbereidt op de nieuwe woningwet en dat zij als belegger veel aanrakingspunten zien in het beleid van grote corporaties, zoals de Alliantie. Hier wordt over gesproken op bestuurlijk niveau.

Wat is op hoofdlijnen uw beeld van de Alliantie?

Het beeld, dat bij de belanghebbenden bestaat over de Alliantie, is er een van een omvangrijke, professionele speler met een open houding. De Alliantie wordt gezien als een corporatie met een duidelijke strategie als 'front runner' in de corporatiesector. De termen 'ontwikkel-corporatie' en 'investerings-corporatie' worden in dit kader genoemd. Belanghebbenden menen dat de Alliantie financieel sterk is en tot de belangrijkste verhuurders van sociale woningen in Nederland behoort, met vooral een leidende positie in de Amsterdamse regio. Een aantal maal is door belanghebbenden opgemerkt dat er een verzakelijking heeft plaatsgevonden in de visitatiejaren, met onder meer de inkrimping van het personeelsbestand als symptoom. Naast het inkrimpen van het

personeelsbestand is een deel van de medewerkers van positie veranderd. Deze combinatie zorgt ervoor dat de Alliantie voor belanghebbenden soms overkomt als een organisatie die nog zoekende is, zowel qua structuur als visie. De Alliantie wordt soms als bureaucratisch ervaren. Na de reorganisatie zien belanghebbenden wel langzaam een verandering ontstaan waarin meer duidelijkheid en openheid ontstaat. De huurders geven aan dat de huren ietwat hoog zijn maar dat deze keuze wel uitgelegd wordt. Het gegeven dat de Alliantie naast een stijging van de huren ook 'in het eigen vlees heeft gesneden' om voldoende middelen beschikbaar te hebben voor de maatschappelijke inzet, wordt als fair gezien.

Alle prestatievelden worden door de belanghebbenden beoordeeld met een 7 of hoger. Niet iedere geïnterviewde had een compleet beeld van de geleverde prestaties op alle onderdelen.

Boodschap

- Houdt de ingezette koers vast.
- Laat duidelijker zien welke maatschappelijke doelen je als corporatie wilt bereiken.
- We zien de Alliantie te weinig op de Bühne.
- Wat brengt de Alliantie voor de regio's, waarom zit de Alliantie in regio X?
- Blijf lokaal.
- Er is meer aandacht nodig voor het onderwerp betaalbaarheid.
- Maak een nuancering binnen de scheefwoonproblematiek: inkomens tussen € 40.000 en € 50.000 euro kunnen niet worden beschouwd als hoge inkomens.
- Benut de mogelijkheid om 10% toe te wijzen aan hogere inkomens.
- Maak werk van duurzaamheid in combinatie met woonlasten.
- Zorg dat je klaar bent voor een nieuwe rol, de sector verandert snel.
- Kijk goed naar wat de maatschappij vraagt ten aanzien van huisvesting. pak je rol bijvoorbeeld bij het zorgvraagstuk.
- Metafoor: We geven de Alliantie de tijd, een broedende kip moet je niet storen.

2.5 Almere

Belanghebbenden

In het kader van de visitatie is gesproken met de volgende belanghebbenden over de maatschappelijke prestaties van de Alliantie in de regio Almere:

- gemeente Almere;
- overige belanghebbenden (één bestuurder collega-corporatie en één maatschappelijke partner).

Prestaties

In de volgende tabel wordt de beoordeling van de belanghebbenden weergegeven, waarbij onderscheid gemaakt is tussen gemeente en overige belanghebbenden. Huurders zijn op concernniveau bij de visitatie betrokken (zie paragraaf 2.4).

Tabel 2.3 Presteren volgens Belanghebbenden Regio Almere

Prestatieveld	Gemeenten	Overig	Eindcijfer	
Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties van de corporatie				
Primaire doelgroep	8,0	8,0	8,0	
Bijzondere doelgroepen	7,3	7,3	7,3	
Kwaliteit woningen en woningbeheer	7,0	7,8	7,4	7,2
(Des)investeren in vastgoed	6,0	6,2	6,1	
Kwaliteit van wijken en buurten	7,5	7,5	7,5	
Tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie				
Communicatie	7,5	6,9		7,2
Tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie				
Invloed beleid	6,0	3,0		4,5
Gemiddeld				6,5

Huisvesten van de primaire doelgroep

8,0 De belanghebbenden beoordelen de prestaties met een 8. Met name de gemeente tekent daarbij aan dat de Alliantie zich sterk verbeterd heeft in de visitatieperiode. De corporatie heeft goed zicht op de betaalbaarheid van sociale huurwoningen en stelt zich actief op in deze. De gemeente stelt dat nog geen afspraken zijn gemaakt over de woningvraag vanuit de doelgroep 'grote gezinnen'. Daarnaast vraagt de gemeente om een grotere mate van flexibiliteit in en transparantie over de huisvesting van statushouders.

De woningtoewijzing verloopt goed en de Alliantie bedient de doelgroepen. Doorstroming is wel een issue, er is een tekort aan huisvesting in de sociale sector. Qua betaalbaarheid geven de overige belanghebbenden aan dat de intenties goed zijn, maar dat er minder zicht is op de feitelijke prestaties op dit vlak.

Huisvesten van bijzondere doelgroepen

7,3 De gemeente stelt dat de Alliantie ruim voldoende presteert als het gaat om het huisvesten van bijzondere doelgroepen. De Alliantie toont zich bereid zich in te spannen op dit beleidsveld en om mee te denken over opgaven. Zo neemt de corporatie deel aan de taskforce uitstroom uit de jeugdzorg waar ook het Leger des Heils in participeert.

De overige belanghebbenden hebben een divers beeld over de prestaties van de Alliantie. De ene belanghebbende geeft aan dat prestaties op dit onderdeel een black box zijn. De Alliantie laat te

weinig zien welke resultaten zij hierop behaalt. De andere belanghebbende geeft aan dat de Alliantie oog heeft voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen en geeft aan dat de Alliantie hier een nieuw complex voor heeft gerealiseerd.

Kwaliteit van woningen en woningbeheer

7,4

De gemeente stelt dat het bezit van de Alliantie er goed bij staat. Er bereiken de gemeente geen klachten van bewoners op dit punt. Het prestatieveld 'energie en duurzaamheid' maakt onderdeel uit van de prestatieafspraken en de Alliantie heeft hier oog voor. In de toekomst moet nog wel het nodige gebeuren op dit punt. Belanghebbenden waarderen de prestaties op het gebied van de kwaliteit van woningen en het woningbeheer als ruim voldoende. Dit komt met name door de kwaliteit van de woningen. Er bestaat een minder goed beeld op het vlak van de dienstverlening. Op het onderwerp duurzaamheid liggen de ambities hoger dan de geleverde prestaties.

(Des)investeren in vastgoed

6,1

De gemeente heeft waardering voor de nieuwbouwprestaties van de Alliantie. De corporatie voegt 700 woningen toe, dit is een netto toevoeging van 600 woningen. Ook op het terrein van desinvesteren in vastgoed stelt de gemeente dat de Alliantie in hun perceptie een grote verbetering te zien heeft gegeven. Zo wordt het feit dat er aanmerkelijk minder woningen verkocht worden dan voorheen positief gewaardeerd. Overige belanghebbenden hebben een divers beeld over de prestaties van de Alliantie. Aangaande maatschappelijk vastgoed is er waardering voor de transformatie van het complex Corrosia in het centrum van Almere Haven. Een belanghebbende geeft aan dat er te weinig nieuwbouw is gerealiseerd. De Alliantie voldoet volgens deze belanghebbende niet aan de opgave in Almere. Het duurt te lang voor er concrete projecten van de grond komen. Verder is er veel verkocht en zijn keuzes in de te verkopen woningen niet altijd helder.

Kwaliteit van wijken en buurten

7,5

De Alliantie toont zich in de ogen van de gemeente een breed georiënteerde woningcorporatie met oog voor leefbaarheid in wijken en buurten. Dit blijkt onder andere uit het feit dat de corporatie participeert in wijkteams. De Alliantie toont zich actief in het voorkomen en aanpakken van overlastsituaties.

Op het terrein van leefbaarheid heeft de Alliantie lang niet altijd de mogelijkheid om te acteren op basis van zelfstandig beleid. Corporaties hebben te maken met regels van buiten en worden daarmee geremd in hun prestaties. Desondanks werkt de Alliantie wel aan leefbaarheid in wijken waar dit nodig is. Wel zien de belanghebbenden een terugtrekkende beweging. Per saldo worden de prestaties als goed ervaren.

Relatie en communicatie

7,2

De wijze van communiceren wordt door de belanghebbenden uit de regio Almere gemiddeld als ruim voldoende beoordeeld. De gemeente geeft aan dat door factoren aan de zijde van zowel de Alliantie als de gemeente de communicatie tot begin 2013 te wensen over liet. Bij de gemeente leefde tot die tijd dat de interne communicatie bij de Alliantie niet optimaal was en dat verschillende afdelingen niet goed op elkaar afgestemd waren. De laatste jaren van de visitatieperiode is de onderlinge verstandhouding sterk verbeterd. De gemeente ervaart dat de Alliantie proactief is door bijvoorbeeld mee te denken hoe een bepaald initiatief door de gemeenteraad zou kunnen worden ervaren. Op bestuurlijk niveau kan door de wethouder zo nodig snel worden opgeschaald naar de bestuurder van de Alliantie. Verder wordt aangegeven dat de Alliantie daadkrachtiger is geworden (en dat vaker de daad bij het woord wordt gevoegd).

Een geïnterviewde maakt een onderscheid op communicatie op drie niveaus. Op het vlak van leefbaarheid is er minder transparantie na de ingevoerde reorganisatie. Op projectniveau heeft de Alliantie eveneens gaten laten vallen in de communicatie na reorganisatie. Een belanghebbende constateert een verlies van aandacht voor projecten. Het ontwikkelproces is losgelaten en overgelaten aan bouwers. Het beeld is dat er een rolverandering plaatsvindt: van partner naar bouwver. Het projectmanagement scoort een onvoldoende. Op het niveau van buurtbemiddeling verloopt de communicatie prima.

De Alliantie is goed bereikbaar. Belanghebbenden geven aan dat het niet altijd even duidelijk is wie het aanspreekpunt binnen de organisatie is. Er heeft een verschuiving van medewerkers plaatsgevonden waardoor communiceren minder makkelijk verloopt. De profilering van de Alliantie is minder lokaal geworden.

Invloed op beleid

4,5

De gemeente geeft aan niet aan tafel te zitten als het gaat om de (strategische) koers van de Alliantie. Een hogere graad van invloed op het beleid wordt op prijs gesteld. Het heeft (te) lange tijd ontbroken aan prestatieafspraken; onder meer persoonlijke verhoudingen waren hier debet aan. Op ambtelijk niveau heeft de Alliantie de gemeente wel betrokken in bijvoorbeeld rekenexercities rond projecten.

Belanghebbenden vinden de informatievoorziening ten aanzien van beleid en ambities van de Alliantie Almere voldoende. De belanghebbenden geven over het algemeen aan dat de Alliantie de relevante informatie deelt. Van het betrekken bij beleid is echter geen sprake. Dit is minder dan enkele jaren geleden. Eén belanghebbende is uitermate ontevreden over dit onderdeel van de visitatie en waardeert dit met een onvoldoende. De belanghebbenden geven aan dat de focus van de Alliantie niet in Almere ligt. De voorraad van de Alliantie krimpt terwijl er juist behoefte is aan groei in de sociale sector. Andere door belanghebbenden als belangrijk aangemerkte thema's zijn:

- ontwikkeling scheiden wonen en zorg/extramuralisatie;
- betaalbaarheid en wachtlijsten;
- statushouders;
- wijkontwikkeling: rol in te vervullen, maar minder speelruimte voor maatschappelijk ondernemen.

De belanghebbenden verwachten de komende jaren forse stappen in de inzet van de Alliantie in Almere.

Boodschap

Wat is op hoofdlijnen uw beeld van de Alliantie?

De overige belanghebbenden typeren de Alliantie als een verantwoordelijke en financieel sterke organisatie. Ze zien de Alliantie als een corporatie welke haar best doet voor de ontplooiing van maatschappelijke activiteiten. Ze zijn sterk in Almere Haven, maar minder zichtbaar als het gaat om leefbaarheid.

Belanghebbenden geven aan dat de Alliantie de afgelopen jaren vooral veel met zichzelf bezig is geweest. De organisatie is in beweging. Er heeft een centralisatie plaatsgevonden, maar ook een verzakelijking. Dit laatste wordt als positief ervaren. Qua efficiëntie beweegt de Alliantie richting de kopgroep van woningcorporaties. De overige belanghebbenden geven aan dat de Alliantie een grote corporatie is die, relatief gezien, wat minder aanwezig is in Almere. De regio is, sinds de

samenvoeging van Amsterdam en Almere, ook minder zichtbaar. De overige belanghebbenden geven aan dat dit beter kan.

Hebt u een boodschap voor de Alliantie?

Daar waar belanghebbenden een boodschap voor de Alliantie hebben verwoord, zijn ze onderstaand letterlijk weergegeven:

Gemeente:

- De koerswijziging die de Alliantie (bijvoorbeeld t.a.v. het verkoopprogramma versus nieuwbouwambities) in de ogen van de gemeente heeft doorgevoerd wordt gewaardeerd. Zet dit door en maak de afspraken, ambities en intenties waar.
- Wees duidelijk over de reikwijdte van de Alliantie met betrekking tot het aanpakken van de volkshuisvestelijke opgaven in de gemeente Almere.
- Geef inzicht in de financiële stromen tussen de verschillende regio's (met name Amsterdam en Almere).

Overige belanghebbenden:

- Steek je nek uit.
- Blijf ook maatschappelijke ambities behouden voor de woningbouw.
- De bestuurlijke aandacht voor Almere is gering.
- Realisatie nieuwbouw is nodig in Almere.

2.6 Amersfoort

Belanghebbenden

In het kader van de visitatie is gesproken met de volgende belanghebbenden over de maatschappelijke prestaties van de Alliantie in de regio Amersfoort:

- gesprekken met drie gemeenten (Amersfoort, Soest en Nijkerk);
- overige belanghebbenden (één bestuurder collega-corporatie en zeven maatschappelijke partners).

Prestaties

In de volgende tabel wordt de beoordeling van de belanghebbenden weergegeven, waarbij onderscheid gemaakt is tussen gemeente en overige belanghebbenden. Huurders zijn op concernniveau bij de visitatie betrokken (zie paragraaf 2.4).

Tabel 2.4 Presteren volgens Belanghebbenden Regio Amersfoort

Tabel 2.4.1 Testeren Volgens Belanghebbenden Regio Amersfoort				
Prestatieveld	Gemeenten	Overig	Eindcijfer	
Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties van de corporatie				
Primaire doelgroep	7,0	7,1	7,1	
Bijzondere doelgroepen	7,0	7,4	7,2	
Kwaliteit woningen en woningbeheer	7,0	7,0	7,0	7,2
(Des)investeren in vastgoed	7,0	7,7	7,3	
Kwaliteit van wijken en buurten	7,8	7,0	7,4	
Tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie				
Communicatie	7,5	7,5		7,5
Tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie				
Involed beleid	6,8	7,2		7,0
Gemiddeld				7,2

Huisvesten van de primaire doelgroep

7,1

De gemeenten zijn unaniem positief over de wijze waarop woningtoewijzing plaatsvindt. Ten aanzien van het huurprijsbeleid uiten zij zich minder positief; de indruk bestaat dat door de jaarlijkse huurverhogingen een deel van de voorraad opschuift richting liberalisatiegrens. In de perceptie van de gemeenten heeft dit negatieve gevolgen voor de betaalbaarheid en de omvang van de betaalbare voorraad. Een gemeente uit zorg over de betaalbaarheid van het woningbezit van de Alliantie in relatie tot dat van een andere grote corporatie die in de gemeente actief is. Aangegeven wordt dat bijvoorbeeld eengezinswoningen een relatief hoge huur hebben ten opzichte van de maximaal redelijke huur. In vergelijking met Portaal lijkt de Alliantie daarnaast minder snel in te spelen op de nieuwe huisvestingswet. Een andere gemeente, hoewel zij het presteren van de Alliantie als 'ruim voldoende' beoordeelt, vindt dat de voorraad sociale huurwoningen te krap is geworden, mede ten gevolge van het gevoerde verkoopbeleid. Zij voegt daaraan toe dat zij het pleidooi van de Alliantie voor 'huren op maat' ondersteunt omdat het goed is voor de positie van de primaire doelgroep op de woningmarkt. Op het terrein van huisvesting van vergunninghouders zijn de gemeenten met de Alliantie in gesprek op regionaal niveau.

Een groot deel van de overige belanghebbenden heeft geen goed beeld van de prestaties van de Alliantie over de afgelopen jaren. Een zorginstelling heeft zich onthouden van een oordeel omdat zij de verhuur van wooneenheden zelf uitvoert. De Alliantie voldoet aan de opgave. De belanghebbenden geven aan dat het beleid van de corporatie voldoende gericht is op doorstroming. De doorstroming wordt vooral bevorderd door het bouwvolume. Qua betaalbaarheid stuurt de Alliantie op diversiteit. 'Huren op maat' is een goed initiatief. Hierdoor worden woningen verhuurd aan huishoudens tegen een rechtmatige huurprijs (in relatie tot inkomens). De Alliantie is meer gaan sturen op de samenstelling van wijken. Dit is een verbetering ten opzichte van het verleden. Bij de huisvesting statushouders worden ze beschouwd als de regionale trekker.

Huisvesten van bijzondere doelgroepen

7,2

Gemeenten waarderen de inspanningen van de Alliantie met betrekking tot het huisvesten van de bijzondere doelgroep. De corporatie heeft oog voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen in de stad. Als voorbeelden worden genoemd de huisvesting voor alcoholverslaafden en het Vogelnest, een locatie voor autistische jongeren.

Onder gemeenten bestaat de indruk dat de Alliantie enige terughoudendheid aan de dag legt daar waar het gaat bij vraagstukken rond scheiden wonen en zorg. In de kleinere gemeenten heeft De Alliantie niet echt een profiel wat betreft bijzondere doelgroepen. Hier denken ze beleidsmatig wel mee over de ontwikkeling van huisvesting van bijzondere doelgroepen, zoals senioren.

Overige belanghebbenden geven dit onderdeel een ruim voldoende. Slechts een deel van de ondervraagden heeft hiervoor een cijfer gegeven. Niet iedereen heeft voldoende zicht op de geleverde prestaties. De overige belanghebbenden zien dat er aandacht is voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen in het bezit. Ook vinden steeds meer nieuwe ontwikkelingen plaats en is de dienstverlening op dit vlak goed.

Kwaliteit van woningen en woningbeheer

7,0

Vanuit de gemeentelijke belanghebbenden wordt de kwaliteit van de woningen en woningbeheer van de Alliantie regio Amersfoort beoordeeld met een gemiddeld cijfer van 7,0. Het onderhoud van de woningen vindt naar behoren plaats en er bereiken gemeenten geen klachten van bewoners over de woningkwaliteit. Voor de regio is de Alliantie nog bezig met het uitwerken van een portefeuillestrategie.

Een gemeente merkt op dat de Alliantie als het gaat om dienstverlening, meer toegroeit naar een 'beheerorganisatie'.

De grootste stappen op het gebied van energie en duurzaamheid kunnen gemaakt worden door grootschalige renovatie- en nieuwbouwprojecten. Buiten de gemeente Amersfoort hebben dergelijke projecten niet plaatsgevonden. Daardoor zijn de prestaties ten aanzien van energie en duurzaamheid beperkt. Gemeenten zijn bekend met het uitgangspunt van label B in het bezit van de corporatie. Een gemeente is van mening dat het bezit van De Alliantie een (te) lage energieprestatie levert en dat de corporatie niet als een voortrekker gezien wordt als het gaat om de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad.

Overige belanghebbenden waarderen de inspanningen van de Alliantie Amersfoort op dit prestatieveld met gemiddeld een 7,0. De woningkwaliteit is op orde. Er is de afgelopen jaren een inhaalslag gemaakt in de woningkwaliteit en dat wordt gewaardeerd. Over de dienstverlening vinden veel overige belanghebbenden het lastig een oordeel te geven. Een belanghebbende geeft aan dat dienstverlening een punt van aandacht is, na de organisatiewijzigingen duurt het langer om afspraken te maken. De responstijd neemt toe en het is niet altijd duidelijk wie contactpersoon is voor projecten/vragen. Op het gebied van duurzaamheid onderneemt de Alliantie goede initiatieven.

(Des)investeren in vastgoed

7,3 De gemeente Amersfoort is zeer tevreden met de uitvoering van plannen (investeren) in het kader van het langlopende stedelijke project 'Amersfoort Vernieuwt'. Door de andere gemeenten in de regio Amersfoort is aangegeven dat er meer nieuwbouw gerealiseerd had kunnen worden als dat vergeleken wordt met de behoefte die er bestaat.

Over de verkoop van woningen heeft een gemeente een aantal jaren geleden afspraken gemaakt en daarmee ingestemd met het huidige verkoopsschema. In de huidige marktsituatie zou de gemeente de verkoop van huurwoningen meer willen temperen. Op lange termijn verwacht zij meer druk op de sociale voorraad.

In het algemeen heerst er tevredenheid onder de overige belanghebbenden ten aanzien van (des)investeren in vastgoed. De corporatie heeft oog voor kwaliteit. De Alliantie investeert veel in het werkgebied, maar dit was ook nodig gezien de opgave. Vooral de verbeteringen in het bestaande bezit zijn in positieve zin genoemd.

Kwaliteit van wijken en buurten

7,4 De kwaliteit van wijken en buurten is niet in alle gemeenten een probleem. Het bezit van De Alliantie bevindt zich niet altijd in de meest kwetsbare delen van de voorraad in een gemeente en het bezit is vaak versnipperd. De Alliantie denkt wel na over leefbaarheid in wijken, handelt adequaat bij incidenten maar heeft geen proactieve rol in beleidsmatig opzicht. Een voorbeeld waarin het optreden van de Alliantie gewaardeerd wordt is het gezamenlijk met de Woningstichting Nijkerk werken aan leefbaarheid. Hierin bestaat er een verschil met Amersfoort, daar pakt de corporatie een wezenlijk aandeel, onder meer door de uitvoering van het programma 'Amersfoort Vernieuwt'.

Overige belanghebbenden geven aan dat zij het beeld hebben dat de Alliantie zich voldoende inspannt op dit terrein. Aandacht voor de wijken door onder meer de wijkcoördinatoren wordt genoemd. In de wijken werkt De Alliantie goed samen met de andere partijen die daar actief zijn. Ook bij de nieuwere wijken is er al oog voor leefbaarheid. In sommige (nieuwe) wijken zijn de opgaven op het terrein van leefbaarheid beperkt, zoals in de Amersfoortse wijk Vathorst. Deze wijk

kent wel een beheerder voor het bezit en dit aanspreekpunt wordt gewaardeerd. De overige belanghebbenden kunnen hun mening niet altijd staven met cijfers.

Relatie en communicatie

7,5 De relatie en de wijze van communicatie wordt door de drie gemeenten gemiddeld beoordeeld met een ruime voldoende (7,5). Aangegeven wordt dat de Alliantie zich een echte partner toont en betrokkenheid bij gemeentelijke bestuurlijke aangelegenheden aan de dag legt. Een gemeente maakt hierin duidelijk onderscheid tussen de communicatie op bestuurlijk niveau en die op ambtelijk niveau. Over de communicatie op bestuurlijk niveau is men zeer tevreden (9) maar op uitvoerend niveau minder (6). Een andere gemeente is tevreden met het (georganiseerde) contact tussen partijen. Contact wordt gelegd op momenten waar het nodig is. Het is helder wie de contactpersoon bij de Alliantie is.

De wijze van communiceren wordt door de overige belanghebbende uit de regio Amersfoort eveneens gemiddeld beoordeeld met een 7,5. De overige belanghebbenden noemen de relatie en communicatie uitstekend. Termen als open, direct en benaderbaar kenmerken de communicatie. Bij klachten heeft de Alliantie geen weerwoord en stelt zich niet arrogant op. Deze houding wordt gewaardeerd. Als verbeterpunten zijn het behandelen van feedback van bijeenkomsten, en volgens een enkele belanghebbende verloopt het contact op uitvoerend niveau ietwat stroever dan op management niveau. Via stakeholdersbijeenkomsten worden belanghebbenden op de hoogte gehouden.

Een belanghebbende geeft desgevraagd aan dat ambities en strategie een jaarlijks fenomeen is op de Nieuwjaarsreceptie van de Alliantie regio Amersfoort, maar hier komen teveel 'open deuren' aan de orde. De Alliantie geeft aan dat vanaf 2014 de belanghouders bijeenkomst in een andere vorm gehouden is.

Invloed op beleid

7,0 Op het niveau van de gemeenten wordt de mate waarin zij invloed kunnen uitoefenen op het beleid van de corporatie beoordeeld met een ruime voldoende.

Er zou meer proactief nagedacht kunnen worden over uitdagingen in de gemeente.

Hierbij zou de corporatie de gemeente kunnen helpen om de juiste vragen te stellen. Op concernniveau is er (te) weinig zicht op het beleid, maar dit is ook niet altijd van belang. Publicaties worden ontvangen, maar activiteitenoverzichten worden vooraf niet gedeeld; gemeenten vinden dit wel gewenst. De financiële paragraaf en portefeuillestrategie worden belangrijker binnen het corporatiebeleid. Er worden stakeholdersbijeenkomsten georganiseerd door de Alliantie in oktober van dit jaar. De Alliantie heeft laten zien echt wat te doen met de 'oogst' uit eerdere stakeholdersbijeenkomsten. De interactie is voldoende en de gemeente wordt met alle egards behandeld.

Niet iedere overige belanghebbende heeft een oordeel over dit onderdeel. Een geïnterviewde geeft aan dat beleid wordt gedeeld. Enkele belanghebbenden noemen ook de bijeenkomst voor belanghouders. Het houden van dergelijke bijeenkomsten wordt gewaardeerd. De terugkoppeling op de aldaar opgehaalde input zou nog consequenter kunnen. Op projectbasis is de betrokkenheid van belanghebbenden sterk.

Boodschap

Wat is op hoofdlijnen uw beeld van de Alliantie?

Vanuit de gemeenten wordt de Alliantie regio Amersfoort getypeerd als een partner, waarmee gemeenten samen aan de lat staan. Betrouwbaar en innovatief zijn begrippen die genoemd worden. En ook maatschappelijk vooruitstrevend en meedenkend. Een gemeente noemt de corporatie niet avontuurlijk. De Alliantie heeft een trekkersrol in de regio.

Overige belanghebbenden gebruiken veelal bij de beschrijving van de corporatie de termen: groot, machtig, betrouwbaar, stabiel, dienstbaar aan de volkshuisvesting, vriendelijk en betrokken. De directeur-bestuurder wordt als boegbeeld genoemd, maar ook de lokale verankering. Dit is een goede zaak en belangrijk voor een grote organisatie als de Alliantie. De Alliantie beweegt zich goed in het netwerk en krijgt hierdoor veel voor elkaar.

De Alliantie is professioneel, maar soms ook te ambtelijk (groot administratie apparaat). Hierdoor komen er (te)veel detailvragen vanuit de Alliantie richting belanghebbenden.

Aan de andere kant van het spectrum wordt de corporatie gekenschetst als voorzichtig, behoudend, en risicomijdend. En ook 'naar binnen gekeerd' (intern gericht). Dit laatste heeft vooral betrekking op de periode van de reorganisatie.

Hebt u een boodschap voor De Alliantie?

Daar waar belanghebbenden een boodschap voor de Alliantie hebben verwoord, zijn ze onderstaand letterlijk weergegeven:

Gemeenten:

- Wij missen een proactieve houding bij de Alliantie ten aanzien van beschikbare locaties. Het moet nu meer vanuit de gemeente komen.
- Gemeente mist creativiteit bij de corporatie, bijvoorbeeld bij de aanpak van leegstaande gebouwen. Wat is de agenda van de Alliantie, waar willen ze sociaal toevoegen?
- Gemeente heeft te weinig zicht op zaken waar de Alliantie zich mee bezig wil houden. Er is geen zicht op het vastgoed van de Alliantie in de gemeente. Op dit moment is dat nog geen probleem. De Alliantie zou hierin zelf meer initiatief kunnen nemen.
- Houd aandacht voor wederzijdse openheid als bijdrage voor begrip en vertrouwen.
- Blijf de vernieuwende professionele corporatie die de Alliantie nu is.
- Werk aan een grotere mate van flexibiliteit met betrekking tot het (investerings)beleid.
- Blijf rol van meedenker vervullen, door middel van innovatie/denktanks, et cetera. Zoek daarbij de samenwerking met (de) andere corporatie(s) in de gemeente.

Overige belanghebbenden:

- Houdt de bijzondere doelgroepen in de gaten.
- Zoek de wijkteams op, daar waar de levering van wonen en zorg samenkomt.
- Geef aandacht op de personele bezetting in regio's.
- Blijf een bijdrage leveren aan wegwerken achterstand sociale huurwoningen in regio Amersfoort.
- Focus meer op de regio Amersfoort, niet alleen de locatie Vathorst.
- De Alliantie maakt dingen waar die ze beloven.
- Houdt je niet teveel bezig met DAEB/niet-DAEB discussies. het gaat teveel over vastgoed en te weinig over maatschappelijk presteren.
- Voor de vrije sector en koopwoningen is de markt.
- Wonen en zorg is een aparte expertise; durf te kiezen en ontwikkel samen met zorgpartijen.
- Schep duidelijkheid over de toekomstige rol op maatschappelijk vlak.
- Blijf lokaal zichtbaar.

2.7 Amsterdam

Belanghebbenden

In het kader van de visitatie is gesproken met de volgende belanghebbenden over de maatschappelijke prestaties van de Alliantie in de regio Amsterdam:

- huurders; Steunpunt Wonen en Wijksteunpunt Wonen;
- gemeente Amsterdam (gesprekken met de wethouder, drie stadsdeelwethouders en directeur OGA);
- overige belanghebbenden (vijf bestuurders van collega-corporaties, de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en twee maatschappelijke partners).

Prestaties

In de volgende tabel wordt de beoordeling van de belanghebbenden weergegeven, waarbij onderscheid gemaakt is tussen huurders⁵ (vertegenwoordiging), gemeente en overige belanghebbenden waardoor er een verschillend beeld is.

Tabel 2.5 Presteren volgens Belanghebbenden Regio Amsterdam

Prestatieveld	Huurders	Gemeenten	Overig	Eindcijfer	
Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties van de corporatie					
Primaire doelgroep	9,0	7,5	7,8	8,1	
Bijzondere doelgroepen	8,0	8,0	7,9	8,0	
Kwaliteit woningen en woningbeheer	7,0	7,6	7,5	7,4	7,8
(Des)investeren in vastgoed	7,5	7,9	8,5	8,0	
Kwaliteit van wijken en buurten	7,5	7,3	7,8	7,6	
Tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie					
Communicatie	7,0	7,8	7,8		7,5
Tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie					
Invloed beleid	8,0	7,0	7,8		7,6
Gemiddeld					7,7

Huisvesten van de primaire doelgroep

8,1 De huurdersvertegenwoordigers zijn uiterst tevreden over de prestaties ten aanzien van de primaire doelgroep. De doorstroming wordt vooral bevorderd door veel huisvesting in de vrije sector en koop te realiseren. Dit wordt als goed ervaren. De toewijzing van woningen verloopt goed, al is de ruimte die de Alliantie hierin heeft door diverse voorschriften gering. Ook de betaalbaarheid van de woningen is goed.

Het huisvesten van de primaire doelgroep wordt door betrokkenen als dé kerntaak van de corporatie gezien. De Alliantie slaagt er naar de mening van de gemeentelijke belanghebbenden ruim voldoende in deze doelgroep adequaat te bedienen. Naast de primaire doelgroep bedient de Alliantie ook huishoudens met een inkomen boven de inkomensgrens door vrije sector woningen en koopwoningen aan te bieden. Dit doet de Alliantie op vrij forse schaal. Hierdoor wordt de doorstroming bevorderd. Dit wordt over het algemeen gewaardeerd door de belanghebbenden, al vraagt de gemeente zich af of woningcorporaties hiervoor de juiste partij voor zijn. De betaalbaarheid wordt als goed ervaren.

⁵ Huurders(vertegenwoordigers) zijn in beginsel op concernniveau bij de visitatie betrokken (zie paragraaf 2.4). De samenstelling van de groep huurders maakt daarnaast een beoordeling van de prestaties in de Regio Amsterdam mogelijk.

Niet alle 'overige belanghebbenden' in het Amsterdamse hebben voldoende zicht op de prestaties van de Alliantie ten aanzien van de primaire doelgroep. Diegenen voor wie dit wel geldt zijn over het algemeen tevreden over de wijze waarop de Alliantie uitvoering geeft aan de huisvesting van de primaire doelgroep. De gemeente en overige belanghebbenden geven hierin een eenduidig beeld.

Huisvesten van bijzondere doelgroepen

8,0 Maatschappelijke partners in de regio Amsterdam vinden dat de Alliantie goede prestaties heeft geleverd met betrekking tot de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Men is over het algemeen goed bekend met de prestaties van de Alliantie op dit vlak en weten diverse voorbeelden te noemen. Zo wordt het begeleiden van ouderen naar geschikte huisvesting gewaardeerd, evenals de huisvesting van woon-zorggroepen. De Alliantie steekt volgens de belanghebbenden haar nek uit. Wel wordt opgemerkt, dat de prestaties op het terrein van seniorenwoningen beter zichtbaar gemaakt zouden kunnen worden. Ook is er behoefte aan meer voor ouderen geschikte woningen dan de Alliantie heeft. Dit wordt echter meer ingegeven door de omvang van de opgave en doet geen afbreuk aan de geleverde prestaties.

Kwaliteit van woningen en woningbeheer

7,4 Over het algemeen is de kwaliteit van de woningvoorraad goed. De belanghebbenden geven aan dat de kwaliteit bij delen van het bezit lager is, maar de inzet en prestaties van de Alliantie om dit te verbeteren, bijvoorbeeld door herstructurering, wordt gewaardeerd. De Alliantie heeft oog voor deze opgave en pakt deze meer dan adequaat op. Over de dienstverlening hebben de overige belanghebbenden een minder goed beeld. Vanuit de huurders komt het signaal dat de dienstverlening van het callcenter beter kan.

Opgemerkt wordt dat duurzaamheid meer aandacht verdient; in voorgaande jaren liep de Alliantie meer voorop, nu 'bevindt ze zich meer in het peloton'. Belanghebbenden herkennen dat er minder geld beschikbaar is voor investeringen in dit thema. De Alliantie maakt een integrale afweging tussen de investering die benodigd is ten behoeve van de duurzaamheidsmaatregel en de lagere woonlasten die dit oplevert voor de huurder.

(Des)investeren in vastgoed

8,0 De gemeente Amsterdam is lovend over de prestaties van de Alliantie op het gebied van (des)investeren in vastgoed. Er is veel gebouwd. In het kader van de verbetering van de achterstandswijken is er gesloopt, zijn nieuwe woningen gebouwd en zijn woningen verbeterd. Als voorbeeld wordt de Staalmanpleinbuurt genoemd. De gemeente plaatst een kanttekening of de Alliantie de partij moet zijn die voor het middensegment bouwt. Er zijn voldoende private partijen die dit op willen pakken. In het licht van de landelijke discussie van de breedte van het takenpakket herkent de gemeente dat de Alliantie in het verleden de nodige kantoorgebouwen heeft aangekocht, maar dat de Alliantie deze nu weer aan het afstoten is. De Alliantie verkoopt woningen om zo financiële slagkracht te genereren om te kunnen investeren. Dit ervaart de gemeente als positief. Over de aantallen te verkopen woningen zijn afspraken gemaakt. De gemeente geeft aan dat in de afgelopen jaren een aantal projecten helaas zijn herbezien. Als voorbeeld wordt de verbetering van woningen in de Slotermeerbuurt genoemd.

Ook vanuit huurders en overige belanghebbenden worden de prestaties ten aanzien van het (des)investeren in vastgoed in de regio Amsterdam geroemd. Uit de gesprekken komt naar voren dat, ondanks de crisisjaren, de Alliantie is blijven investeren. Vanuit de huurders is aangegeven dat parkeren wel een issue is bij nieuwbouwprojecten. Collega-corporaties hebben aangegeven onder de indruk te zijn van het bouwvolume tijdens de crisis. In dit verband komen nieuwbouwprojecten in Nieuw West, IJburg en Zeeburgereiland in positieve zin ter sprake.

Kwaliteit van wijken en buurten

7,6

Het beeld dat de gemeente, huurders en overige belanghebbenden hebben van de prestaties van de Alliantie op het vlak van de kwaliteit van wijken en buurten, komt met elkaar overeen. Enkele overige belanghebbenden missen soms voldoende zicht op dit prestatieveld, met name zij die (zorg)vastgoed huren.

De belanghebbenden geven aan dat de Alliantie ietwat worstelt met haar rol met betrekking tot dit prestatieveld. De Alliantie is van oudsher een corporatie die een actieve rol op zich neemt met betrekking tot de leefbaarheid. Binnen de landelijke context van 'terug naar de kerntaak' is de Alliantie nog zoekende naar haar rol en lijkt het alsof zij zich, gezien de discussie rondom de kerntaak soms belemmerd voelt. De Alliantie heeft zeker oog voor de opgaven op dit vlak. Niet alleen in de aandachtswijken, maar ook bij andere wijken en nieuwbouw wordt al nagedacht over de leefbaarheid. De Alliantie trekt samen op met andere partijen. Wel is er minder ruimte en geld dan in het verleden.

Relatie en communicatie

7,5

De relatie en de wijze van communicatie wordt door de belanghebbenden gemiddeld als goed beoordeeld. Er is sprake van een soepele samenwerking en een goede overlegstructuur op alle werkniveaus. Kernwoorden die in de gesprekken naar voren komen zijn: prettig en open, korte lijnen en de Alliantie wordt als een berekenbare en betrouwbare partner gezien.

De communicatie met de Alliantie verloopt voor het overgrote deel met het regiobedrijf. Enkele belanghebbenden stellen dat de wijze van communiceren achteruit is gegaan na de reorganisatie. Er zijn vele wisselingen op afdelingen geweest en hierdoor is het niet altijd makkelijk om de juiste persoon te benaderen. Een andere belanghebbende geeft aan dat waar het voorheen helder was tot waar de bevoegdheden van het regiobedrijf gingen, sinds de reorganisatie zaken vaker op concernniveau voorgelegd worden.

Invloed op beleid

7,6

De mate waarin belanghebbenden invloed kunnen uitoefenen op het beleid van de corporatie is als goed beoordeeld. Vanuit projecten is de Alliantie sterk in het betrekken van de belanghebbenden. Ook op regionaal niveau verloopt dit over het algemeen goed. De Alliantie informeert haar belanghebbenden goed over beleid, al is er bij andere corporaties volgens de gemeente wel meer sprake van invloed op het beleid. Zo is er geen stakeholders bijeenkomst of netwerkdag en geven andere corporaties meer openheid over strategie en besteden meer tijd in het bespreken en toelichten van ambities en beleid. Overige belanghebbenden zouden op beleidsmatig niveau graag meer aan de voorkant betrokken worden. Echt als prangend wordt dit niet ervaren, men is lovend over de geleverde prestaties.

Boodschap

Wat is op hoofdlijnen uw beeld van de Alliantie?

De Alliantie wordt gezien als een stabiele en degelijke corporatie. De Alliantie is een investerende corporatie die door is blijven bouwen in de crisis. De Alliantie is ook bereid de moeilijke projecten op te pakken. De Alliantie kijkt verder dan enkel de woning. De Alliantie wordt gezien als een 'belegger in gebieden' waarbij de leefbaarheid ook nadrukkelijk de aandacht heeft. Dit geldt ook voor de zorg. De maatschappelijke betrokkenheid blijft onverminderd groot. Wel signaleren enkele

belanghebbenden dat de financiële armslag wat minder wordt en er in toenemende mate voorzichtig en zakelijk geacteerd wordt.

Belanghebbenden geven aan dat de Alliantie vernieuwend is. De Alliantie is op diverse onderwerpen bereid tot meedenken. Tegelijk wordt de Alliantie niet als vooruitstrevend ervaren: “ze doen geen gekke dingen”.

Waar op regionaal niveau een duidelijk beeld bestaat onder belanghebbenden van de koers, bestaat wel het idee dat er tussen de regio's verschillen in beleid zijn. Voor de Alliantie als geheel is het beeld van de koers minder helder. De meerwaarde van het totale werkgebied van de Alliantie kan beter voor het voetlicht gedragen worden.

De Alliantie wordt geduid als een organisatie in beweging. Over het algemeen hebben de belanghebbenden geen hinder ondervonden van de reorganisatie. Wel wordt de organisatie als 'getrapt' ervaren. De beslissingen worden vaker op concernniveau genomen.

Hebt u een boodschap voor de Alliantie?

Daar waar belanghebbenden een boodschap voor de Alliantie hebben verwoord, zijn ze onderstaand letterlijk weergegeven:

Huurders:

- Zorg dat de lokale betrokkenheid blijft.
- Zorg voor continuïteit in teams.
- De Alliantie mag iets vooruitstrevender zijn.
- Denk bij verkoop van woningen ook aan het bewonersbelang.
- Leg de nadruk op de kerntaak.

Gemeente:

- Wees consistent met de uitvoering van projecten.
- Toon lef, onder meer door creativiteit.
- Blijf maatschappelijk betrokken en bezig.
- Meer focussen op de primaire doelgroep, vrije sector en koop alleen als het de doorstroming bevordert en andere partijen het niet oppakken.
- Weinig meerwaarde vanuit het totale werkgebied.
- Geef inzicht in investeringen/desinvesteringen per regio en leg hier verantwoording over af – de Alliantie vervult een voorbeeldrol.
- Cluster bezit in delen waar de Alliantie een kleine rol speelt.
- Laat zien wat je doet.
- Ga zo door.
- Goede weg bewandeld in crisis.
- Prettige mensen.
- De Alliantie kan trots zijn.

Overige belanghebbenden:

- Zoek de samenwerking weer op (geldt voor beide kanten).
- Pak de activiteiten op die uit de Prestatiemaatschappij gaan voortvloeien in buurten en wijken.
- Richt je op specifieke doelgroepen, zoals licht verstandelijke gehandicapten (met beperkt budget) met nieuwe concepten. Deze groep dreigt nu tussen wal en schip te vallen.
- Ga het gesprek aan (met onder meer rondetafelgesprekken).
- Na de reorganisatie zijn wij onze vaste ankers bij de Alliantie kwijt.
- Wat is voor stakeholders de meerwaarde van een Noordelijke Randstand Corporatie?

2.8 Gooi en Vechtstreek

Belanghebbenden

In het kader van de visitatie is gesproken met de volgende belanghebbenden over de maatschappelijke prestaties van de Alliantie in de regio Gooi en Vechtstreek:

- gesprekken met vijf gemeenten (Hilversum, Bussum, Blaricum, Wijdmeren en Huizen);
- overige belanghebbenden (twee bestuurders van collega-corporaties en drie maatschappelijke partner).

Prestaties

In de volgende tabel wordt de beoordeling van de belanghebbenden weergegeven, waarbij onderscheid gemaakt is tussen gemeenten en overige belanghebbenden. Huurders zijn op concernniveau bij de visitatie betrokken (zie paragraaf 2.4).

Tabel 2.6 Presteren volgens Belanghebbenden regio Gooi en Vechtstreek

Prestatieveld	Gemeenten	Overig	Eindcijfer	
Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties van de corporatie				
Primaire doelgroep	7,1	7,5	7,3	
Bijzondere doelgroepen	6,5	7,7	7,1	
Kwaliteit woningen en woningbeheer	6,2	7,3	6,7	7,0
(Des)investeren in vastgoed	5,5	7,6	6,6	
Kwaliteit van wijken en buurten	6,9	7,4	7,1	
Tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie				
Communicatie	6,3	7,3		6,8
Tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie				
Involed beleid	6,6	6,8		6,7
Gemiddeld				6,9

Huisvesten van de primaire doelgroep

7,3 Het gemiddelde oordeel voor de vijf gemeenten voor dit prestatieveld bedraagt een ruim voldoende. Een grote meerderheid van de gemeenten is tevreden met de manier waarop de Alliantie de woningtoewijzing en doorstroming oppakt en zorgt voor een eerlijke verdeling. Het regionale woningtoewijzingssysteem is geëvalueerd en functioneert goed. Er worden wel klachten over de wachttijd woningen gehoord, maar dit geldt voor het totale bezit en niet voor de Alliantie in het bijzonder. Bij het huisvesten van statushouders is de corporatie voldoende actief en reageert alert met een aanbieding wanneer dit nodig is. Een enkele gemeente is kritisch, bijvoorbeeld over de verkoop van woningen, terwijl de voorraad sociale huurwoningen al te klein wordt geacht. Een ander punt van kritiek uit deze hoek betreft het huurbeleid waardoor woningen uit het sociale segment geraken en een huur boven de liberalisatiegrens krijgen.

Wat betreft betaalbaarheid stelt een gemeente dat de woningen van de Alliantie betaalbaarder zijn in vergelijking met andere corporaties in de gemeente. Huurprijzen in de gemeenten liggen op het gemiddelde niveau van de regio en hier is men tevreden mee. Een andere gemeente geeft aan dat de woningen nog zeer betaalbaar zijn en dat, bij deze conclusie, de huurstijgingen in de afgelopen jaren derhalve goed verklaarbaar zijn.

Overige belanghebbenden zijn over het algemeen tevreden over de wijze waarop de Alliantie uitvoering geeft aan de huisvesting van de primaire doelgroep. Zij waarderen dit met een ruim

voldoende. Eén belanghebbende prijst de mogelijkheden die er zijn tot afwijking binnen de toewijzing. Een ander prijst het inkomensafhankelijke huurbeleid van de corporatie. De betaalbaarheid wordt door de overige belanghebbenden als goed ervaren.

Huisvesten van bijzondere doelgroepen

7,1 Gemeenten zijn in meerderheid tevredenheid over de prestaties van de Alliantie op dit terrein. Gemeenten vinden het een belangrijk onderwerp, mede in verband met de decentralisatie vanuit het Rijk, en dit prestatieveld zal dan ook in nieuwe prestatieafspraken een plek krijgen. Een gemeente geeft aan dat de corporatie haar plicht op dit terrein niet ontloopt, maar dat er wel een stapje bijgezet mag worden. In dit verband wordt de toenemende vraag naar bescherm wonen genoemd. Er heeft een evaluatie plaatsgevonden van 'Huren onder voorwaarde' waaruit bleek dat dit instrument voldoet aan de doelstellingen. Eén gemeente meent dat de Alliantie niet voldoende doet aan de huisvesting van bijzondere doelgroepen.

De maatschappelijke partners, die veelal op projectniveau samenwerken met de Alliantie Regio Gooi en Vechtstreek, vinden de inzet van de Alliantie op dit prestatieveld goed. Er zijn een aantal succesvolle projecten gerealiseerd, al is er qua aantal voorzieningen nog steeds een tekort. De doorstroming van cliënten naar reguliere huisvesting is wel een issue. Hier denkt de Alliantie wel in mee. Eén belanghebbende spreekt waardering uit over de manier waarop de Alliantie geholpen heeft met de uitplaatsing van cliënten (van een zorginstelling).

Kwaliteit van woningen en woningbeheer

6,7 Vanuit de gemeentelijke belanghebbenden wordt de kwaliteit van de woningen en woningbeheer van de Alliantie als voldoende beoordeeld. Twee gemeenten hebben te weinig zicht op de kwaliteit van de voorraad en zouden hierover beter geïnformeerd willen worden.

Bij het onderdeel 'kwaliteit van dienstverlening' geeft een gemeente aan dat huurders af en toe klagen bij de gemeente over de servicekosten en de dienstverlening.

Duurzaamheid is belangrijk volgens de gemeenten, maar niet iedere gemeente heeft zicht op de labelverdeling van de Alliantie. Meer transparantie hierover is gewenst en ook dit is een onderwerp dat een prominente plaats zal krijgen in prestatieafspraken. Gemeenten maken zich zorgen over de betaalbaarheid van woningen bij duurzaamheidsaanpassingen. Eén gemeente neemt een uitzonderingspositie in als het gaat om het oordeel ten aanzien van de kwaliteit van de woningen en het woningbeheer. Hier wordt het geluid gehoord dat de Alliantie op dit terrein en op het gebied van energie en duurzaamheid niet presteert conform de verwachtingen van deze gemeente.

Maatschappelijke partners hebben geen uitgesproken oordeel over de kwaliteit van de woningen en het woningbeheer. De prestaties op dit vlak worden als ruim voldoende aangemerkt. Gebreken worden snel opgelost. De corporatie is in toenemende mate actief in duurzaamheid en eisen/wensen ten aanzien van energiezuinig bouwen worden voldoende meegenomen in nieuwe ontwikkelingen.

(Des)investeren in vastgoed

6,6

Vanuit de vijf gemeentelijke belanghebbenden wordt aangegeven, dat er weinig mogelijkheden zijn voor nieuwbouw in deze regio. Niet iedere gemeente heeft voldoende zicht op het investeringsprogramma voor nieuwbouw van de Alliantie. Een gemeente geeft aan dat er in de visitatieperiode een project is afgeblazen en geeft haar ongenoegen hierover. Voor de Alliantie was dit een financiële afweging. De belanghebbende stelt dat het gemeente bij deze beslissing te veel op afstand gehouden werd. De besluiten werden intern en op afstand bij de Alliantie genomen. In sommige gemeenten bestaan zorgen over de omvang van de sociale voorraad op de middellange termijn, zeker wanneer het ambitieuze verkoopbeleid van de Alliantie in ogenschouw wordt genomen. Een gemeente is van mening dat de verkoop van woningen door de Alliantie weloverwogen plaatsvindt, maar dat de noodzaak vanuit de gemeente niet altijd goed te beoordelen is. Er is aangegeven dat de Alliantie betrekkelijk veel woningen met een ietwat lagere kwaliteit verkoopt. Dit wordt niet als positief ervaren. De doorstroming die de verkoop op gang brengt wordt door gemeenten wel positief bevonden.

De rol die de Alliantie gespeeld heeft bij de ontwikkeling van het maatschappelijk vastgoed Lopes Dias in Hilversum, wordt door de maatschappelijke belanghebbenden zeer gewaardeerd en geprezen. Met name over de nieuwbouwactiviteiten is men zeer tevreden. De Alliantie wordt gezien als een professionele ontwikkelende corporatie. Wel wordt ook door de overige belanghebbenden aangegeven dat, hoewel men zeer tevreden is over de gerealiseerde projecten, te weinig gebouwd wordt om aan de vraag te kunnen voldoen.

Kwaliteit van wijken en buurten

7,1

De inzet van de Alliantie in de wijken en buurten in de regio Gooi en Vechtstreek wordt door de gemeentelijke belanghebbenden als ruim voldoende getypeerd. De Alliantie neemt hierin haar verantwoordelijkheid en dit blijkt onder meer in haar rol in buurtbemiddeling en buurtgerichte aanpak. Een ander geluid is ook te horen: de projecten en plannen voor revitalisering van wijken ligt stil en de corporatie participeert niet in wijkteams. Het is wel een onderwerp waar deze gemeente in wil investeren.

Maatschappelijke partners hebben geen uitgesproken oordeel over de kwaliteit van wijken en buurten. Het beeld dat zij hierover hebben is positief. De Alliantie is betrokken en participeert in projecten rondom leefbaarheid. Rondom de complexen wordt over het algemeen geen overlast ervaren, dus de benodigde inzet is beperkt. Waar nodig neemt de Alliantie haar verantwoordelijkheid.

Relatie en communicatie

6,8

De relatie en de wijze van communicatie wordt door de vijf gemeenten gemiddeld beoordeeld met een voldoende. Tevredenheid heerst er over de communicatie, met name de korte lijnen tussen de corporatie en de gemeenten. Kritische geluiden zijn er ook. De corporatie doet wat ze moet doen en is een zakelijke partner. De Alliantie staat meer op afstand met de gemeente in vergelijking met andere corporaties. Die corporaties zijn ook actiever in het opsturen van documenten en het nabellen hierover. 'de Alliantie is minder dichtbij en daardoor minder benaderbaar'. Evenals bij enkele van de hierboven besproken prestatievelden neemt één gemeente een uitzonderingspositie in met een kritische beoordeling van de relatie en communicatie. In de ogen van deze gemeente laat de mate waarin de Alliantie benaderbaar is zeer te wensen over.

De wijze van communiceren wordt door de overige belanghebbende uit de regio Gooi en Vechtstreek gemiddeld beoordeeld met een ruim voldoende. De communicatie in het algemeen kenmerkt zich door korte lijnen, het maken van afspraken is geen probleem.

Op bestuurlijk niveau wordt de communicatie als plezierig en soepel ervaren terwijl op operationeel werkniveau de communicatie in een enkel geval 'te stroperig' wordt ervaren. Zo blijven vragen op projectniveau te lang liggen bij de Alliantie, als voorbeeld worden vragen over het einde van een huurovereenkomst van een verhuurd complex genoemd. De reactiesnelheid van de e-mail is wisselend en behoeft ook verbetering. Een belanghebbende geeft aan de nieuwsbrief te waarderen.

Invloed op beleid

6,7

De gemeenten beoordelen de invloed op beleid als ruim voldoende. Publicaties worden ontvangen en hierover is contact. Kleinere gemeenten ervaren een beperkte beleidsbetrokkenheid mede door de kleinschaligheid van het woningbezit in deze gemeenten. Desgevraagd vinden zij het wenselijk om meer bij het beleid betrokken te worden, vooral daar waar het gaat om volkshuisvestingbeleid.

Een grotere gemeente geeft aan dat de Alliantie uitdagingen en problemen waar men voor staat met anderen durft te delen en heeft hier waardering voor. De bereidheid om samen met de gemeente en de woningcorporaties op te trekken is er.

Een van de grotere gemeenten in de regio is de mening toegedaan er onvoldoende visie is bij de Alliantie. Een duidelijk profiel ontbreekt. De corporatie zou meer te raden kunnen gaan bij de gemeente.

Maatschappelijke partners vinden de informatievoorziening ten aanzien van beleid en ambities van de Alliantie ruim voldoende. Op hoofdlijnen is het beleid bekend, daar is de Alliantie voldoende transparant in en de vertegenwoordigers van de corporatie zijn altijd bereid om hierover in gesprek te gaan.

Boodschap

Wat is op hoofdlijnen uw beeld van de Alliantie?

Vanuit gemeentelijke belanghebbenden wordt de Alliantie getypeerd als een grote corporatie die een zakelijke inslag koppelt aan het zijn van een partner voor gemeenten en aan een gedreven manier van het bedrijven van volkshuisvesting. Eén gemeente is de mening toegedaan dat de Alliantie meer op afstand staat van de gemeente in vergelijking met andere corporaties en minder benaderbaar is. Een andere gemeente merkt in het verlengde daarvan op dat de Alliantie het midden houdt tussen een meer ondernemende collega corporatie en een andere corporatie die meer de focus legt op een expliciet sociale en ietwat behoudende lijn. Weer een andere gemeente meent dat de Alliantie een wat 'klinisch' profiel heeft en 'teveel gefocust is op standaardisering'.

Overige belanghebbenden gebruikten de termen: groot, grootste corporatie in de regio, landelijk opererend, meedenkend op bestuurlijk niveau, een echte partner en ondersteunend (hier wordt als voorbeeld de verhuizing van cliënten van een zorginstelling genoemd).

Hebt u een boodschap voor de Alliantie?

Daar waar belanghebbenden een boodschap voor de Alliantie hebben verwoord, zijn ze onderstaand letterlijk weergegeven:

Gemeenten:

- Laat je zien en zoek verbinding.
- Kom één op één praten, zorg dat we je beter leren kennen en we een beter onderbouwde mening kunnen vormen over het beleid van de Alliantie.
- Ten aanzien van duurzaamheid is nog een slag te maken.
- Laat de huurprijzen niet teveel stijgen.
- Verkoop minder woningen uit de bestaande voorraad.
- Richt je meer op de volkshuisvesting, er zijn nog locaties in de gemeente, dus liggen er kansen.
- Wij willen graag het gesprek aangaan over de toekomst.

Overige belanghebbenden:

- Een prima verhouding, ga zo door!
- Succes met de verhuizing naar Hilversum.
- De samenwerking verloopt goed.
- Communiceer in kortere lijnen.
- Neem een andere bedrijfsnaam, de Alliantie klinkt te zakelijk en te conservatief.
- Waar gaat de Alliantie naartoe (wat is de ambitie)?

3 Presteren naar Vermogen



3.1 Inleiding

Bij Presteren naar Vermogen beoordeelt de visitatiecommissie of de corporatie voor het realiseren van maatschappelijke prestaties optimaal gebruik maakt van haar financiële mogelijkheden, gebaseerd op een onderbouwde visie en zonder haar voortbestaan op het spel te zetten. Hiertoe wordt door de commissie een oordeel gevormd over:

- Financiële continuïteit;
- Doelmatigheid;
- Vermogensinzet.

3.2 Financiële continuïteit

In deze paragraaf wordt de financiële continuïteit de Alliantie toegelicht en de wijze waarop deze is gewaarborgd.

8

Onder het prestatieveld financiële continuïteit valt de mate waarin de corporatie haar maatschappelijk vermogen duurzaam op peil houdt. Hierbij is gekeken of de corporatie voldoet aan de externe en algemene toezichtseisen voor vermogen en kasstromen en de mate waarin deze zijn geborgd in de organisatie. De Alliantie voldoet aan de externe en algemene toezichtseisen voor vermogen en kasstromen. Hierdoor is het ijkpunt voor een 6 behaald. Pluspunten zijn toegekend op basis van de goede wijze van verantwoording en onderbouwing van de vermogenspositie, de actieve wijze van het hanteren van het beleid en de aansluiting van het vermogensbeleid op de verschillende andere onderdelen van het beleid van de Alliantie.

3.2.1 Vermogenspositie en beleid

In onderstaande tabel worden de financiële ratio's van de Alliantie weergegeven met de minimale norm die de externe toezichthouders voor de betreffende ratio's hanteren. In het vervolg van deze paragraaf wordt verder op de ratio's en de oordeelsbrieven van het CFV ingegaan.

In onderstaande tabel zijn de ratio's uit de jaarverslagen van de Alliantie weergegeven. De ratio's zoals het CFV en WSW deze hanteren zijn op basis van de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde (CFV) danwel de bedrijfswaarde (WSW). In onderstaande tabel zijn de normen van het WSW opgenomen.

De door in haar jaarverslagen gepubliceerde ratio's zijn niet opgesteld volgens de definities van het CFV en WSW, maar zijn op basis van de reële waarde. Hiermee voldoet de Alliantie aan de geldende wet- en regelgeving, maar de transparantie kan vergroot worden door de ratio's (ook) te publiceren volgens de definities van het WSW die zoals gezegd de bedrijfswaarde als toetssteen gebruikt.

	Norm	2014	2013	2012	2011
Solvabiliteit⁶	variabel ⁷ (ca. 20%)	66,8	65,9	65,8	67,7
ICR	> 1,4	1,8	1,9	1,9	1,7
DSRC	> 1,0	1,2	1,3		
Loan to Value	< 75%	30,3	31,0	31,2	30,2

⁶ De Alliantie gaat uit van reële waarde, het WSW van bedrijfswaarde.

⁷ Het CFV hanteert een variabele ondergrens afhankelijk van ingeschatte risicoprofiel.

Om een beter inzicht te hebben in de verhouding tussen de financiële ratio's van de Alliantie en de normen, heeft de visitatiecommissie de ratio's op basis van de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde zoals weergegeven in de toezichtbrieven en CIP rapportages in haar beschouwing meegenomen. De volkshuisvestelijke exploitatiewaarde betreft een door het CFV geüniformeerde bedrijfswaarde, die dichterbij de bedrijfswaarde ligt dan de door de Alliantie gehanteerde definitie.

Deze analyse leert dat de Alliantie in de visitatieperiode in ruime mate aan de externe eisen van toezicht. De Alliantie ontving in 2011 en 2012 (over de jaren 2010 en 2011) een continuïteitsoordeel A-1, wat wil zeggen dat de voorgenomen activiteiten in financieel opzicht passen bij de vermogenspositie. In dezelfde jaren ontving de Alliantie een voldoende voor het solvabiliteitsoordeel.

Met ingang van 2013 zijn er geen losstaande continuïteits- en solvabiliteitsoordelen meer. Vanaf 2013 zijn er integrale beoordelingen die zich richten op het kwalitatief en kwantitatief duiden van risico's en het plegen van interventies om risico's te voorkomen dan wel te verkleinen. Op basis van de door de corporatie ingediende prognosegegevens 2012-2016, dVi 2012 en andere informatie, heeft het CFV risicogericht onderzoek gedaan op een zestal toezichtterreinen die van invloed kunnen zijn op de financiële continuïteit van de corporatie. Het CFV heeft opmerkingen gemaakt over:

Toezichtbrief 2013:

- Niet DAEB investeringen, waarbij het CFV vaststelt dat deze een onderdeel vormen van de ondernemingsdoelstellingen; Huurprijs niet DAEB bezit; het CFV stelt vast dat niet altijd een marktconforme huur wordt gevraagd. De Alliantie maakt op dit punt haar eigen afwegingen zonder dat dit leidt tot een (duurzaam) verliesgevende exploitatie.
- Grondposities, waarbij wordt vastgesteld dat de Alliantie in een tijdsbestek van drie jaar is 30 mln. van 120 mln. aan grondposities heeft afgewaardeerd
- De Alliantie heeft een vrij omvangrijke derivatenportefeuille. Dit geeft geen aanleiding tot interventies. Verderop in dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de wijze waarop de Alliantie in de visitatieperiode is omgegaan met de derivatenportefeuille.

Toezichtbrief 2014

- In de toezichtbrief van 2014 wordt wederom op de portefeuille niet-Daeb ingegaan. De financiering vindt plaats op basis van het Eigen Middelenbeleid van het WSW. Mocht deze bron opdrogen, heeft de Alliantie alternatieven in beeld. De financiering is nadrukkelijk ingebed in de kassturing van de Alliantie.
- De Alliantie heeft de aanbeveling van het CFV overgenomen om beleidsregels rondom derivaten in het Treasurystatuut op te nemen.

De beoordeling in 2013 en 2014 heeft het CFV geen aanleiding tot het doen van interventies gegeven. Daarnaast constateert de visitatiecommissie dat de Alliantie blijk geeft aanbevelingen vanuit de externe toezichthouders over te nemen.

Solvabiliteit

De Solvabiliteitsratio meet de omvang van het eigen vermogen van de corporatie in relatie tot het totale vermogen. De basis is de bedrijfswaarde.

De solvabiliteit van De Alliantie bewoog in de afgelopen jaren tussen 65,8% en 68,0%. Dit is ruim boven de norm van het WSW. In de meerjarenbegroting 2015 – 2019 staat opgenomen dat de solvabiliteit verder stijgt naar 69,2% in 2019. Kanttekening hierbij is dat de Alliantie de reële waarde hanteert en de WSW norm uitgaat van bedrijfswaarde. Ook op basis van de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde voldoet De Alliantie aan de norm.

Interest Coverage Ratio

De ICR maakt inzichtelijk in hoeverre de rentelasten vanuit de operationele kasstromen kunnen worden voldaan. De Interest Coverage Ratio varieert van 1,5 in 2010 tot 1,9 in 2012 en 2013. Hiermee voldoet De Alliantie ruimschoots aan de minimale norm van 1,4. De ICR stijgt verder tot 2,1 in 2019 volgens de meerjarenbegroting.

Loan to value

Het kengetal 'Loan to Value' (LTV) legt een verband tussen de waarde van de materiële vaste activa in exploitatie en de netto-schuldpositie (totale schuldpositie minus de vlottende activa). Onrendabele investeringen en verkopen kunnen dit kengetal beïnvloeden.

De loan to value mag volgens de WSW norm maximaal 75% zijn. Tussen 2011 en 2014 beweegt de LTV tussen 30% en 31%. Naar 2019 neemt de LTV af tot 26,4% in 2019. Op basis van de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde is enkel de LTV in 2013 bekend. Deze ratio voldoet ruimschoots aan de norm.

Debt Service Coverage Ratio

De debt service coverage ratio (DSCR) geeft aan of er voldoende operationele kasstromen worden gegenereerd voor rente en aflossing. Het WSW verwacht een minimale score van 1,0. Deze financiële parameter is gedurende de visitatieperiode geïntroduceerd. De DSCR bedroeg 1,3 in 2013 en 1,2 in 2014. Van de DSCR is in de meerjarenbegroting geen beeld geschetst.

De Alliantie voldoet aan de externe en algemene toezichtseisen voor vermogen en kasstromen. Hiermee heeft de Alliantie voldaan aan het ijkpunt voor een 6. Een hogere beoordeling hangt af van:

- De wijze van verantwoording van de vermogenspositie en eventuele afwijkingen op de toezichtseisen.
- De actieve wijze van hanteren van vermogensbeleid.
- De wijze van aansluiting van de vermogenspositie op integrale kasstromen, risicoanalyses en strategisch portefeuillebeleid.
- De actualiteit: zijn visie, scenario's, doelstellingen regelmatig geactualiseerd?

De planning- en control cyclus is vormgegeven aan de hand van de indeling uit het ondernemingsplan. Bij het opstellen van een nieuw ondernemingsplan wordt de indeling van de stukken uit de planning- en controlecyclus eveneens herzien, zodat er een transparante aansluiting is. In bijvoorbeeld de T(trimester) rapportages en de (meerjaren) begroting komen ook de doelstellingen uit het ondernemingsplan terug.

Het sturen op kasstromen staat centraal in het financieel beleid van de Alliantie, die op dit punt tot de voorlopers in de corporatiesector te boek staat; al vanaf 2006/2007 stelt de corporatie dat investeringen dienen gedekt te worden uit de netto verkoopopbrengsten en de vrije operationele kasstroom. Hiertoe heeft de Alliantie in haar begrotingen een (des)investeringskastroom opgenomen, waarin staat in hoeverre de verkopen de investeringen dekken. Hier komen het

strategische voorraadbeleid en de financiële sturing bij elkaar. De Alliantie heeft een liquiditeitsbuffer voor haar gekwantificeerde risico's.

De primaire doelstelling van het treasury beleid is het waarborgen van de financiële continuïteit van de Alliantie. Het voldoen aan de externe eisen van toezicht van het WSW is hierbij een randvoorwaarde. De Alliantie heeft de ratio's waaraan het WSW toetst opgenomen in haar treasury jaarplannen als Key Performance Indicatoren.

Aanvullend hierop heeft de Alliantie vanaf 2012 een rating van Moody's. De Alliantie geeft hierbij aan dat de rating leidt tot gunstiger financieringscondities bij het aantrekken van vreemd vermogen op de kapitaalmarkt. De primaire drijfveer achter de rating is echter het feit dat deze dient als een onafhankelijke expert opinion op het risicomanagement van de Alliantie. Tot de lessen die daaruit zijn getrokken behoort het feit dat Moody's meer aandacht dan verwacht deed uitgaan naar de verkoop-onder-voorwaarden portefeuille en minder naar de projecten in ontwikkeling.

Derivaten

Als onderdeel van haar risicomanagement maakt de Alliantie met betrekking tot het managen van renterisico's gebruik van derivaten. De corporatie is zich bewust van het feit dat derivaten als zodanig ook een risicovol instrument kunnen zijn. De externe regelgeving daaromtrent is dermate stringent geworden dat de Alliantie in 2014 geen nieuwe derivaten heeft aangetrokken. Het treasurybeleid van de Alliantie reflecteert de aangetrokken regelgeving en gaat uit van een risicomijdende houding als het gaat om derivaten. Slechts het gebruik van niet complexe derivaten is krachtens het treasurystatuut toegestaan. Daarnaast geldt op grond van het vigerende interne treasurystatuut dat het gebruik van derivaten slechts is toegestaan voor zover er een materieel verband met de financieringspositie of het belegde vermogen kan worden gelegd. Derivaten mogen niet worden gebruikt voor het innemen van een speculatieve positie. Voor derivaten aangegaan na 1 augustus 2013 geldt dat de Alliantie zich volgens haar treasury statuut onverkort houdt aan de Beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting.

In haar jaarverslagen is de Alliantie helder over de overwegingen om gebruik te maken van derivaten. Het gaat daarbij kort samengevat om het verminderen van de afhankelijkheid van sectorbanken, het minimaliseren van kosten die verband houden met renteswaps versus die van vastrentende leningen en om flexibiliteit. Daarnaast beschrijft de Alliantie de twee meest relevante risico's (te weten het liquiditeitsrisico en het tegenpartijrisico) en de wijze waarop zij omgaat met deze risicosoorten. De voornaamste conclusie is dat ontwikkelingen die in de laatste jaren tot zorg in de sector hebben geleid (zoals verplichte betalingen op swap-portefeuilles, een tekort aan liquiditeiten om de lopende lasten te betalen en buitenlandse spaartegoeden) voor de Alliantie niet tot een verhoogd risico geleid.

De Alliantie heeft elk kwartaal gerapporteerd aan het WSW over de derivatenportefeuille.

De Alliantie heeft op advies van het Centraal Fonds de beleidsregels derivaten opgenomen in het treasury statuut.

De Alliantie hoeft over 2014 geen stresstest voor het CFV te maken. Aangezien de Alliantie geen verrekeningscontracten en geen break clauses de komende jaren heeft, hoeft de Alliantie geen buffers aan te houden om een 2% rentedaling op te vangen. De Alliantie heeft het advies van het CFV om de beleidsregels derivaten als bijlage toe te voegen aan haar treasurystatuut overgenomen. De corporatie is actief omgegaan met de beleidsregel rond toezichtbelemmerende bepalingen in derivaten, eerst door te onderzoeken of hier sprake van was in de derivatenportefeuille. Daar waar sprake was van toezichtbelemmerende bepalingen zijn deze in overleg met de betrokken banken uit de desbetreffende contracten verwijderd.

3.3 Doelmatigheid

7

Onder het prestatieveld doelmatigheid valt de mate waarin de corporatie in vergelijking met andere corporaties een sobere en doelmatige bedrijfsvoering aan de dag legt en efficiënt omgaat met de beschikbare middelen. De minimale eis voor een 6 in de methodiek 5.0 is dat de corporatie een sobere en doelmatige bedrijfsvoering heeft in vergelijking met andere corporaties. De Alliantie voldoet aan het ijkpunt voor een 6. De Alliantie laat zien continue aandacht te hebben voor doelmatig en efficiënt presteren en evalueert ook de gerealiseerde efficiencymaatregelen. Voor dit actief en actueel acteren kent de visitatiecommissie een pluspunt toe. De doelmatigheid is beoordeeld met een 7.

3.3.1 Beleid

Voortdurende aandacht voor doelmatigheid en efficiency is eigen aan de Alliantie. De operaties 'de Alliantie 3.0' en 'Qbiks' waren niet uit noodzaak geboren; de financiële ratio's waren altijd al op orde. De corporatie heeft in die zin proactief ingegrepen, bijvoorbeeld door 'dubbels' (én een concernstaf én regiostaven) uit de organisatie te halen.

3.3.2 Netto bedrijfslasten

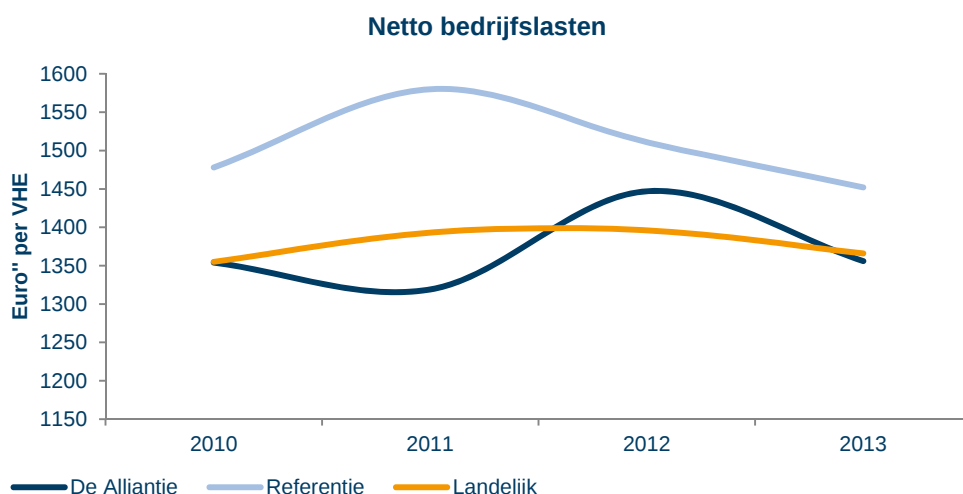
De minimale eis voor een 6 is als de corporatie een sobere en doelmatige en doelmatige bedrijfsvoering heeft in vergelijking tot vergelijkbare corporaties.

Tabel 3.1 Netto bedrijfslasten 2013 en ontwikkeling netto bedrijfslasten, 2010-2013

	Corporatie	Referentie	Landelijk	Toename 2009-2013 in %		
				Corporatie	Referentie	Landelijk
Bedrijfslasten / vhe	1.356	1.452	1.366	19,7	2,6	16,2
Personeelskosten / fte	72.308	75.271	72.305			
Aantal vhe / fte	87	95	97			

Bron: CIP (2014), De Alliantie, Corporatie Benchmark Centrum

Op basis van Corporatie in Perspectief kan worden vastgesteld dat de netto bedrijfslasten van de Alliantie in lijn liggen met het landelijke gemiddelde. Volgens deze bron zijn de bedrijfslasten in de belichte periode relatief sterk toegenomen. In vergelijking tot de referentiegroep heeft de Alliantie lagere bedrijfslasten. Dit beeld komt ook terug in de personeelslasten. Deze liggen in lijn met het landelijke gemiddelde maar lager dan de personeelslasten van de referentiegroep. Het aantal verhuureenheden per fte is wel lager dan het landelijke gemiddelde en de referentiegroep. Om een beter beeld te kunnen schetsen is de ontwikkeling van de netto bedrijfslasten over de afgelopen jaren uiteengezet in de tijd:



Bron: CIP 2011 t/m 2014

De netto bedrijfslasten van de Alliantie schommelen rondom het landelijke gemiddelde. De netto bedrijfslasten van de referentiegroep liggen structureel hoger dan die van de Alliantie.

Over 2014 is door Aedes een andere definitie gehanteerd voor de netto bedrijfslasten, waardoor deze niet 1-op-1 vergelijkbaar zijn met voorgaande jaren.

Tabel 3.2 Netto bedrijfslasten 2014

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Bedrijfslasten / vhe	769	924	923
Personeelskosten / fte	71.535	73.759	74.314
Aantal vhe / fte	92	99	102

Uit de cijfers van 2014 blijkt dat de Alliantie een daling in de netto bedrijfslasten heeft weten te bewerkstelligen in vergelijking tot de referentiegroep en het landelijke gemiddelde. Ook in de personeelslasten is deze tendens terug te zien.

In een reactie op het onderdeel doelmatigheid heeft De Alliantie aangegeven dat in de CIP cijfers over bedrijfslasten per vhe naast de organisatie kosten ook de zogenaamde directe exploitatiekosten van de vastgoedportefeuille zitten. Deze directe exploitatiekosten (wo WOZ-belasting, verzekeringskosten opstallen etc) zijn niet direct door De Alliantie te beïnvloeden en beperken de mogelijkheden voor vergelijkingsdoel, cq benchmarking. In dat kader heeft De Alliantie de bedrijfslasten exclusief de directe exploitatiekosten afgeleid. Deze kosten zijn de afgelopen jaren gereduceerd.

De visitatiecommissie herkent dat de Alliantie in de visitatieperiode de nodige inzet heeft gepleegd op de verbetering van de doelmatigheid. In de kadernotitie uit 2011 zijn de uitgangspunten en bouwstenen gelegd voor de Alliantie 3.0 'samen slimmer': efficiënter, daadkrachtiger en besluitvaardiger. In 2012 heeft de implementatie plaatsgevonden. Naar 2013 is ook een daling in de bedrijfslasten te zien. In 2013 heeft de Alliantie 3.1 ingezet. Hierin is de Alliantie 3.0 geëvalueerd en verder geoptimaliseerd. Onderdelen zijn het gefaseerd optimaliseren van processen, cultuurverandering, co-makership en het ten opzichte van 2011 reduceren van de apparaatskosten met 20% ten opzichte van 2011. Deze doelstelling moet in 2016 bereikt zijn (4% per jaar). De eerste drie jaar is een besparing van 13,4% gerealiseerd ten opzichte van het doel van 12%. Eind 2010 had de Alliantie 709 fte. Eind 2014 is dit gereduceerd tot 665 en in 2015 zal dit verder teruglopen tot 567 fte.

Aedes Benchmark

Ook uit de Aedes Benchmark 2015 spreekt de inzet van de Alliantie op het verbeteren van de doelmatigheid. De corporatie behoort tot de koplopers in de grootteklasse XL (> 25.000 vhe) op basis van een sterke reductie van de bedrijfslasten van 2013 op 2014.

3.4 Vermogensinzet

9

In deze paragraaf wordt beoordeeld of en op basis waarvan de Alliantie de inzet van het vermogen voor maatschappelijke prestaties verantwoordt. Daarbij wordt gekeken naar de inzet van het beschikbare vermogen, inclusief verantwoording en motivering, en het uitvoeren van evaluaties de Alliantie kan de inzet van het beschikbare vermogen voor maatschappelijke prestaties verantwoorden en motiveren en hiermee voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een zes. Pluspunten zijn toegekend voor de wijze waarop de Alliantie verantwoording aflegt over de vermogensinzet en voor het actief omgaan met vermogensinzet- en beleid. Ook op basis van de goede aansluiting van het vermogensbeleid op andere delen van beleid en het uitvoeren van evaluaties kent de visitatiecommissie pluspunten toe. De visitatiecommissie ziet de Alliantie zich vanaf 2011 positief ontwikkelen in de verantwoording en motivering van de vermogensinzet en kan tot de voorlopers op dit vlak gezien worden.

De missie van de Alliantie is:

Wij zorgen voor een gevarieerd, passend aanbod aan goede, betaalbare woningen in aantrekkelijke buurten. Wij doen dit voor mensen met een laag of middeninkomen. Wij geven hen daarmee een basis voor wonen en leven, voor het participeren in een complexe samenleving.

Deze missie is via de diverse beleidsvelden, bijvoorbeeld het strategisch vastgoedbeleid, vertaald naar doelen en concrete acties. In haar jaarverslag en trimesterrapportages verantwoordt zij de inzet van het vermogen. De investeringen dienen gedekt te worden uit de netto verkoopopbrengsten en de vrije operationele kasstroom. Dit staat overzichtelijk in de meerjarenprognose in de vorm van een investeringskasstroom opgenomen. De inzet van het vermogen wordt zo verantwoord. Sinds 2014 publiceert de Alliantie naar het reguliere jaarverslag ook een verkorte versie en een 'huishoudboekje'. Hierin staat kort en ook voor niet-ingewijden begrijpelijke taal wat de prestaties van de Alliantie zijn, de hiermee gemoeide investeringen en waarom deze investeringen gedaan zijn:



Daarnaast heeft de Alliantie de afgelopen jaren laten zien een van de voorlopers te zijn in het meten van maatschappelijk rendement.

De Alliantie investeert in het vitaal maken en houden van wijken. De Alliantie wil daarom weten of de inspanningen en investeringen de gewenste maatschappelijke effecten opleveren, zowel op de korte als de lange termijn. De Alliantie gebruikt verschillende instrumenten om het maatschappelijk rendement meetbaar en zichtbaar te maken.

'Wat werkt in de Wijk' is een interactieve online kennisbank (Platform 31) over effectieve wijkinterventies. De Alliantie is hier partner van. In 2013 is dit uitgebreid met een monitoringsmodule waarmee lopende projecten periodiek getoetst kunnen worden in hoeverre beoogde maatschappelijke effecten behaald worden. Waar 'Wat werkt in de Wijk' eerder voor diverse projecten van de Alliantie is gebruikt, is afgesproken dit vanaf 2014 dit standaard te doen.

Sinds 2011 is de Alliantie mede-initiatiefnemer van het project '10 voor MKBA'. Tien corporaties werken samen om een kenniscentrum op te zetten voor maatschappelijke kosten-baten analyses. Jaarlijks worden twee MKBA's per corporatie uitgevoerd.

De Alliantie heeft ook zelf een instrument ontwikkeld waarmee vastgoedprojecten eenvoudig en objectief beoordeeld kunnen worden door ze scores te geven op de thema's mensen, steden en geld: de investeringsscore. Dit instrument is in 2012 getoetst en verfijnd, in 2013 is het standaard geworden om de investeringsscore te gebruiken bij besluitvorming. Het model is ingezet bij de Meerjaren Investerings Begroting.

3.5 Beoordeling

De onderstaande beoordeling is gebaseerd op het beoordelingsschema uit de 5.0 versie van de visitatiemethodiek. Ingevuld voor De Alliantie resulteert het volgende beeld.

Tabel 3.3 Presteren naar Vermogen

Meetpunt		Cijfer	Weging	Eindcijfer
Financiële continuïteit		8	30%	8,1
Doelmatigheid		7	30%	
Vermogensinzet		9	40%	

4 Presteren ten aanzien van Governance



4.1 Inleiding

In de maatschappelijke visitatie is de governance een apart te beoordelen onderdeel, waarbij een drietal onderwerpen worden beoordeeld:

- Besturing;
- Het interne toezicht;
- Externe legitimering en externe verantwoording

De visitatiecommissie heeft het oordeel over governance gebaseerd op de wijze waarop De Alliantie omgaat met de formele governance onderdelen en op de rol en invulling van het interne toezicht. Daartoe zijn agenda's en verslagen van vergaderingen bestudeerd en interviews gehouden met het bestuur en leden van de Raad van Commissarissen.

4.2 Besturing

Dit onderdeel wordt beoordeeld in het licht van de strategievorming en het sturen op prestaties. Het gaat hierbij specifiek om de onderdelen 'Plan', 'Check' en 'Act' in de cyclus. Het onderdeel 'Do' is in de voorgaande hoofdstukken toegelicht.

4.2.1 Plan

7,5

Conform de normstelling van de methodiek wordt getoetst of de corporatie beschikt over een actuele visie op eigen positie en toekomstig functioneren, over doelstellingen die passen binnen de financiële randvoorwaarden en die te monitoren zijn. Dit vormt het ijkpunt voor de 6. De Alliantie beschikt over een actuele visie op haar eigen positie en toekomstig functioneren. De visie is helder door vertaald naar strategische doelen, tactische doelen, operationele activiteiten en financiële randvoorwaarden. Voor zowel de maatschappelijke prestaties als het financiële beleid is de plan-functie op orde. Zeker sinds het beleid in de beschouwde periode verder is aangescherpt en geprofessionaliseerd.

Visie

8

In methodiek 5.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt van een 6 als de corporatie een actuele visie heeft vastgelegd op haar eigen positie en toekomstig functioneren. De commissie stelt vast dat de Alliantie voldoet aan het ijkpunt voor een 6. Pluspunten zijn gegeven op basis van de overweging dat de Alliantie haar visie frequent herijkt en deze op een actieve wijze hanteert.

De basis van de visie van de Alliantie zijn het 'Koersplan' uit 2004 en de concretisering daarvan in de vorm van het 'Strategisch Plan' uit 2005. Vanuit dit strategisch kader hebben de werkmaatschappijen zogenaamde 'ondernemingsplannen' en/of 'operationele plannen' gemaakt. Deze ondernemingsplannen zijn in 2007 op concernniveau gebundeld tot het 'Operationeel plan van de Alliantie'. In 2009 ontstond de behoefte aan een kernachtige 'opfrissing' die heeft geleid tot het document 'Koers op 10'. In het beleidsplan worden de strategische hoofdlijnen voor de Alliantie uiteengezet in tien punten:

1. een toegankelijke woningmarkt voor lagere- en middeninkomensgroepen;
2. vitale wijken;
3. huisvesting voor de meest kwetsbaren;
4. verbetering van de energetische kwaliteit;
5. de klant centraal;

6. lokale verankering;
7. een woningportefeuille met toekomstwaarde;
8. betrokken medewerkers;
9. communicatie en reputatie;
10. financiële continuïteit.

Elk van de tien punten is concreet gemaakt door aan te geven hoe de voortgang wordt gemeten en wat het precieze doel is.

In 2014 is de strategische positionering herijkt en zijn er accentverschuivingen in de koers doorgevoerd. De herijkte strategische lijn is vastgelegd in het document 'Dicht bij Huis'. Hierin is de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen als de grootste prioriteit benoemd. Hieraan ligt de conclusie ten grondslag dat de vraag naar betaalbare woningen in het werkgebied van de Alliantie structureel groter is dan het aanbod. Andere belangrijke accentverschuivingen zijn de focus op de schaal van de buurt en een beweging naar meer medeverantwoordelijkheid en medezeggenschap van bewoners. 'Dichtbij Huis' bevat de hoofdlijnen voor het beleid van de Alliantie en geeft richting aan een verdere uitwerking van separate beleidsthema's.

Vertaling doelen



In methodiek 5.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt van een 6 als de corporatie haar visie heeft vertaald naar strategische en tactische doelen en operationele activiteiten en naar financiële randvoorwaarden op een wijze dat deze te monitoren zijn. De commissie komt tot het oordeel dat de Alliantie aan het ijkpunt voor een 6 voldoet. Een pluspunt is toegekend vanwege de huidige onderlinge aansluiting van de verschillende doelstellingen en plannen, waaronder ook de begroting.

Onder het onderdeel 'plan' is het strategisch plan 'Koers op 10' al beschreven. De tien strategische hoofdlijnen zijn in dit plan SMART gemaakt en uitgewerkt tot en met de wijze waarop de voortgang van de doelstelling wordt gemeten. In de meerjarenbegrotingen worden de doelstellingen uitgewerkt, waarbij tevens de vertaling wordt gemaakt naar financiële randvoorwaarden. De doelstellingen zijn SMART geformuleerd, waardoor de monitoring van de realisatie mogelijk is. De 'Koers op 10' komt tevens terug in de jaarverslagen en de T-rapportages.

Daar waar 'Koers op 10' in het document zelf is uitgewerkt is dit niet het geval bij het daarop volgende strategische plan 'Dichtbij Huis' dat een richtinggevend kader is voor alles wat de Alliantie doet en wil bereiken. De consequenties voor de inrichting van de organisatie is uitgewerkt in het project Qbiks. Andere beleidsthema's, waaronder primair de vastgoedstrategie en het huurbeleid maar ook de kaders voor beheer, leefbaarheid, wonen/zorg, participatie, verkoop en toewijzing van woningen, zijn separaat uitgewerkt.

De uitwerking is goed zichtbaar in de begroting voor het jaar 2015. Hierin wordt op een helder manier de overgang van 'Koers op 10' naar 'Dichtbij Huis' geschetst en wordt het laatstgenoemde plan schematisch uiteen gezet. Vervolgens wordt de strategische invulling uitgewerkt en voorzien van SMART gemaakte output. Daarbij is ook aandacht voor de maatschappelijke prestaties in de respectievelijke regio's waar de Alliantie actief is.

4.2.2 Check

8

Conform de methodiek wordt getoetst of de corporatie beschikt over een rapportage- en monitoringsysteem waarmee de prestaties worden gevolgd en gemeten. Dit is het ijkpunt voor de 6. De Alliantie beschikt over een monitoring- en rapportagesysteem, in de vorm van zogenaamde T-rapportages. Er is sprake van een duidelijke aansluiting op het ondernemingsplan. Pluspunten zijn toegekend voor de mate van compleetheid van het monitorings- en rapportagesysteem, het bieden van inzicht in afwijkingen en voor de actieve wijze van hanteren van het monitoringssysteem.

De Alliantie heeft als vanzelfsprekend jaarverslagen gepubliceerd gedurende de visitatieperiode waarin verslag is gedaan van de (maatschappelijke) prestaties over het verslagjaar. In 2014 zijn tevens (populaire) jaarverslagen per regio uitgebracht, waarin de maatschappelijke prestaties kort en bondig zijn weergegeven per regio.

Naast de openbare jaarverslagen staan de niet openbare management-rapportages centraal in de monitoring en de verantwoording van de prestaties. Sinds het begin van 2011 wordt een nieuw format voor de tussentijdse, tertiaal managementrapportages gehanteerd. Deze zogenaamde T-rapportages zijn vormgegeven op basis van het beleidsplan 'Koers op 10'; na een recapitulatie van de 'Koers op 10' wordt inzicht geboden in de voortgang aan de hand van een stoplichtmodel aan de hand van de tien strategische hoofdlijnen. Voor iedere hoofdlijn worden de doelstellingen, de begrotingen, de prognoses en de prestaties weergegeven (kwantitatief). Aanvullend wordt achtergrondinformatie op de verschillende prestaties gegeven. De achtergrondinformatie bevat een beschrijving van de prestaties, waarin -indien mogelijk- onderscheidt wordt gemaakt naar de verschillende regio's.

De T-rapportages geven zodoende inzicht in het presteren van de Alliantie, waardoor de beleidsvoornemens binnen het werkgebied gemonitord kunnen worden. De T-rapportages bieden een effectieve mogelijkheid om interne (en externe) belanghebbenden te informeren en te adviseren. De rapportages worden door de RvC eveneens gebruikt als middel om inzicht te krijgen in de prestaties. Uit het gesprek met de RvC blijkt dat de T-rapportages van goede kwaliteit zijn en tijdig worden aangeleverd.

De financiële control functie is door de Alliantie in handen van derden gelegd (PWC) . Hiermee wil de corporatie de onafhankelijkheid van de totstandkoming van het financiële beleid waarborgen.

4.2.3 Act

7

De minimumvereiste voor de act-functie (cijfer 6) is dat de corporatie bijstuurt zodra men afwijkingen heeft geconstateerd; in eerste instantie door acties, om doelen alsnog te bereiken en vervolgens door doelen zelf aan te passen. De 'act-functie wordt beoordeeld met een 7. Op grond van de mate van verantwoording in de bijsturing in de vernieuwde perioderapportages, ziet de visitatiecommissie aanleiding voor een 7 voor dit onderdeel.

Het monitoren van de maatschappelijke prestaties in het licht van de strategische hoofdlijnen zoals deze zijn benoemd in het beleidsplan 'Koers op 10' vindt plaats aan de hand van de T-rapportages. Indien de maatschappelijke prestaties afwijken van de doelstellingen uit het koersplan worden in de T-rapportages actiepunten benoemd om de begroting dan wel de genormeerde prestaties alsnog te halen. In de daaropvolgende T-rapportage wordt per actiepunt de follow up op de benoemde acties alsmede het resultaat van de follow up beschreven. De actiepunten zijn gekoppeld aan de strategische hoofdlijnen zoals deze zijn geformuleerd in het beleidsplan 'Koers op 10'. In de

rapportage geeft de Alliantie aan dat het benoemen van de actiepunten leidt tot het vergroten van het sturend vermogen van de T-rapportages. De visitatiecommissie onderschrijft de stelling van de Alliantie.

4.3 Intern toezicht

Het interne toezicht wordt langs een drietal onderdelen gezien: functioneren van de Raad van Commissarissen, het gebruik van een toetsingskader en het naleven van de Governancecode.

4.3.1 Functioneren van de Raad van Commissarissen

7,0

In de visitatiemethodiek wordt onder dit onderdeel verstaan dat de Raad van Commissarissen een goed functionerend team vormt, waardoor het besluitvormingsproces op een professionele wijze tot stand komt en het toezicht op professionele wijze wordt uitgeoefend. Om hier een oordeel over te kunnen vormen wordt ingegaan op de samenstelling van de Raad, het reflecterend vermogen van de Raad en de rolopvatting als toezichthouder, werkgever en klankbord.

Samenstelling van de Raad van Commissarissen (RvC)

7

In methodiek 5.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt van een 6 als de RvC een profielschets heeft vastgelegd die past bij de aard en de activiteiten van de corporatie, als de RvC nieuwe leden werft buiten in een openbare procedure en als de Raad van Commissarissen aandacht besteedt aan de deskundigheid van haar leden. De Alliantie voldoet aan dit ijkpunt. Een pluspunten is toegekend vanwege wijze waarop de RvC haar samenstelling onderbouwt en verantwoordt alsmede op basis van de actieve wijze waarop zij omgaat met haar samenstelling.

De Alliantie beschikt over een reglement voor de RvC. Dit reglement beschrijft onder andere de kaders met de betrekking tot de reikwijdte, de samenstelling en de onafhankelijkheid van het interne toezicht. Daarnaast worden de taken van de RvC en de verschillende commissies belicht.

De RvC heeft in de visitatieperiode een aantal commissies ingesteld: een auditcommissie, een vastgoedadvies-commissie en een governance- en remuneratiecommissie. Met betrekking tot de auditcommissie is een reglement opgesteld, waarin de kaders ten aanzien van de samenstelling en de taken van de auditcommissie zijn vastgelegd. Tijdens de zelfevaluatie van de RvC (2013) is besloten de volkshuisvestingscommissie op te heffen en, indien voorbereiding op volkshuisvestelijke onderwerpen buiten de reguliere vergaderingen van de RvC gewenst, een afvaardiging van de RvC thematisch bij elkaar te roepen. De reglementen worden samen met een rooster van optreden op de website gepubliceerd. De visitatiecommissie stelt vast dat de RvC aandacht heeft voor deskundigheidsbevordering. Zij stelt op basis van de verslagen van bijeenkomsten van de RvC en op basis van het gesprek met een delegatie van de RvC vast dat dit onderwerp regelmatig besproken wordt en dat er opvolging gegeven wordt aan afspraken op dit punt.

De RvC bestaat, in overeenstemming met het reglement, uit zeven natuurlijke personen. Het Huurdersplatform de Alliantie (HPdA) heeft het recht om twee RvC-leden voor te dragen. RvC-leden de heer Bleker en de heer Démoed is benoemd op voordracht van de huurdersbelangenvereniging. De heer Van der Heijden is benoemd op voordracht van de ondernemingsraad (OR). Voor het samenstellen van de RvC wordt gebruik gemaakt van een profielschets voor een algemeen lid en een profielschets voor de voorzitter. De profielschetsen zijn opgesteld door een extern bureau en beschrijven de plaats van het RvC-lid in de organisatie, de taak van het RvC-lid,

het ideale profiel van het RvC-lid en de bezoldiging. De profielschetsen zijn geactualiseerd in het najaar van 2013. Voor de werving van een voorzitter voor de RvC is Bureau Holtrop Ravesloot & Partners gevraagd om kandidaten te zoeken en voor te dragen, nadat in eerste instantie het Nationaal Register is gebruikt. In de jaarverslagen worden de professionele achtergrond en de nevenactiviteiten van de RvC-leden beschreven.

Alle RvC-leden zijn onafhankelijk van Stichting de Alliantie. Op 23 september 2014 heeft mevrouw H.G. Pragt haar functie als lid van de RvC neergelegd om iedere schijn van belangenverstrengeling met haar nieuwe functie te voorkomen. Daarnaast heeft zich in 2012 een situatie voorgedaan die tot conflicterende belangen zou kunnen leiden. De betrokken commissaris heeft in verband met belangenverstrengeling besloten om niet deel te nemen aan de besluitvorming inzake het betreffende onderwerp.

Tabel 5.1 Samenstelling Raad van Commissarissen (ultimo 2014)

Naam	Benoemd	Aftredend	Toelichting
Dhr. P.A.H. van Lieshout (voorzitter)	12-02-2014	11-02-2018*	Lid van de Wetenschappelijke Raad voor het Regeringsbeleid, Deeltijd hoogleraar Theorie van de Zorg aan de Universiteit Utrecht en zelfstandig adviseur.
Dhr. F.A.H. van der Heijden	01-03-2010	28-02-2018	Lid auditcommissie (op voordracht Ondernemingsraad) CEO bij ABN AMRO Hypotheken groep en voorzitter van directie Bouwfonds Hypotheken (tot 01-07-2008).
Mw. H.G. Pragt	01-01-2008	23-09-2014	Voorzitter auditcommissie Finance & Operations Director bij TMF Netherlands B.V.
Dhr. T.J.H. Elsen	01-01-2008	31-12-2015	Voorzitter governance- en remuneratiecommissie Directeur Emerging Markets bij Triodos Investment Management.
Dhr. B. Bleker	01-11-2010	31-10-2018	Lid vastgoedadviescommissie (tot 1 mei 2014), lid governance- en remuneratiecommissie (tot 23 september 2014), lid auditcommissie (per 23 september 2014) (Op voordracht van huurdersbelangenvereniging) Lid RvB ABN AMRO Bouwfonds (tot 2005) en voorzitter van de directie van Twynstra Gudde (tot 1994).
Dhr. J.J. Démoed	01-03-2013 Op voordracht van Huurders-platform	28-02-2017*	Voorzitter vastgoedcommissie (op voordracht huurdersbelangenvereniging) Manager afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling, Samenleving en Belastingen bij gemeente Kaag en Braasem.
Mevr. N.D.E. Maarsen	01-05-2014	30-04-2018*	Lid vastgoedadviescommissie Ondernemer/adviseur

Rolopvatting

7

In methodiek 5.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt van een 6 als de RvC zich bewust is van haar rollen als toezichthouder, werkgever van de bestuurder en klankbord, de rollen voldoende scherp in de gaten houdt en de juiste balans tussen afstand en betrokkenheid heeft. De commissie constateert dat aan dit ijkpunt is voldaan. Ze ziet daarnaast aanleiding om een extra punt toe te kennen voor de actieve en gedegen wijze waarop de RvC de Toezichtrol vervult.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de RvC zijn vastgelegd in artikel 6 van het reglement van de Raad van Commissarissen. In het reglement wordt geen expliciet onderscheid gemaakt tussen de rol als toezichthouder, de rol als klankbord en de rol als werkgever.

Om de verantwoordelijkheden van de RvC als toezichthouder te kunnen borgen heeft de RvC een aantal commissies opgericht. In 2012 zijn er, naast de auditcommissie, de vastgoedadviescommissie en de remuneratiecommissie, een governancecommissie en een volkshuisvestingscommissie opgericht. De governancecommissie is samengevoegd met de remuneratiecommissie. Tijdens de zelfevaluatie (2013) is echter besloten om de volkshuisvestingscommissie op te heffen.

In het kader van de werkgeversrol vindt twee maal per jaar vindt een gesprek plaats tussen de governance- en remuneratiecommissie en de directeur-bestuurder, waarin wordt teruggekeken op de prestaties van de Alliantie van het afgelopen jaar. Het accent ligt daarbij op de prestaties die door de directeur-bestuurder beïnvloedbaar zijn. Daarnaast worden de doelen voor het komende jaar vastgesteld. Gedurende de zomermaanden wordt de voortgang in het realiseren van de doelen geëvalueerd. Voor de beoordeling van de directeur-bestuurder hebben de leden van Governance- en remuneratiecommissie gesprekken gevoerd met interne en externe belanghebbenden. De inbreng van de belanghebbenden is door de commissie besproken als voorbereiding op het beoordelingsgesprek.

Ook buiten de RvC-vergaderingen vindt overleg plaats tussen de RvC-leden en de directeur-bestuurder. In 2013 heeft er bijvoorbeeld zeer frequent overleg plaatsgevonden tussen de RvC, de directeur-bestuurder en de financieel directeur naar aanleiding van de ontwikkelingen bij Vestia en de derivatenportefeuille.

Uit de gesprekken is de visitatiecommissie gebleken dat de RvC haar toezichthoudende rol actief invult en er 'bovenop zit'. De RvC wil indien nodig daadwerkelijk invloed op het beleid van de Alliantie hebben, zonder door te schieten tot in het operationele domein. Vanuit deze rolopvatting is de RvC een motor geweest voor het doorpakken met organisatiedoelstellingen zoals vervat in de Alliantie 3.0 en Qbiks. De RvC ziet toe op een financieel beleid dat de Alliantie structureel tot een robuuste corporatie maakt. Ze waakt daarbij voor een juiste balans tussen een solide vermogenspositie en een verantwoord investeringsbeleid ('de Alliantie mag geen bank worden').

De verhouding tussen de toenmalige voorzitter van de Rvc en de voormalige directeur bestuurder was in de eerst anderhalf jaar van de visitatieperiode niet optimaal. Deze situatie is sterk verbeterd door een wissel in het voorzitterschap van de RvC en later het aantreden van de nieuwe directeur-bestuurder. De visitatiecommissie stelt vast dat de Alliantie zorgvuldig, bewust en in een afgewogen tempo stappen heeft gezet om te komen tot de huidige situatie.

Het is de visitatiecommissie gebleken dat de RvC gedurende de visitatiecommissie in toenemende mate voeling heeft gehouden met wat er in de organisatie speelt.

Zelfreflectie



In methodiek 5.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt van een 6 als de RvC ten minste eenmaal per jaar buiten de aanwezigheid van de bestuurder zowel het eigen functioneren als dat de individuele leden van de RvC en de daaraan verbonden conclusies bespreekt. Een pluspunt wordt toegekend vanwege de compleetheid waarmee de RvC de zelfreflectie invult.

De RvC houdt jaarlijks het eigen functioneren tegen het licht. In 2011 en 2012 is de zelfevaluatie uitgevoerd onder leiding van een externe deskundige. Gedurende de zelfevaluaties worden onder andere de rollen van de RvC (toezicht rol, klankbordrol en werkgeversrol) en het functioneren van de commissies geëvalueerd. Daarnaast komen uiteenlopende onderwerpen aanbod, zoals de samenstelling van de RvC en de informatievoorziening naar de RvC. Naar aanleiding van de zelfevaluatie (2012) is bijvoorbeeld besloten om in het kader van de rol als toezichthouder twee nieuwe commissies op te richten: de volkshuisvestingscommissie en de governancecommissie. In 2013 is naar aanleiding van de zelfevaluatie besloten om de volkshuisvestingscommissie op te heffen.

In de jaarverslagen worden de onderwerpen die gedurende de zelfevaluaties zijn besproken bondig weergegeven. Daarnaast worden de conclusies en/of afspraken voortvloeiend uit de zelfevaluaties aangehaald. De zelfevaluatie wordt daarnaast verslagen in een separaat, niet publiekelijk document. In de verslaglegging worden de hoofdpunten uit de zelfevaluatie beschreven.

4.3.2 Toetsingskader



De 5.0-methodiek bevat als minimale eis dat de Raad van Commissarissen een actueel toetsingskader hanteert en daar inzicht in kan geven (cijfer 6). De visitatiecommissie stelt vast dat de RvC van de Alliantie in de jaarverslagen helder aangeeft welk toetsingskader zij hanteert voor het uitoefenen van het intern toezicht. De commissie geeft een pluspunt voor de actieve wijze waarop de RvC het complete toetsingskader hanteert als basis voor overleg met het bestuur en voor het houden van toezicht.

Uit het deskresearch en het gesprek dat in het kader van de visitatie met een delegatie van de RvC is gevoerd stelt de visitatiecommissie vast dat sprake is van een actieve wijze van het uitoefenen van intern toezicht. De RvC bedient zich van een actueel en volledig toetsingskader. De visitatiecommissie ziet dat de RvC voorkomende onderwerpen toetst aan en bespreekt in het licht van dit toetsingskader. In de zelfevaluaties besteedt de RvC ook aandacht aan de vraag vanuit welk toetsingskader zij het intern toezicht uitoefent.

In het jaarverslag is tevens een opsomming opgenomen van de onderwerpen die zijn besproken in de verschillende commissies. Binnen de auditcommissie is bijvoorbeeld gebruik gemaakt van de jaarrekeningen, de managementrapportages, de begrotingen, het treasury jaarplan, de dPI 2014 en rapportages van de externe accountant. De vastgoedadviescommissie maakt gebruik van vastgoedrapportages.

4.3.3 Governancecode

7

De 5.0-methodiek bevat als minimale eis dat de Governancecode wordt toegepast en waar nodig uitleg wordt gegeven over afwijkingen (6). De Alliantie onderschrijft de Governancecode. De commissie beoordeelt de mate waarin de Alliantie handelt naar de richtlijnen van de Governancecode met een zeven. Een pluspunt is toegekend voor de actieve vertaling en hantering ervan als ook de proactieve wijze waarop de Alliantie zich sector breed profileert op dit beleidsterrein.

In het jaarverslag stelt de RvC dat alle principes en best practice bepalingen uit de Governancecode door de Alliantie ten principale worden onderschreven en toegepast. De nieuwe statuten zijn in 2011 afgestemd op de nieuwe Governancecode, waarbij expliciet is bepaald dat 'de bestuurder besluit en voor specifiek in de statuten benoemde punten goedkeuring van de RvC moet krijgen'. Daar waar in de visitatieperiode wordt afgeweken van de Governancecode legt de Alliantie dit uit. Dit geldt in de eerste jaren van de visitatieperiode voor de honorering van de directeur-bestuurder een voor de duur van de benoeming van de bestuurder.

Zodra in 2013 was vastgesteld dat de zittingstermijn van de voorzitter van de RvC overschreden was is snel ingegrepen. De voorzitter in kwestie is teruggetreden en een ander lid van de RvC is interim voorzitter geworden.

De huidige directeur-bestuurder van de Alliantie heeft als bestuurslid van Aedes deel uitgemaakt van de commissie die verantwoordelijk is geweest voor het schrijven van de Governancecode 2015.

4.4 Externe legitimering en verantwoording

4.4.1 Externe legitimatie

7

De 5.0-methodiek bevat als minimale eis dat de corporatie op het punt van de externe legitimering ten minste de Governancecode en de Overlegwet volgt (6). De Alliantie kent de eigen belanghebbenden, betreft ze bij beleidsvorming en voert met hen een dialoog over de uitvoering van het beleid. De relatie met de huurdersvertegenwoordiging voldoet aan de Overlegwet. Het onderdeel externe legitimatie is beoordeeld met een 7,0. Een pluspunt is toegekend voor de actieve en passende manier waarop de corporatie de belanghebbenden betreft.

De huurders van de Alliantie worden vertegenwoordigd in het Huurdersplatform de Alliantie (HPdA). Daarnaast zien huurders zich vertegenwoordigd in de regionale huurdersverenigingen: Huurderplatform Palladion (Amsterdam), Vereniging Huurdersbelangen (VHB, Amersfoort), Huurbelangenvereniging (HBV, Almere) en Huurdersvereniging Atrium (HVA, Gooi en Vechtstreek). De huurdersverenigingen overleggen met de directie over lokale onderwerpen. Het bestuur van HPdA overlegt met het bestuur van de Alliantie over regio overstijgende onderwerpen. Het consulteren van huurdersverenigingen is vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst. Het Huurdersplatform de Alliantie (HPdA) voert eenmaal per jaar een gesprek met de RVC.

Naast huurdersverenigingen maakt de Alliantie gebruik van bewonerscommissies. De bewonerscommissies worden ondersteund door de huurdersverenigingen. De Alliantie staat zelf eveneens in contact met de bewonerscommissies. De Alliantie heeft tevens periodiek overleg met gemeenten, zorgpartijen, welzijnsorganisaties en andere woningcorporaties.

In 2014 is de Alliantie een visie op bewonersparticipatie ontwikkeld en uitgewerkt. Binnen de visie wordt onder andere gestuurd op meer invloed voor huurders die onderdeel zijn van een Vereniging van Eigenaren (VvE). de Alliantie heeft bijvoorbeeld een gelimiteerd stemrecht aan huurders in een VvE voor aantal onderwerp (servicekosten, huishoudelijk reglement, leefbaarheidsmaatregelen en schilderwerk) toegekend. Daarnaast zijn met bewoners van een of meer complexen per regio afspraken gemaakt over de gewenste inzet bij beheer.

4.4.2 Openbare verantwoording

7

In de 5.0-methodiek wordt als minimale eis benoemd dat een openbare publicatie beschikbaar is waarin gerealiseerde prestaties worden vermeld en de afwijkingen worden toegelicht. De Alliantie voldoet op ruim voldoende wijze aan deze minimeis, door publicatie van onder meer het jaarverslag, ondernemingsplan en visitatierapport. De hogere beoordeling is gerechtvaardigd vanwege het inzichtelijk en goed navolgbaar in beeld brengen van prestaties en de mate waarin publicaties online vindbaar zijn. De beoordeling is een 7.

De openbare verantwoording vindt plaats middels de jaarverslagen die beschikbaar worden gesteld op de website van de Alliantie. Het volkshuisvestelijke gedeelte van het jaarverslag is opgebouwd aan de hand van de strategische hoofdlijnen ('Koers op 10'). Ieder hoofdstuk begint met een toelicht op de doelstellingen voor de betreffende strategische hoofdlijn, waarna de prestaties in het kader van deze hoofdlijn worden uiteengezet. De prestaties worden, indien mogelijk, per regio beschreven. Voor het jaarverslag 2014 zijn tevens regioverslagen beschikbaar gesteld. In de regioverslagen worden de prestatieafspraken/bestuurlijke afspraken (opgaven) en de prestaties per gemeente aangehaald. De regioverslagen zijn overzichtelijk en toegankelijkheid geschreven. Naast de regioverslagen heeft de Alliantie tevens een huishoudboekje op de website gepubliceerd, waarin de inkomsten tegenover de uitgaven inzichtelijk zijn gemaakt.

4.5 Beoordeling

De onderstaande beoordeling is gebaseerd op het beoordelingsschema uit de 5.0 versie van de visitatiemethodiek. Ingevuld voor De Alliantie resulteert het volgende beeld.

Tabel 4.1 Presteren ten aanzien van Governance

Meetpunt		Cijfer		Weging		Eindcijfer
Besturing	Plan		7,5	7,5	33%	7,2
	visie	8				
	vertaling doelen	7				
	Check		8			
	Act		7			
Intern Toezicht	Functioneren Raad		7,0	7,0	33%	
	samenstelling	7				
	rolopvatting	7				
	zelfreflectie	7				
	Toetsingskader		7			
	Naleving Governancecode		7			
Externe legitimering en verantwoording	Externe legitimatie		7	7,0	33%	
	Openbare verantwoording		7			

Bijlagen

Bijlage 1: Position Paper 'De Alliantie Dichtbij'

Over ons

De Alliantie is een woningcorporatie, een maatschappelijke onderneming met (maatschappelijke) doelen op het gebied van wonen. Wij hebben goede en betaalbare huizen voor mensen met een bescheiden inkomen. Betaalbare huurhuizen, maar ook betaalbare koopwoningen. We verhuren, onderhouden, bouwen en verkopen woningen in een aaneengesloten woningmarktgebied: de regio's Almere, Amersfoort, Amsterdam en Gooi en Vechtstreek. We hebben ruim 62.000 verhuureenheden, waaronder ruim 53.000 woningen.

Onze visie

Ieder mens wil prettig wonen. De Alliantie zorgt voor betaalbare en goede huizen in prettige buurten, voor onze huidige en toekomstige huurders. We verhuren en onderhouden onze huurwoningen, voeren dagelijkse reparaties uit en renoveren en verbeteren onze huizen. Voor mensen met een bescheiden inkomen hebben we een grote hoeveelheid betaalbare huurwoningen. Ruim 90% van onze woningen is een sociale huurwoning. Dat zijn ruim 49.000 huizen. Voor mensen met een middeninkomen hebben we daarnaast vrije sectorhuurwoningen.

De Alliantie zorgt ook voor de huisvesting van kwetsbare groepen in onze samenleving. Dat zien we als onze maatschappelijke plicht. Dat kunnen verstandelijk gehandicapten zijn, ouderen die zorg nodig hebben of kinderen die nergens terecht kunnen. We laten niemand in de kou staan.

Onze missie: Wij zorgen voor een gevarieerd, passend aanbod aan goede, betaalbare woningen in aantrekkelijke buurten. Wij doen dit voor mensen met een laag of middeninkomen. Wij geven hen daarmee een basis voor wonen en leven, voor het participeren in een complexe samenleving.

Onze missie, visie en speerpunten staan verwoord in ons koersdocument 'Dichtbij Huis'. Momenteel werken wij dit koersdocument samen met onze huurdersorganisatie, belanghebbenden, RvC en medewerkers uit tot een Ondernemingsplan dat ons voor de komende jaren richting geeft voor ons dagelijks handelen.

Goed en betaalbaar wonen

De laatste jaren neemt de druk op de maandelijkse uitgaven toe, terwijl de inkomens van veel huurders nauwelijks stijgen. Dat is een zorgelijke ontwikkeling. De huur vormt een belangrijk deel van de maandelijkse uitgaven. Wij zetten ons in om huren betaalbaar te houden voor huidige en toekomstige bewoners. Dat doen we door niet de maximale huur te vragen en door rekening te houden met het inkomen van onze bewoners, zowel bij de jaarlijkse huurverhoging als bij nieuwe verhuringen (woningtoewijzing).

Onze huurders willen goed en betaalbaar wonen. Daarom onderhouden we onze woningen zorgvuldig. En we investeren fors in energiebesparende maatregelen. Dat zorgt niet alleen voor comfort, maar ook voor lagere woonlasten. We ambiëren een (gemiddeld) energielabel B voor onze woningen in 2020. Deze ambitie staat onder druk door de verhuurdersheffing van het Rijk.

We werken nauw samen met een aantal bouwbedrijven (ketenpartners) om woningen energiezuiniger en duurzamer te maken. Deze samenwerking heet E-sequent. De principes van dit door ons ontwikkelde samenwerkingsmodel passen we ook toe bij andere vormen van onderhoud van onze woningen. Door deze bijzondere samenwerking besparen we 20% aan kosten en kunnen we het onderhoud sneller realiseren. Daardoor kunnen we voor hetzelfde geld meer woningen aanpakken en hebben we door de snellere doorlooptijden meer tevreden huurders.

In 2014 gaven we bijna € 70 miljoen uit aan woningonderhoud, dat is gemiddeld € 1.100,- per woning.

Beschikbaarheid: verkoop en nieuwbouw

In ons werkgebied zijn lange wachtlijsten. Veel mensen met een bescheiden inkomen zijn op zoek naar een (ander) huis. De vraag naar betaalbare woningen blijft de komende jaren toenemen. Voor die mensen bouwen we jaarlijks nieuwe huurwoningen en betaalbare koopwoningen. Vaak verhuizen mensen uit een huurwoning naar zo'n nieuwbouw huur- of koopwoning. Dan komt er een huurwoning vrij voor mensen op de wachtlijst. De komende jaren gaan we meer huurwoningen en minder koopwoningen bouwen.

Mensen met een middeninkomen en jonge starters komen moeilijk aan een woning. Aan deze mensen verkopen we woningen uit onze woningvoorraad voor een redelijke marktprijs. Met de opbrengsten uit de woningverkoop bouwen we nieuwe huurwoningen en onderhouden we bestaande woningen. We fungeren als een revolving fund, een investerende corporatie waarbij de opbrengsten weer worden ingezet voor het realiseren van onze maatschappelijke doelen.

In fijne buurten

Een huis is pas fijn als de buurt ook prettig is, als mensen elkaar kennen en rekening met elkaar houden. Daarom investeert de Alliantie geld in het aantrekkelijk maken en houden van buurten. Onze beheerders Wonen zijn ons gezicht in de wijk. Samen met buurtbewoners werken zij aan kleinschalige buurtprojecten. Ze stimuleren dat bewoners zaken en taken zelfstandig met elkaar organiseren.

Samen met belanghebbenden

We werken al vele jaren nauw samen met gemeenten en maatschappelijke organisaties in ons werkgebied. We zijn en blijven lokaal verankerd. Daar hebben we onze organisatie op ingericht. We vinden het van groot belang dat de gemeenten waarin we actief zijn profijt hebben van de grootte van onze organisatie, en tegelijkertijd zien en ervaren dat we in de buurt zijn.

De klant is het uitgangspunt bij alles wat we doen. De wettelijke verplichting tot meer medezeggenschap (herziene Woningwet) sluit naadloos aan bij onze drijfveren en huidige werkwijze. We stimuleren en ondersteunen betrokkenheid van huurders. Overleg met bewoners vinden wij van het grootste belang. Onze bewonerscommissies en huurdersorganisaties denken mee en adviseren over belangrijke onderwerpen als betaalbaarheid, onderhoud en leefbaarheid. In een samenwerkingsovereenkomst ligt vast waarover en hoe onze huurdersverenigingen worden geraadpleegd. We werken samen aan vernieuwing van die overeenkomst.

Onze waarden

Dat wat ons drijft - onze visie op de samenleving, wat daarin nodig is en welke rol wij vervullen – bepaalt onze manier van werken. De leidende waarden in ons handelen zijn:

- **Solidair:** wij zijn solidair met mensen die niet zelfstandig in hun huisvesting kunnen voorzien. We zorgen soms en helpen vaak bewoners om het zelf te doen (eigen regie en verantwoordelijkheid).
- **Ondernemend:** we proberen voortdurend om onze maatschappelijke doelen effectief te verwezenlijken door slim én verantwoord om te gaan met mensen en middelen.
- **Agendastellend:** we hebben een visie en schuwen niet die uit te dragen. We dagen onszelf en anderen uit te vernieuwen, buiten de kaders te denken, te experimenteren en te leren.

De komende jaren blijven we ons verbeteren op deze waarden: nog scherper aan de wind varen, nog meer een lerende organisatie zijn, en ons dagelijks handelen focussen op de betekenis voor onze bewoners.

Organisatieontwikkeling

We reorganiseerden ons werkapparaat de afgelopen jaren ingrijpend. We realiseerden schaalvoordelen, onder andere door bundeling van ondersteunende diensten. We namen daarnaast in 2014 en 2015 afscheid van medewerkers, een reductie van 110 fte. We bezuinigen op huisvesting, werk(t)en aan efficiëntere processen en we investeren in digitale oplossingen zoals een klantportaal en een Alliantie App. Daarmee geven we huurders de eigen regie over een aantal diensten. We verwachten dat deze digitalisering leidt tot grotere klanttevredenheid over onze dienstverlening, minder fouten, hogere productie en lagere kosten. Alle genoemde maatregelen leveren een structurele bezuiniging op van € 20 miljoen per jaar.

We mogen trots zijn op onze resultaten. We hebben het goed gedaan, ondanks de onzekerheden in onze omgeving en in de regelgeving. We zijn een financieel gezonde organisatie gebleven die met succes bijdroeg en bijdraagt aan de woonopgaven in de regio's Amersfoort, Almere, Amsterdam en Gooi en Vechtstreek. We hebben bewezen innovatief te zijn. Een voorbeeld daarvan is onze samenwerking in E-sequent (zie hiervoor) en de ontwikkeling van een Alliantie App. Onze medewerkers verdienen groot respect voor hun inzet en betrokkenheid!

We vernieuwen in de goede richting, maar de veranderingen trekken wel een wissel op onze organisatie en de operationele dienstverlening. Dat merk(t)en we vorig jaar en dit jaar, maar we houden koers vanuit ons doel om solide te blijven en toekomstbestendig te zijn.

Toekomst

De komende jaren blijven wij uitvoering geven aan onze missie, visie en speerpunten van beleid. We blijven verbeteren en vernieuwen, samen met onze partners en belanghebbenden. We blijven voor ogen houden voor wie wij er zijn: mensen met een bescheiden inkomen die niet als vanzelfsprekend zelfstandig in hun huisvesting kunnen voorzien. We houden onze ogen en oren open voor de (veranderende) omgeving waarin wij een rol vervullen. Als grotere solide corporatie voelen wij de plicht om met maximale inzet en middelen blijvend bij te dragen aan onze maatschappelijke doelen. Wij voelen ons uitgedaagd om een voorloper te zijn bij vraagstukken als de herziene Woningwet, de krapte in ons woningmarktgebied en de vluchtelingenproblematiek, en de belangrijke thema's betaalbaarheid en beschikbaarheid.

Bijlage 2: Bestuurlijke reactie

Bestuurlijke reactie op het rapport 'Maatschappelijke visitatie de Alliantie'

De Alliantie is een maatschappelijke onderneming met (maatschappelijke) doelen op het gebied van wonen. Wij zorgen voor een gevarieerd aanbod van betaalbare en goede huizen in prettige buurten, voor mensen met een laag en middeninkomen. Wij geven hen daarmee een basis voor wonen en leven, voor het participeren in een complexe samenleving.

Wij geven dagelijks met grote betrokkenheid en veel plezier uitvoering aan onze missie. Of en hoe wij daarin de afgelopen vier jaar (2011-2014) slaagden, is onderzocht door een onafhankelijke visitatiecommissie van Ecorys. In bijgaand rapport tekende de commissie haar beoordeling en aanbevelingen op. Graag reageren wij op deze rapportage.

Ruim voldoende tot goed

Wij presteren op alle onderdelen ruim voldoende tot goed.

De visitatiecommissie heeft vastgesteld dat wij in de visitatieperiode één bedrijf werden met een financieel en organisatorisch sterke centrale vestiging en een duidelijke lokale zichtbaarheid en positionering van de regiobedrijven. Onze belanghebbenden herkennen en waarderen dat wij als grote corporatie lokaal zichtbaar en aanspreekbaar zijn. Zij waarderen ons als gesprekspartner en beoordelen onze maatschappelijke prestaties en bijdragen aan de lokale/regionale samenleving zeer positief. Ook (h)erkennen zij de Alliantie als een partner die voorop loopt in de sector en daardoor met recht 'agendastellend' is zoals op het gebied van financieel beleid, doelgroepenbeleid en onze specifieke keuze om ook middeninkomens als secundaire doelgroep te bedienen.

De visitatiecommissie stelt dat wij bleven en blijven investeren, ondanks de economische crisis, een verhuurdersheffing en inclusief een ingrijpende organisatieverandering en krimp van personeel. We blijven locaties verwerven en sociale huurwoningen bouwen. Dit is volgens de commissie een belangrijke verdienste van het door ons gevoerde beleid.

Wij zijn blij met de beoordeling van de visitatiecommissie en we voelen ons gesteund in de koers die wij de afgelopen jaren hebben gevaren en zullen blijven varen. Ons recent vastgestelde ondernemingsplan helpt ons hierbij.

Het is voor iedereen bij de Alliantie een groot compliment dat onze belanghebbenden hun grote waardering uitspreken voor onze maatschappelijke prestaties, financiële continuïteit, besturing en lokale verankering. De buitenwereld (h)erkent dat de Alliantie doet wat ze afspreekt, stevig blijft investeren, zich inzet op buurtniveau, sober en doelmatig financiert en voortdurend verbetert.

Verbeterpunten

Wij herkennen de voorgestelde verbeterpunten:

- verdere uniformering van de ambities per regiobedrijf;
- het inzichtelijk maken van de prestaties van het aandeel van de Alliantie bij prestatieafspraken die met meerdere corporaties zijn gemaakt;
- een nog vollediger verhouding tussen feitelijke prestaties en prestatieafspraken per gemeente vastleggen in het jaarverslag.

We nemen de aanbevelingen graag over. Het eerste en derde verbeterpunt zijn al opgepakt in 2015. Het tweede verbeterpunt, dat vooral relevant is voor ons regiobedrijf Amsterdam, zullen wij bespreken in de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties.

Tot slot

De visitatiecommissie meent dat we reden hebben om trots te zijn op onze maatschappelijke prestaties. Dat zijn we ook. We herkennen de constatering van de commissie dat we niet zelfgenoegzaam zijn gebleken. Er is ook geen reden om zelfgenoegzaam te zijn in een werkgebied waarin de woningmarkt fors onder druk staat. De komende jaren blijven wij ons inzetten om daaraan een goede bijdrage te leveren.

We blijven alert op een goede balans tussen lokale zichtbaarheid en sterke centrale aansturing. We houden onze ogen en oren open voor de (veranderende) omgeving waarin wij een rol vervullen, we dragen met maximale inzet en middelen bij aan onze maatschappelijke doelen. Wij voelen ons uitgedaagd om een voorloper te zijn bij vraagstukken als de krapte in ons woningmarktgebied en de vluchtelingenproblematiek, en de belangrijke thema's betaalbaarheid en beschikbaarheid.

De Alliantie dankt de visitatiecommissie voor haar werkzaamheden. Wij zijn alle belanghebbenden, medewerkers en andere mensen die hebben bijgedragen aan de totstandkoming van dit rapport erkentelijk voor hun medewerking.

Februari 2016

Namens de Alliantie,

Peter van Lieshout, voorzitter Raad van Commissarissen en Rob Haans, voorzitter directie

Bijlage 3: Geïnterviewde personen

De Alliantie

Naam	Functie
Rob Haans	Voorzitter directie / bestuurder
Arnold Pureveen	Dir. Fin & shared services
Erna van der Pers	Dir. regio A'dam/Almere & VvE diensten
Koos Koolstra	Dir. Regio Amersfoort & vastgoedonderhoud
Jan Barneveld	Dir. ontwikkeling en renovatie
Joan van der Burgt	Dir. Gooi & Vechtstreek & Klant Contact Centrum
Peter van Lieshout en	Delegatie RvC
Frank v.d.Heijden	Delegatie RvC
Marja Gerbers	Ondernemingsraad
Jaap Veerman	Ondernemingsraad

Belanghebbenden

Naam	Belanghebbende / organisatie
Gemeenten	
Henk Mulder	Wethouder gemeente Almere
Maarten Nip	Beleidsmedewerker gemeente Almere
Nicolien van Vroonhoven	Wethouder Wonen gemeente Hilversum
Eric van der Want	Wethouder Sociaal Domein gemeente Hilversum
Inge Huiskers	Senior beleidsmedewerker Wonen gemeente Hilversum
Lia de Ridder	Wethouder Milieu en Duurzaamheid gemeente Bussum
Bart Versteegh	Beleidsadviseur Economie gemeente Bussum
Marianne Verhage	Wethouder Sociaal Domein Jeugd; Onderwijs; Wonen; Sport en Recreatie gemeente Huizen
Marlous Verbeek	Wethouder Ruimtelijke ordening gemeente Huizen
Robert de Vries	Beleidsmedewerker Wonen en Economische Zaken gemeente Huizen
Betske van Henten-Meijer	Wethouder Wonen, Woningbouw en volkshuisvesting gemeente Wijdmeren
Ria Zoetmulder	Beleidsmedewerker Welzijn en zorg gemeente Wijdmeren
Liesbeth Boersen-de Jong	Wethouder Ruimtelijke ordening, Volkshuisvesting gemeente Blaricum
Dhr. Deeken	Beleidsmedewerker gemeente Blaricum
Fleur Imming	Wethouder zorg, wonen en wijkvoorzieningen gemeente Amersfoort
Nico Kamphorst	Directeur Stedelijke ontwikkeling en beheer gemeente Amersfoort
Gerard van der Tol	Adviseur Economie en Wonen gemeente Amersfoort
Janne Pijnenborg	Wethouder Ruimtelijke ontwikkeling gemeente Soest
Matthijs de Jongh	Adviseur Wonen gemeente Soest
Wim van Veelen	Wethouder Wonen en Omgevingswet gemeente Nijkerk
Agnes Reitsma	Strategisch adviseur wonen, welzijn en zorg gemeente Nijkerk
Laurens Ivens	Wethouder Bouwen en Wonen gemeente Amsterdam
Max van Engen	Directeur Wonen gemeente Amsterdam
Annius Hoornstra	Adjunct-directeur Grond en ontwikkeling gemeente Amsterdam
Igor Roovers	OGA/Grond- & Ontwikkeling gemeente Amsterdam
Ronald Mauer	Stadsdeel Nieuw-West gemeente Amsterdam
Erna Berernds	Stadsdeel Noord gemeente Amsterdam
Thijs Reuten	Stadsdeel Oost gemeente Amsterdam

Naam	Belanghebbende / organisatie
Huurders	
Roger Reijkers	Voorzitter Huurdersplatform de Alliantie
Toos Kloppenburg	Voorzitter Palladion Amsterdam en secretaris Huurdersplatform de Alliantie
Hans Koelman	Huurdersplatform de Alliantie (Almere)
Adrie van Oorschot	Huurdersplatform de Alliantie (Amersfoort)
Eef Meijerman	Amsterdams Steunpunt Wonen
Elbert vanDuijkeren	Eigenwijks
Woningcorporaties	
Karin Reilingh	Ymere
Arjan Deutekom	GoedeStede
Harro Zanting	Dudok Wonen
Dorine Lommen	Portaal
Kees van Kampen	Vallei Wonen
Gerard Anderiesen	Stadsgenoot
Leon Bobbe	De Key
Hester van Buren	Rochdale
Jos Flemminks Smid	Gooi en omstreken
Egbert de Vries	Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties
Mieke van den Berg	Eigen haard
Zorg en Welzijn	
Han Jetten	De Schoor
Coen Hoogendijk	Hilverzorg
Raymond Oppatja	Stichting Welzin Amersfoort
Clemens Blaas	HVO Querido
Rob van Beek	Stichting Philadelphia Zorg
Gitte van den Boom	Beweging 3.0
Overige belanghebbenden	
Giel van der Vlies	Directeur OBV
Fred Reynaers	Senior manager Wonen en zorg afdeling public finance BNG
Frank Agterkamp	Woonbond
Wienke Bodewes	CEO Amvest
Jan Boeve	Aedes
Betty Boerman	Beleidsadviseur Regio Gooi en Vechtstreek
Vincent van Esch	Provincie Utrecht
Sieb Geerds	Bureau Regionale Veiligheidsstrategie (RVS)
Alfons Klarenbeek	Amerpoort
Pascale Broks	Vicevoorzitter REO
Dennis Rutges	Directeur Rutges vernieuwt
Rob Nijhuis	Directeur Nijhuis bouw

Bijlage 4. Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaring

Onafhankelijkheidsverklaring Ecorys

Ecorys verklaart hierbij dat de visitatie van De Alliantie in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden. Ecorys heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de twee kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Ecorys geen zakelijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Ecorys geen enkele zakelijke relatie met De Alliantie te hebben.

Rotterdam, 1 april 2016



Rob Out
Senior consultant

Onafhankelijkheidsverklaring van de visitatiecommissie

Ondergetekenden, leden van de visitatiecommissie van:

De Alliantie

Visitatieperiode augustus 2015 tot en met maart 2016

verklaren hierbij

- a) dat de maatschappelijke visitatie van bovengenoemde corporatie in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden
- b) geen relaties, privé noch zakelijk, te onderhouden die de onafhankelijkheid ten positieve dan wel ten negatieve kunnen beïnvloeden en
- c) in de vier jaar voorafgaand aan de visitatie geen advies- en/of interim-opdrachten te hebben uitgevoerd op beleidsterreinen die de visitatie raken en deze in de komende twee jaar ook niet te zullen uitvoeren bij deze corporatie.

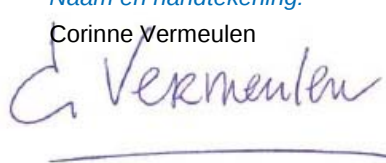
Naam en handtekening:

Jan Prins



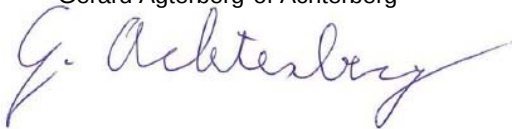
Naam en handtekening:

Corinne Vermeulen



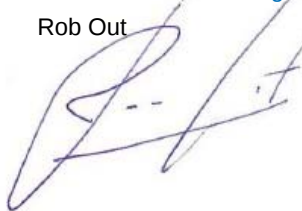
Naam en handtekening:

Gerard Agterberg of Achterberg



Naam en handtekening:

Rob Out



Plaats:

Rotterdam

Datum:

1 april 2016

Bijlage 5: Curricula Vitae van de visitatoren

Voorzitter

Jan Prins

Naam, titel, voorletters:

Prins, drs. J.H.A.A.

Geboorteplaats en –datum:

Schoonebeek, 23-01-1955

Woonplaats:

Capelle aan den IJssel

Huidige functie:

Associate Partner Ecorys

Onderwijs:

2005/2006	Commissarissen en Toezichthouders (post-doctoraal), EUR
1975 – 1984	Doctoraal Staatkundige Economie, EUR

Loopbaan:

09/2011 - heden	Associate Partner ECORYS Nederland B.V.
06/2006 - 01/2011	Directievoorzitter Kristal NV
01/2003 - 06/2006	Prins & Partners BV
03/1991 - 01/2003	Directeur Blauwhoed/Eurowoningen
06/1990 - 03/1991	Commercieel directeur Rabobank Rotterdam
05/1986 - 05/1990	Wethouder gemeente Capelle
03/1984 - 05/1986	Ministerie van Financiën, IRF

Nevenfuncties:

01/2009 - heden	Voorzitter van de Raad van Commissarissen Rabobank Rotterdam
04/2011 - heden	Voorzitter Raad van Commissarissen Cyclus NV
01/2006 - 31/12/2014	Lid Raad van Toezicht IJsselland Ziekenhuis

Profielbeschets:

Jan is als Associate Partner verbonden aan Ecorys en houdt zich vooral bezig met strategische adviesopdrachten voor gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen in de vastgoedsector. Hij beschikt over een ruime ervaring in publiek-private samenwerkingen en als mediator in (vastgoed) samenwerkingen.

Bij visitatieprojecten vervult hij de rol van voorzitter van de visitatiecommissie.

Secretaris

Rob Out

Naam, titel, voorletters:

Out, ir. MRE, R.N.M.

Geboorteplaats en –datum:

Eindhoven, 7 september 1967

Woonplaats:

Rotterdam

Huidige functie:

Senior Consultant

Onderwijs:

- 2001 – 2004: Master of Real Estate Postgraduate School, Technische Universiteit Eindhoven
- 1999 – 2000: Nederlandse Opleiding voor Vastgoed Management (NOVAM)
- 1987 – 1995: Bouwkunde, studierichting architectuur, afstudeerrichting volkshuisvesting, Technische Universiteit Delft
- 1986 – 1987: Propedeuse Planologie, Universiteit van Amsterdam
- 1979 – 1986: Gymnasium, Hertog Jan College te Valkenswaard

Loopbaan:

- 2011 – heden: Ecorys Vastgoed, Senior consultant
- 2007 – 2011: Bokx Vastgoed Ontwikkeling B.V., Ontwikkelingsmanager
- 2005 – 2007: Gemeente Rotterdam, Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam, Vakcoördinator Gronduitgifte
- 2003 – 2005: Gemeente Rotterdam, Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam, Beleidscoördinator Grondprijzen
- 1999 – 2003: Gemeente Rotterdam, Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam, Senior vastgoedmedewerker Kop van Zuid, Parkstad en Rotterdam Centraal
- 1997 – 1998: Gemeente Rotterdam, dienst Stedebouw en Volkshuisvesting, afdeling Volkshuisvesting, bureau Woningbouw en Fondsbeheer, Adviseur
- 1996 – 1997: Gemeente Rotterdam, dienst Stedebouw en Volkshuisvesting afdeling Volkshuisvesting, bureau Beleidsontwikkeling en Woningbouwplanning, Beleidsmedewerker

Profielschets:

Profielschets:

Rob coördineert werksoort Maatschappelijke Visitaties binnen Ecorys. Hij heeft diverse visitaties als projectleider uitgevoerd. Op basis van zijn opleiding en werkervaring heeft Rob een brede kijk op de corporatiesector en de context waarin de sector opereert. Zijn werkervaring bij de overheid en in de marktsector heeft een heldere visie op (maatschappelijk) ondernemen in de woningmarkt opgeleverd. De kern van zijn expertise ligt bij de vastgoed gerelateerde aspecten, zoals de ontwikkeling van gronden, gebieden en objecten. Hij is daarbinnen zowel thuis in conceptuele en ruimtelijke zaken als in financiële aangelegenheden.

Commissielid

Corinne Vermeulen

Naam, titel, voorletters:

Vermeulen, drs, C.

Geboorteplaats en –datum:

Wijdewormer, 19 oktober 1968

Woonplaats:

Bergambacht

Huidige functie:

Consultant

Onderwijs:

2012	Cursus vastgoedrekenen
2012	Cursus scenarioplanning
1992 – 2013	Diverse cursussen en studiedagen op het vakgebied van wonen en/of zorg
1987 – 1992	Master Planologie, Universiteit Amsterdam
1981 – 1987	Vwo Sint Ignatiuscollege, Purmerend

Loopbaan:

Sinds 2014	Consultant Ecorys, Algemeen commissielid visitaties woningcorporaties
2009 – 2013	Senior Markt Analyst Vesteda Investment Management
2001 – 2009	Consultant Ecorys Vastgoed
1997 – 2001	Marktonderzoeker Wonen, Wilma Vastgoed
1992 - 1997	Onderzoeker/adviseur Stedelijke Woningdienst, gemeente Amsterdam

Profielschets:

Corinne heeft in de loop der jaren veel expertise opgebouwd ten aanzien van woningmarkt- en volkshuisvestingsvraagstukken. Dit heeft zij gedaan via de functie die zij heeft vervuld bij Ecorys alsmede de functies die zij bekleedde bij een gemeente, ontwikkelaar en belegger. Tijdens haar loopbaan bij Ecorys heeft zij zich onder meer gericht op haalbaarheidsstudies voor concrete projecten, vaststellen van woningbouwprogramma's voor nieuwe wijken, de ontwikkeling van woningbouwlocaties en portefeuilleanalyses. Opdrachtgevers waren ontwikkelaars, beleggers, gemeenten en woningbouwcorporaties in binnen- en buitenland. Verder is Corinne, binnen en buiten Ecorys, vaak betrokken geweest bij onderzoek naar de performance, strategie en actuele ontwikkelingen binnen de sector wonen en zorg. Voor een belegger heeft zij zich beziggehouden met de ontwikkeling van nieuwe concepten voor wonen met (intensieve) zorg.

Kernvaardigheden waarover Corinne beschikt zijn onder andere analyseren en doorgronden van documenten, interviewen en verslaglegging daarvan, opstellen van kwalitatieve en kwantitatieve rapportages en onderhouden van klantcontacten.

De kennis van de woningmarkt en specifiek de markt van wonen en zorg, is hiermee gewaarborgd binnen de maatschappelijke visitaties.

Commissielid

Gerard Agterberg of Achterberg

Naam, titel, voorletters:

Agterberg of Achterberg, MSc RE, G.

Geboorteplaats en –datum:

Amersfoort, 5 maart 1985

Woonplaats:

Zoetermeer

Huidige functie:

Consultant

Onderwijs:

- 2007 – 2008: Master Vastgoedkunde, faculteit Ruimtelijke Wetenschappen, Rijksuniversiteit Groningen
- 2004 – 2007: Bachelor Sociale Geografie en Planologie, faculteit Ruimtelijke Wetenschappen, Universiteit Utrecht
- 1997 – 2003: Vwo Economie en Maatschappij met Management en Organisatie, 't Atrium, Amersfoort

Loopbaan:

2008 – heden: Ecorys Vastgoed, Consultant

Profielschets:

Gerard heeft sinds 2010 ruim 25 maatschappelijke visitaties uitgevoerd, zowel als commissielid als projectleider. Hiermee is Gerard één van de meest ervaren visitatoren binnen de gelederen van Ecorys. Gerard is breed georiënteerd, met bijzondere affiniteit met presteren naar vermogen. Deze affiniteit vindt zijn oorsprong in de werkzaamheden die Gerard naast de visitaties doet. Zijn expertise ligt vooral op financiële advisering rondom vastgoed en gebiedsontwikkeling. Het inzichtelijk maken van de maatschappelijke effecten is daarbij voor veel opdrachtgevers van belang. Dit uit zich in MKBA's (maatschappelijke kosten baten analyses) en effectenarena's die Gerard uitgevoerd heeft. De opdrachtgevers zijn, naast woningcorporaties, veelal gemeenten, ministeries, banken, en bouwende c.q. ontwikkelende partijen.

Bijlage 6: Bronnenlijst

Documenten – zo mogelijk over de afgelopen vier jaar	
Ambities en Presteren naar Opgaven	Position paper Jaarplannen en werk- of activiteitenplannen Plannen: beleidsplan, ondernemingsplan, strategische visie, operationeel plan Jaarverslagen, volkshuisvestingsverslagen Beleidsnotities over specifieke onderwerpen (zoals wonen en zorg, voorraadbeleid, leefbaarheid enz.) Documenten met en over eigen doelstellingen (op allerlei terreinen) Eigen wijkvisies Strategisch voorraadbeleid (SVB), verkoopbeleid bezit Eigen woningmarktgegevens Beschreven opgaven (landelijk, regionaal, lokaal) Woonvisies van (samenwerkende) gemeenten in het werkgebied Prestatieafspraken met belanghebbenden Relevante lokale, regionale of landelijke convenanten, contracten Corporatiebenchmarkcentrum: indicatoren en overzichten
Presteren volgens Belanghebbenden (PvB)	Documenten met opvattingen van belanghebbenden Verslagen van overleg met belanghebbenden Onderzoeken naar klanttevredenheid Prestatieafspraken, convenanten, contracten met belanghebbenden
Presteren naar Vermogen (PnV)	Publicaties CFV: de Continuïteitsbrief en de Solvabiliteitsbrief De Oordeelsbrief van de minister van BZK Corporatiebenchmarkcentrum (CBC): overzicht kengetallen en verloop daarin WSW: het Cijfermatig perspectief en de Uitslagbrief Jaarrekeningen en jaarverslag Meerjarenbegrotingen en financiële meerjarenramingen Kwartaalrapportages, kasstroom- en bedrijfswaardeberekeningen Managementdocumenten met betrekking tot financiële risicoanalyses en scenario's, financiële sturing, efficiency en visie op vermogensinzet Accountant: Managementletters, verslagen en brieven
Governance	Documenten over alle opgaven Documenten over planningsproces en monitoring van prestaties Position paper Relevante correspondentie met minister (betreffende prestaties) Documenten over toezicht, inclusief agenda en relevante notulen RvC-vergaderingen Documenten met betrekking tot het profiel van de Raad van Commissarissen, statuten, reglementen en zelfevaluatie RvC Toepassing governancecode (VTW-checklist) Toepassing overlegwet

Bijlage 7: Presteren naar Opgaven

Presteren naar Opgaven - Regiobedrijf Gooi & Vechtstreek

Huisvesten van de primaire doelgroep

Prestaties	Opgaven	Cijfer
Woningtoewijzing en doorstroming		
Regionaal		
Toewijzing : 2014: 7% aan 3-5 persoons huishoudens 2013: 9% aan kleine gezinnen 2012: 9% aan kleine gezinnen 2011: 11% aan kleine gezinnen	Met name voor de lagere (midden)inkomens zijn de kansen beperkt, daarbij springen jonge gezinnen er uit (Bron: Regionale Woonvisie Gooi- en Vechtstreek, 2008 - 2020, p.1)	6,0
Toewijzing aan jongeren: 2014: 41% 2012: 49% 2013: 51% 2011: 30%	Met name voor de lagere (midden)inkomens zijn de kansen beperkt, daarbij springen jongeren tot 30 jaar er uit (Bron: Regionale Woonvisie Gooi- en Vechtstreek, 2008 - 2020, p.1)	8,0
Omvang voorraad 2014: 12.755 Omvang voorraad 2011: 13.088 De voorraad van De Alliantie is met -2% afgenomen	De sociale voorraad neemt op regionaal niveau niet af en blijft beschikbaar voor lagere inkomensgroepen. Gezien de (te) kleine omvang van de sociale voorraad in Laren, Blaricum, Naarden en Wijdmeren blijft deze voorraad minimaal gehandhaafd (Bron: Regionale Woonvisie Gooi- en Vechtstreek, 2008 - 2020, p.1)	7,0
Blaricum		
2014: 89% voor Blaricum (jaarverslag 2014) 2013: 88% voor Gooi & vechtstreek, geen uitsplitsing bekend (jaarverslag 2013) 2012: 95% voor Gooi & vechtstreek, geen uitsplitsing bekend (jaarverslag 2013) 2011: 97,5% voor Gooi & vechtstreek, geen uitsplitsing bekend	90% van de vrijgekomen woningen moet worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder de 34.229 (Bron: Prestatieovereenkomst Blaricum 2013 - 2016, p. 5) / (Bron: kadernota Woonbeleid 2010 - 2014 Gemeente Blaricum, p.10)	7,0
Woningen worden toegewezen via het regionale woonruimteverdeelsysteem (jaarverslag 2014)	Woningen worden toegewezen via het regionale woonruimteverdeelsysteem (Bron: Prestatieovereenkomst Blaricum 2013 - 2016, p. 5)	7,0
Woningen worden toegewezen via het regionale woonruimteverdeelsysteem (jaarverslag 2014). In 2014 in Blaricum totaal negen woningen aangeboden waarvan twee aangeboden voor Blaricumse ingezetenen.	Corporaties zullen per jaar maximaal 30% van de leegkomende woningen aanbieden met het label 'voorrang aan woningzoekenden met een binding aan Blaricum' (Bron: Prestatieovereenkomst Blaricum 2013 - 2016, p. 12)	7,0
Woningen worden toegewezen via het regionale woonruimteverdeelsysteem (jaarverslag 2014). De Alliantie neemt naar rato haar aandeel in de opgave.	M.b.t. statushouders worden lopende afspraken met Huizen nagekomen, Huizen treedt op namens Blaricum (Bron: Prestatieovereenkomst Blaricum 2013 - 2016, p. 12)	7,0

Prestaties	Opgaven	Cijfer
2014: 22% toegewezen aan leeftijdscategorie 18-29 jaar (Blaricum) 2013: 51% Gooi en Vechtstreek 2012: 49% Gooi en Vechtstreek 2011: 30% Gooi en Vechtstreek De Alliantie heeft in de regio Gooi en Vechtstreek in 2014 van totaal aantal verhuringen sociale huurwoningen 41% toegewezen aan leeftijdsgroep 18 t/m 29jaar.	Focus op jongeren en jonge gezinnen (Bron: kadernota Woonbeleid 2010 - 2014 Gemeente Blaricum, p.3) Zo is in regionaal verband tussen de gemeenten en corporaties afgesproken om het percentage vrijkomende sociale huurwoningen voor jongeren met ingang van 1 januari 2008 te vergroten tot 35% (Bron: kadernota Woonbeleid 2010 - 2014 Gemeente Blaricum, p.12).	8,0
2014: 22% toegewezen aan 3-5 persoons huishoudens (Blaricum) 2013: 9% Gooi en Vechtstreek 2012: 9% Gooi en Vechtstreek 2011: 11% Gooi en Vechtstreek De Alliantie heeft in de regio Gooi en Vechtstreek in 2014 van totaal aantal verhuringen sociale huurwoningen 34% toegewezen aan leeftijdsgroep 30-55 jaar. (regionaal woonruimteverdeelsysteem).	Focus op jonge gezinnen (Bron: kadernota Woonbeleid 2010 - 2014 Gemeente Blaricum, p.3)	6,0
Bussum		
2014: 90% Bussum (jaarverslag 2014) 2013: 88% voor Gooi & vechtstreek, geen uitsplitsing bekend (jaarverslag 2013) 2012: 95% voor Gooi & vechtstreek, geen uitsplitsing bekend (jaarverslag 2013) 2011: 97,5% voor Gooi & vechtstreek, geen uitsplitsing bekend	De EU-regelgeving schrijft voor dat sociale huurwoningen verhuurd moeten worden aan huishoudens met een inkomen tot maximaal € 34.085	7,0
2014: 55% toegewezen aan leeftijdscategorie 18-29 jaar Voor 2014 geen uitsplitsing per gemeente in jaarverslag opgenomen	Meer kansen voor jongeren (Bron: Prestatieafspraken gemeente Bussum 2013 - 2016, p.5)	8,0
2014: 3% toegewezen aan 3-5 persoons huishoudens Voor 2014 geen uitsplitsing per gemeente in jaarverslag opgenomen	Meer kansen voor jonge gezinnen (Bron: Prestatieafspraken gemeente Bussum 2013 - 2016, p.5)	5,0
31-12-2014: 891 woningen (jaarverslag 2014) 31-12-2013: 897 woningen (jaarverslag 2014) 31-12-2011: 908 woningen (jaarverslag 2011) Er staat in de jaarverslagen geen informatie over wachttijden	Beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen. Er zijn lange wachttijden in de huur en hoge koopprijzen. (Bron: Prestatieafspraken gemeente Bussum 2013 - 2016, p.6)	6,0
2013: 2 woningen tbv 2 personen 2014 : 4 woningen tbv 12 personen. In 2015 is taakstelling volbracht, inclusief de overloop taakstelling uit 2014.	M.b.t. statushouders worden lopende afspraken nagekomen, De Alliantie neemt 25% van de taakstelling voor haar rekening (Bron: Prestatieafspraken gemeente Bussum 2013 - 2016, p.25).	6,0

Prestaties	Opgaven	Cijfer
Hilversum		
2014: 90% Hilversum (jaarverslag 2014) 2013: 88% voor Gooi & vechtstreek, geen uitsplitsing bekend (jaarverslag 2013) 2012: 95% voor Gooi & vechtstreek, geen uitsplitsing bekend (jaarverslag 2013) 2011: 97,5% voor Gooi & vechtstreek, geen uitsplitsing bekend	De EU-regelgeving schrijft voor dat sociale huurwoningen verhuurd moeten worden aan huishoudens met een inkomen tot maximaal € 34.085 (Bron: Plannen en prestaties corporaties Hilversum, p.5)	7,0
In de jaarverslagen staat geen informatie over urgenten. Er is aangegeven door De Alliantie dat de urgenten zijn gehuisvest. Informatie over aantallen en bronnen is niet aangeleverd.	Binnen regio Gooi en Vechtstreek is afgesproken dat urgenten met inkomen tot € 44.000 in ieder geval geholpen worden (Bron: Plannen en prestaties corporaties Hilversum, p.5)	
2014: 10% toegewezen boven de inkomensgrens, 14% heeft een vrije sector woning betrokken. Voor 2014 is deze uitsplitsing niet in de jaarverslagen vermeld.	Zowel de Alliantie als Dudok Wonen wijzen de sociale huurwoningen toe aan de huishoudens met een inkomen tot maximaal € 34.085 en maken geen gebruik van de mogelijkheid om 10% van de sociale huurwoningen toe te wijzen aan huishoudens met een hoger inkomen. Voor die huishoudens bieden de Alliantie en Dudok Wonen woningen in de vrije sector aan. (Bron: Plannen en prestaties corporaties Hilversum, p.5)	5,0
Huizen		
2014: 91% Huizen (jaarverslag 2014) 2013: 88% voor Gooi & vechtstreek, geen uitsplitsing bekend (jaarverslag 2013) 2012: 95% voor Gooi & vechtstreek, geen uitsplitsing bekend (jaarverslag 2013) 2011: 97,5% voor Gooi & vechtstreek, geen uitsplitsing bekend	De EU-afpraak is dat je minimaal 90% van de sociale huurwoningen moet toewijzen aan inkomens tot 34.085. (Bron: Samenwerkingsovereenkomst Huizen en De Alliantie 2013 - 2015, p.6)	7,0
In 2014 is 15% in de vrije sector toegewezen in Huizen. Daarvoor is geen informatie per gemeente. Deze doelgroepen worden ook bediend door de verkoop van woningen.	De gemeente en de Alliantie zijn van mening dat het - naast het goed bedienen van de laagste inkomensgroep (de primaire verantwoordelijkheid van de woningcorporatie) - ook van belang is om de (laag)middeninkomens te huisvesten (Bron: Samenwerkingsovereenkomst Huizen en De Alliantie 2013 - 2015, p.6).	8,0
In de jaarverslagen staat geen informatie over statushouders. Uit het gesprek met de gemeente Huizen kan worden opgemaakt dat de Alliantie aan de opgave heeft voldaan.	Huisvesting t.b.v. statushouders: 24 in 2011 + 5 nog te huisvesten uit 2010 = 29 (Bron: Werkafspraken Huizen en De Alliantie 2011, p.1)	7,0

Prestaties	Opgaven	Cijfer
2014: 6% toegewezen aan 3-5 persoons huishoudens 2013: 9% Gooi en Vechtstreek 2012: 9% Gooi en Vechtstreek 2011: 11% Gooi en Vechtstreek Voor 2014 geen uitsplitsing per gemeente in jaarverslag opgenomen. Aan de Huizermaatweg in Huizen realiseerde de Alliantie het nieuwbouwproject de '3Maten': 92 sociale huurwoningen, verdeeld over drie woonblokken. Het eerste woonblok, bestaande uit 20 appartementen, is bestemd voor 55 plussers. De 20 seniorenwoningen hebben de verhuisketen moeten bevorderen in Huizen. Voorrangsregeling voor ingezetenen Huizen vanaf 55 jaar (postcodegebieden bepaalde wijken) en met achterlating van social huurwoning.. Project opgeleverd in gebied waar veel ouderen in eengezinswoningen van de Alliantie wonen (sociale huurwoningen)	Vergroten kansen voor jonge gezinnen op de woningmarkt (Bron: nota volkshuisvesting Huizen 2012, p. 14)	6,0
2014: 42% toegewezen aan leeftijdscategorie 18-29 jaar 2013: 51% Gooi en Vechtstreek 2012: 49% Gooi en Vechtstreek 2011: 30% Gooi en Vechtstreek Voor 2014 geen uitsplitsing per gemeente in jaarverslag opgenomen Aan de Huizermaatweg in Huizen realiseerde de Alliantie het nieuwbouwproject de '3Maten': 92 sociale huurwoningen, verdeeld over drie woonblokken. Het eerste woonblok, bestaande uit 20 appartementen, is bestemd voor 55 plussers. De andere twee woonblokken (72 woningen) zijn toegewezen aan een jongere doelgroep, tot 30 jaar. Alle woningen zijn in 2013 opgeleverd. De 20 seniorenwoningen hebben de verhuisketen moeten bevorderen in Huizen. Voorrangsregeling voor ingezetenen Huizen vanaf 55 jaar (postcodegebieden bepaalde wijken) en met achterlating van social huurwoning. Mensen afkomstig uit Huizen die een sociale huurwoning achterlieten, kregen voorrang bij toewijzing. Dit bevordert de doorstroming in een verstopte woningmarkt. Oplevering was in 2013. Ook is in 2011 de Havenmeester opgeleverd. 30 nieuwbouw appartementen, waarvan 28 sociale huur en 2 vrije sectorhuur. De appartementen zijn allen verhuurd voor jongeren tot 30 jaar.	Vergroten kansen voor jongeren (Bron: nota volkshuisvesting Huizen 2012, p. 14)	8,0
De Alliantie hanteert Inkomensafhankelijke huurverhoging.	aanpak van dure scheefheid (Bron: nota volkshuisvesting Huizen 2012, p. 14)	7,0
In 2015 is taakstelling volbracht, inclusief de overloop taakstelling uit 2014. Geen informatie over voorgaande jaren. Uit het gesprek met de gemeente Huizen kan worden opgemaakt dat de Alliantie aan de opgave heeft voldaan.	voldoen aan de opdracht om statushouders te huisvesten (Bron: nota volkshuisvesting Huizen 2012, p. 14)	7,0

Prestaties	Opgaven	Cijfer
Enkel de omvang van de sociale huur is goed te beoordelen. In 2011 had De Alliantie 5.717 zelfstandige huurwoningen in Huizen. In 2014 was dit 5.562. Dit is een afname van -2,7%.	Het niet laten afnemen van de sociale voorraad (zowel huur als koop) (Bron: nota volkshuisvesting Huizen 2012, p. 14)	7,0
In de gemeente Huizen verhuurt De Alliantie 15% van haar woningen in de vrije sector (2014) en is in 2014 9% toegewezen aan inkomens hoger dan 34.678. Voor 2014 is deze uitsplitsing niet beschikbaar.	Gebleken is dat huishoudens met een inkomen tussen de € 33.614 - € 42.000,- veel moeite hebben voor woonruimte in aanmerking te komen (Bron: nota volkshuisvesting Huizen 2012, p. 15).	8,0
Weesp		
Geen mutaties	De EU-regelgeving schrijft voor dat sociale huurwoningen verhuurd moeten worden aan huishoudens met een inkomen tot maximaal € 34.085 (Bron: Samenwerkingsovereenkomst Huizen en De Alliantie 2013 - 2015, p.6)	
Wijdmeren		
2014: 92% Wijdmeren (jaарverslag 2014) 2013: 88% voor Gooi & vechtstreek, geen uitsplitsing bekend (jaарverslag 2013) 2012: 95% voor Gooi & vechtstreek, geen uitsplitsing bekend (jaарverslag 2013) 2011: 97,5% voor Gooi & vechtstreek, geen uitsplitsing bekend De werkwijze is erop gericht om de sociale huurwoningen aan te bieden en te verhuren aan de eu-doelgroep	De EU-regelgeving schrijft voor dat sociale huurwoningen verhuurd moeten worden aan huishoudens met een inkomen tot maximaal € 34.085	7,0
In 2011 had De Alliantie 379 woningen in Wijdmeren. In 2014 waren dit er 367. Dit is een afname van -3,3%. In 2014 is 100% van de woningen (12) toegewezen in de sociale huur en 8% aan huishoudens boven de EU inkomensgrens.	Partijen constateren dat er nog steeds wachtlijsten zijn voor sociale huurwoningen in de gemeente Wijdmeren; er beperkte keuzemogelijkheden zijn op de woningmarkt voor huidige huurders en er een toenemende groep (vooral jonge huishoudens) is die door de stijgende koopprijzen tussen huur- en koopsector valt. (Bron: Prestatieafspraken Wijdmeren 2012 - 2015, p.6)	6,0
De woningen worden verhuurd volgens het woonruimteverdeelsysteem	Partijen werken volgens het gewestelijke woonruimteverdeelsysteem Gooi en Vechtstreek (Bron: Prestatieafspraken Wijdmeren 2012 - 2015, p.6.)	7,0
Betaalbaarheid		
Regionaal		
2011: 2,9% huursomstijging (Jaarverslag 2011, p. 104). 2012: 3,5% huursomstijging (Jaarverslag 2012, p. 99). 2013: 6,5% huursomstijging (Jaarverslag 2013). 2014: 4,2% huursomstijging (Jaarverslag 2014). 2014: 70,9% maximaal redelijk 2013: 71,1% maximaal redelijk 2012: 66,6% maximaal redelijk 2011: 66,2% maximaal redelijk	Betaalbaarheid van wonen in de regio is onder druk komen te staan (Regionaal Actieprogramma Wonen, p.8)	6,0
Blaricum		

Prestaties	Opgaven	Cijfer
De gemiddelde huurstijging in 2014 in Blaricum was 3,3%. De Alliantie heeft 32 geliberaliseerde en 32 dure sociale woningen in Blaricum (2014) 2011: 1,5% gemiddeld (incl. aanpassing huur bij mutatie) 2012: 3,7% gemiddeld (incl. aanpassing huur bij mutatie) 2013: 9,3% gemiddeld (incl. aanpassing huur bij mutatie) De Alliantie maakt in haar huurbeleid wel het onderscheid tussen de verschillende doelgroepen. Uit de prestaties in de jaarverslagen is dit onderscheid niet af te leiden.	Voor huishoudens met een inkomen tot 34.229 geldt een extra huurverhoging van 1,5% boven inflatie (Bron: Prestatieovereenkomst Blaricum 2013 - 2016, p. 5) Voor huishoudens met een inkomen tot 43.000 geldt een extra huurverhoging van 2% boven inflatie (Bron: Prestatieovereenkomst Blaricum 2013 - 2016, p. 5) Voor huishoudens met een inkomen boven 43.000 geldt een extra huurverhoging van 4% boven inflatie (Bron: Prestatieovereenkomst Blaricum 2013 - 2016, p. 5)	6,0
Het algemene huurbeleid van De Alliantie voorziet in de mogelijkheid een huurverlaging toe te passen voor mensen die het echt nodig hebben. De commissie heeft op basis van gesprekken vastgesteld dat hierin voorkomende gevallen gebruik van wordt gemaakt waarmee aan de opgave is voldaan.	Er komt een vangnet voor huishoudens die te maken hebben met een inkomensdaling; de huurprijs kan dan weer naar beneden worden bijgesteld. (Bron: Prestatieovereenkomst Blaricum 2013 - 2016, p. 5)	7,0
31-12-2014: 175 woningen (jaarverslag 2014)31-12-2013: 187 woningen (jaarverslag 2014)31-12-2011: 190 woningen (jaarverslag 2011)De voorraad is met -7,9% afgenomen (15 woningen). Dit is een grotere afname dan aanvaardbaar geacht. In de prestatieafspraken zijn echter 2 complexen van De Alliantie aangemerkt voor verkoop, met totaal 57 woningen.	De kernvoorraad is t/m 2020 1.000 woningen voor alle corporaties. (Bron: Prestatieovereenkomst Blaricum 2013 - 2016, p. 10) (Bron: kadernota Woonbeleid 2010 - 2014 Gemeente Blaricum, p.3)Gelet op de geplande nieuwbouw van huurwoningen is er voor woningcorporaties enige ruimte omhuurwoningen uit de bestaande voorraad te verkopen.Een vermindering van de kernvoorraad met ca 40 woningen wordt aanvaardbaar geacht (Bron: kadernota Woonbeleid 2010 - 2014 Gemeente Blaricum, p.3)	6,0
Gemiddelde beoordeling		6,8

Huisvesten van bijzondere doelgroepen

Prestaties	Opgaven	Cijfer
Regionaal		
Op basis van de gesprekken met gemeenten kan worden vastgesteld dat maatschappelijke prestaties ten aanzien van bijzondere doelgroepen in vrijwel alle gemeenten in overeenstemming zijn met de opgaven.	Afhankelijk van hun persoonlijke wensen en behoeften worden senioren geadviseerd en gefaciliteerd waar het gaat om aanpassingen aan hun woningen (via de WMO of corporatie) of door verhuizing naar een meer passende andere woning (o.a. via het nieuwe woonruimteverdeelsysteem). (Bron: Regionaal Actieprogramma Wonen 2011 - 2015, p.22)	6,5
Aantal personen gehuisvest bijzondere doelgroepen: 2014: 500 2013: 475 2012: 520 2011: 328 Nultrede labels: 2014: 3.235 2013: 3.149 2012: 2.990 2011: 3.172 Label voor ouderen en rolstoel: 2014: geen informatie in jaarverslag 2013: 1.224 ouderen + 128 lichamelijke beperking = 1.352 2012: 1.194 ouderen + 128 lichamelijke beperking = 1.322 2011: 1.438 Eind 2014 3.235 nultredenwoningen. Oplevering 3Maten in Huizen. Zijn 20 woningen met vier sterren, dus zeer toegankelijk voor mensen met lichamelijke beperkingen. Opplussen van complexen, zowel woningen als centrale ruimten, etc. Start Pilot Woon op Maat waarbij ouderen met voorrang kunnen doorverhuizen in Huizen naar een voor hen beter geschikt appartement.	Een toenemende behoefte aan geschikte woningen voor mensen, veelal ouderen, die zorg behoeven. (Bron: Regionale Woonvisie Gooi- en Vechtstreek, 2008 - 2020, p.1)	7,0
De Alliantie past dit toe.	Indien nog niet afgerond brengen de corporaties hun bezit in kaart aan de hand van het 5 sterren classificatiesysteem (Bron: Prestatieovereenkomst Blaricum 2013 - 2016, p. 12).	7,0
Blaricum		
De Alliantie heeft binnen de regio Gooi en Vechtstreek maatschappelijke huisvesting in Bussum, Hilversum en Huizen. In Blaricum heeft De Alliantie totaal 175 woningen. In de jaarverslagen staat niet specifiek voor Blaricum informatie over wonen met zorg.	Focus op mensen die wonen met zorg combineren (Bron: kadernota Woonbeleid 2010 - 2014 Gemeente Blaricum, p.3)	

Prestaties	Opgaven	Cijfer
Bussum		
De Alliantie verhuurt sinds 2011 een seniorencomplex (Gooise Warande) aan 59 bewoners aan Stichting Vivium Zorggroep. Op termijn kan dit verhoogd worden naar 77 appartementen. Totaal heeft De Alliantie 891 woningen in Bussum	Focus op mensen die wonen met zorg combineren (Bron: Prestatieafspraken gemeente Bussum 2013 - 2016, p.5)	7,0
De Alliantie heeft haar woningen voorzien van een sterrenclassificatie.	Indien nog niet afgerond brengen de corporaties hun bezit in kaart aan de hand van het 5 sterren classificatiesysteem (Bron: Prestatieovereenkomst Bussum 2013 - 2016, p. 12).	7,0
Opplussen van woningen waaronder De Dennen en J. Israelslaan.	Woningaanbod levensloop bestendig maken (Bron: Prestatieafspraken gemeente Bussum 2013 - 2016, p.7)	7,0
Huizen		
Op basis het gesprek met de gemeente kan worden vastgesteld dat maatschappelijke prestaties in overeenstemming zijn met de opgaven.	WMO aanpassingen: De Alliantie is bereid om toegankelijkheidsvoorzieningen in algemene ruimten van haar seniorencomplexen voor haar rekening te nemen. (Bron: Werkafspraken Huizen en De Alliantie 2011, p.2)	7,0
De Alliantie heeft in Huizen voor 75 bewoners een beschermd wonen voorziening, voor 106 bewoners een beschermd woning, en voor 24 bewoners een verpleging en verzorging voorziening (2014). In 2011 waren dit c.a. 150 bewoners.	Vergroten kansen voor ouderen en gehandicapten op de woningmarkt (Bron: nota volkshuisvesting Huizen 2012, p. 14)	8,0
In 2014 is 20% toegewezen aan 55+. Door de overheidsregelgeving, zullen meer ouderen met een lichtere zorgvraag langer in hun woning blijven wonen. Dat heeft onder meer effect op de dynamiek en doorstroming op de woningmarkt in de reguliere woningvoorraad. Daarom onderzoeken we hoe wij ouderen met een verhuiswens kunnen begeleiden naar een meer voor hen toegankelijke woning. In 2014 is de Alliantie in samenwerking met gemeente Huizen gestart met een doorstroomexperiment :Woon op Maat.	het starten van een pilot door de Alliantie en de gemeente om die woningen van de Alliantie in de bestaande bouw die in het bezit zijn van één ster en in het kader van een Opplusprogramma (investeringen) meer sterren krijgen, met voorrang toe te wijzen aan 55+ers die een eengezinswoning achterlaten (Bron: Samenwerkingsovereenkomst Huizen en De Alliantie 2013 - 2015, p.6).	6,0
Wijdmeren		
Op basis het gesprek met de gemeente kan worden vastgesteld dat maatschappelijke prestaties in overeenstemming zijn met de opgaven.	Partijen besteden bij de huisvesting extra aandacht aan woningzoekenden met een zorgvraag (Bron: Prestatieafspraken Wijdmeren 2012 - 2015, p.6)	7,0
Gemiddelde beoordeling		7,0

Prestaties	Opgaven	Cijfer
Woningkwaliteit		
Regio Gooi & Vechtstreek		
Vanaf 1 januari 2013 is het uitvoeren van huurdersonderhoud - dat is het onderhoud dat normaal gesproken voor rekening van de huurder komt - tijdens PION alleen nog maar mogelijk in combinatie met een serviceabonnement. De implementatie van dit uniforme serviceabonnement is gestart in het najaar van 2012 (jaarverslag 2013). Uit de gesprekken met belanghebbenden blijkt dat de maatschappelijke prestaties op dit punt voldoende zijn.	We zetten ons breed in voor kwalitatief goede en betaalbare huisvesting in vitale wijken (Koers op tien)	6,2
Klanttevredenheid mijn huurwoning: 2014: 7,0 (Gooi en Vechtstreek) 2013: 6,7 (Gooi en Vechtstreek) 2012: 7,7 (De Alliantie totaal) 2011: 7,5 (De Alliantie totaal)	De door De Alliantie gehanteerde norm is een 7 De tevredenheid neemt jaarlijks met 0,1% toe	7,0
Klanttevredenheid mijn vorige woning: 2014: 7,0 (Gooi en Vechtstreek) 2013: 6,7 (Gooi en Vechtstreek) 2012: 6,7 (De Alliantie totaal) 2011: 6,6 (De Alliantie totaal)	De door De Alliantie gehanteerde norm is een 7	7,0
Klanttevredenheid mijn reparatieverzoek: 2014: 7,6 (Gooi en Vechtstreek) 2013: 6,9 (Gooi en Vechtstreek) 2012: 7,5 (De Alliantie totaal) 2011: 7,3 (De Alliantie totaal)	De door De Alliantie gehanteerde norm is een 7	7,0
De Alliantie werkt sinds 2007 met PION. Voor Gooi- en Vechtstreek wordt sinds 2011 gewerkt met PION: de periodieke inspectie- en onderhoudsbeurt. Inmiddels is in Gooi en Vechtstreek bij 90% van de woningen een PION uitgevoerd. Klanttevredenheid mijn PION-bezoek:2014: 7,0 (Gooi en Vechtstreek)2013: 7,3 (Gooi en Vechtstreek)2012: 7,3 (De Alliantie totaal)2011: 7,2 (De Alliantie totaal)	De door De Alliantie gehanteerde norm is een 7	7,0
Blaricum		
Klanttevredenheid mijn huurwoning: 2014: 7,0 (Gooi en Vechtstreek) 2013: 6,7 (Gooi en Vechtstreek) 2012: 7,7 (De Alliantie totaal) 2011: 7,5 (De Alliantie totaal)	De kwaliteit van de bestaande voorraad is over het algemeen goed. Er worden geen grootschalige verbeterplannen voorzien (Bron: Prestatieovereenkomst Blaricum 2013 - 2016, p. 17). (Bron: kadernota Woonbeleid 2010 - 2014 Gemeente Blaricum, p.20)	7,0

Prestaties	Opgaven	Cijfer
Kwaliteit dienstverlening		
Regio Gooi & Vechtstreek		
De Alliantie werkt aan een huurdersportaal, een online kennisbank en een planningstool. Het herontwerpen van het verhuur en mutatieproces waardoor het proces simpel, efficiënt en met korte doorlooptijd kan. Er worden jaarlijks klanttevredenheidsonderzoeken en klantonderzoeken naar woonwensen, nieuwbouw en planmatig onderhoud gehouden Er zijn ook projectspecifieke onderzoeken geweest, bijvoorbeeld bij nieuwbouw- of renovatieprojecten. Een onderzocht nieuwbouwproject in 2014 is het project De 3Maten in de gemeente Huizen. De nieuwe huurders waren zeer tevreden met hun woning. Men gaf een 7,6 als rapportcijfer. De dienstverlening is niet overal even soepel verlopen. Huurders gaven ons daar een 6,6 voor. Voor diverse renovatie- en sloop/nieuwbouwprojecten zijn onderzoeken uitgevoerd onder huidige bewoners naar de beleving van de woonsituatie en de kijk op plannen. Dit is bijvoorbeeld in Hilversum Noord gedaan. In 2012 is een enquête gehouden voor de renovatie van de Zeeheldenbuurt in Hilversum, in 2011 is dit gedaan voor Bontekoe- en Roggeveenstraat. In 2012 is een enquête gehouden voor de renovatie van Gemeenlandslaan / Loefzij in Huizen In 2013 is er een format ontwikkeld voor klanttevredenheidsonderzoek na afloop van planmatig onderhoudsprojecten. Dit is in 2014 voortgezet. Nog niet alle projecten zijn afgerond, maar gemiddeld geven huurders ons tot nu toe een 7.	Wij willen onze klanten graag betrekken bij belangrijke zaken die hen aangaan (Koers op 10). Dat kunnen zaken zijn die de hele woonwijk betreffen (herstructurering) of op het niveau van de individuele woning.	7,0

Prestaties	Opgaven	Cijfer
Energie en duurzaamheid		
Regio Gooi & Vechtstreek		
2011: 6,83% CO2-reductie (Jaarverslag 2011, p. 131) en 1,71 energie index (Jaarverslag 2014, p. 93). 2012: 1,92% CO2-reductie (Jaarverslag 2012, p. 125) en 1,72 energie index (Jaarverslag 2014, p. 93). 2013: 1,50% CO2-reductie (Jaarverslag 2013, p. 104) en 1,71 energie index (Jaarverslag 2014, p. 93). 2014: 1,75 energie index (Jaarverslag 2014, p. 93). In 2012 zijn 66 woningen in Gooi en Vechtstreek naar een label B gebracht. In 2012 en 2013 zijn 10 appartementengebouwen voorzien van zonnepanelen in het kader van de samenwerking Kieszon. Huurders kunnen sinds 2013 gebruik maken van een digitale energiebesparingscoach. Samen met Woonenergie is een pilot opgezet waar huurders geïnformeerd werden over energieverbruik (2013). In 2014 heeft De Alliantie de duurzaam bouwen award gewonnen voor de meest duurzame corporatie, o.a. nominatie vanwege de pilot e-sequent waar door ketensamenwerking 60 woningen verduurzaamd zijn. Niet bekend is of dit in Gooi en Vechtstreek is.	Wat betreft de sociale sector hebben de regionale corporaties met ondertekening van het Aedes-convenant hun ambities ten aanzien van isolatie-investeringen stevig neergezet. (Bron: Regionaal Actieprogramma Wonen 2011 - 2015, p.20)	7,0
Blaricum		
In de visitatieperiode zijn geen projecten in Blaricum aan de orde geweest waarin invulling van het convenant mee kon worden ingevuld.	De corporaties realiseren hun deel uit het convenant Energiebesparing 2012 voor Blaricum (streven naar label B) (Bron: Prestatieovereenkomst Blaricum 2013 - 2016, p. 17).	5,0
Bussum		
In de visitatieperiode zijn geen projecten in Bussum aan de orde geweest waarin invulling van het convenant mee kon worden ingevuld.	Verduurzamen van de bestaande voorraad (Bron: Prestatieafspraken gemeente Bussum 2013 - 2016, p.6)	5,0
Hilversum		
2014: Abel Tasman-, Olivier van Noort- en Jan Carstensstraat in Hilversum. Een duurzaamheidsproject van 65 eengezinswoningen waarvan 19 opgeleverd In 2013 is gestart met het naar label B brengen van 200 woningen in Hilversum. Totaal heeft De Alliantie 5.747 woningen in Hilversum	Aantal energielabelstappen De Alliantie (Bron: Plannen en prestaties corporaties Hilversum, p.5): 2012: 492 2013: 304 (energie index 2,26) 2014: 480 (energie index 2,20) Het is de ambitie van de Alliantie dat in 2022 55% van de woningportefeuille een energielabel B of hoger heeft	6,0

Prestaties	Opgaven	Cijfer
Huizen		
2014: Prinses Irenestraat e.o. in Huizen. In totaal zijn 54 woningen eengezinswoningen duurzaam gemaakt. Het energielabel van de woning is verbeterd naar minimaal label B. Blaricummerstraat in Huizen Een klein project van vier woningen waarbij het energielabel is verbeterd van label F/G naar B. 1e Woningbouwstraat in Huizen Er zijn 44 eengezinswoningen, daterend uit 1915. De woningen hebben inmiddels energielabel A gekregen. In 2011 is een de renovatie van 148 woningen in de Zeeheldenbuurt afgerond. De meeste woningen hebben label B gekregen. In 2013 is een nieuwbouwproject opgeleverd (92 huurwoningen) met een aantal duurzaamheidsmaatregelen, te weten de 3Maten in Huizen. Hier pasten we zonnepanelen (voor algemene stroomvoorziening), een warmteterugwininstallatie en een sedumdak toe.	de Alliantie wil daarbij zoveel mogelijk woningen naar energielabel B brengen; 25% in plaats van de 20% uit het Convenant Energiebesparing Corporatiesector. in de periode 2013-2015 zullen hiervoor 350 huishoudens in Huizen worden benaderd. (Bron: Samenwerkingsovereenkomst Huizen en De Alliantie 2013 - 2015, p.11).	7,0
Weesp		
Geen prestatie gevonden	Geen opgave gevonden	
Wijdmeren		
In 2014 39 woningen van label G naar label B. In 2013 heeft de Alliantie drie huurders uit de wijk Overmeer in Wijdmeren laten opleiden tot energiecoach. De bewoners leren in een kort opleidingstraject alles over energie en energiebesparing. De opgeleide energiecoaches geven op hun beurt weer besparingsadviezen aan bewoners in hun eigen buurt. Zo worden huurders op een laagdrempelige manier bewust maken van het energieverbruik	Partijen streven er naar energiezuinige maatregelen toe te passen bij bestaande woningen en nieuwbouw. Landelijke afspraken tussen de woningcorporaties en het Rijk dienen hiervoor als richtlijn. (Bron: Prestatieafspraken Wijdmeren 2012 - 2015, p6.)	7,0
Gemiddelde beoordeling		6,5

(Des)investeren in vastgoed

Prestaties	Opgaven	Cijfer
Nieuwbouw		
Regio Gooi & Vechtstreek		
2014: 112 nieuwbouw huur 2013: 92 nieuwbouw huur + 33 koop 2012: 0 nieuwbouw huur = 88 koop (app) 2011: 139 nieuwbouw huur (deels app)	De regio zet in op het realiseren van 3.300 woningen in de periode 2010 t/m 2014, waarvan 33% betaalbaar. (Bron: Regionaal Actieprogramma Wonen 2011 - 2015, p.20). RAP gemaakt met de 5 grootste woningcorporaties	8,0
2014: 112 nieuwbouw huur 2013: 92 nieuwbouw huur + 33 koop 2012: 0 nieuwbouw huur = 88 koop (app) 2011: 139 nieuwbouw huur (deels app)	55% van de nieuwbouwwoningen zijn nultrede (Bron: Regionaal Actieprogramma Wonen 2011 - 2015, p.20).	7,0
De gerealiseerde woningen zijn voor een belangrijk deel appartementen. Project Betuining / ensemble is ook deels verkocht aan senioren. Andere voorbeelden zijn Lopes Dias en 3Maten.	Bij vernieuwing en herstructurering rekening houden met de regionale en lokale vraag op het gebied van zorg en welzijn en een toegankelijke woonomgeving (Regionaal Actieprogramma Wonen 2011 - 2015, p.21). Bij de programma-invulling van vernieuwing- en nieuwbouwprojecten wordt rekening gehouden met de vraag naar geschikte woningen (nultreden), voorzieningen (zorg en welzijn) en woonomgeving (centraal, toegankelijk, goed bereikbaar) (Bron: Regionale Woonvisie Gooi- en Vechtstreek, 2008 - 2020, p.3).	6,0
Voorbeeld inzet Lucent gebouwen tbv Alliantie-kantoor en woningen. en start overleg over WSW gebouw in Huizen.	De regio zet in op het verbeteren van de afstemming tussen vraag en aanbod en het beter inzetten van de bestaande voorraad door leegstaande panden (Regionaal Actieprogramma Wonen 2011 - 2015, p.21).	7,0
Door inzet van koopgarant en startersleningen, ook bij nieuwbouw, wordt de doorstroming vergroot. Daarnaast is ook een deel van de verkopen niet onder deze constructies gedaan, waardoor er ook aanbod in het middeldure / dure segment is. In nieuwbouw zijn er bijvoorbeeld in 2011 2 penthouses opgeleverd.	De beschikbaarheid van de sociale voorraad en het betaalbare segment wordt mede vergroot door in te zetten op doorstroming. Dat betekent dat er in het regionale woningbouwprogramma ook een deel middeldure huur en koop zit. (Bron: Regionale Woonvisie Gooi- en Vechtstreek, 2008 - 2020, p.2)	7,0
Blaricum		
Geen woningen opgeleverd.	Corporaties leveren een aandeel in het realiseren van nultredewoningen door nieuwbouw of opplussen (Bron: Prestatieovereenkomst Blaricum 2013 - 2016, p. 13).	5,0
	Bij nieuwbouw rekening houden met zowel lokale als regionale vraag voor zorg en welzijn (Bron: Prestatieovereenkomst Blaricum 2013 - 2016, p. 13).	
	Nieuwbouw voor senioren is gewenst om de voorraad beter op senioren af te stemmen en om doorstroming te bevorderen. Woningen zullen zoveel mogelijk volgens het Basispakket Woonkeur worden gerealiseerd, respectievelijk de regels voor een woning met een 3 sterren classificatie (Bron: Prestatieovereenkomst Blaricum 2013 - 2016, p. 16).	

Prestaties	Opgaven	Cijfer
	Vanwege de prijsdruk is behoefte aan betaalbare koopwoningen voor starters (Bron: Prestatieovereenkomst Blaricum 2013 - 2016, p. 16).	
	Creëren van een gedifferentieerder woningaanbod (Bron: kadernota Woonbeleid 2010 - 2014 Gemeente Blaricum, p.3)	
	Bij de programma-invulling van vernieuwing- en nieuwbouwprojecten wordt rekening gehouden met de vraag naar geschikte woningen (nultreden), voorzieningen (zorg en welzijn) en woonomgeving (centraal, toegankelijk, goed bereikbaar). (Bron: kadernota Woonbeleid 2010 - 2014 Gemeente Blaricum, p.3)	
	Uitgangspunt is dat alle gemeenten betaalbare nieuwbouw realiseren, zowel in de huursector (< €548) als de koopsector (< €200.000). (Bron: kadernota Woonbeleid 2010 - 2014 Gemeente Blaricum, p.4)	
	In Blaricum is nog een grote behoefte aan verzorgde woonvormen. (Bron: kadernota Woonbeleid 2010 - 2014 Gemeente Blaricum, p.17)	
	Realisatie Blaricummeermeent, c.a. 750 woningen gereed voor 2020 (Bron: kadernota Woonbeleid 2010 - 2014 Gemeente Blaricum, p.21).	
	De gemeente zet in op de realisatie van ongeveer 1.000 woningen voor de periode 2010-2020. (Bron: kadernota Woonbeleid 2010 - 2014 Gemeente Blaricum, p.21). Tot 2015 gaat het om zachte plancapaciteit.	
Bussum		
Geen sociale huurwoningen opgeleverd.	Creëren van een gedifferentieerder woningaanbod (Bron: Prestatieafspraken gemeente Bussum 2013 - 2016, p.5) Op nieuwbouwlocaties is de bouw van ongeveer 500 woningen mogelijk (Bron: Prestatieafspraken gemeente Bussum 2013 - 2016, p.17)	5,0
Hilversum		
Nieuwbouw 2014: 112 huur (Villa Industria) 2013: 33 koop, waarvan 6 onder 200.000 euro (Ter Boomstraat) 2012: 0 2011: 119 huur	Sociale huur De Alliantie: 113 woningen Villa Industria in 2014 (Bron: Plannen en prestaties corporaties Hilversum, p.5)	7,0
Oplevering Villa Industria deels na 2014	Koopwoningen De Alliantie: 48 woningen Villa Industria in 2014, 75 in 2015 (Bron: Plannen en prestaties corporaties Hilversum, p.5)	6,0

Prestaties	Opgaven	Cijfer
Huizen		
Nieuwbouw 2014: 0 2013: 92 huur 2012: 88 koopwoningen Betuining / Ensemble, onder 200.000 euro. 11 koopwoningen door derden 2011: 30 huur (De Havenmeester)	De Alliantie kan op dit moment met haar huur- en koopwoningen in Huizen de lagere inkomens en (laag)middeninkomens in Huizen goed bedienen (Bron: nota volkshuisvesting Huizen 2012, p.6)	7,0
88 appartementen Betuining / ensemble zijn verkocht aan senioren en starters onder Koopgarant. Het doel van het project was de doorstroming bevorderen.	zoeken naar nieuwe woonvormen voor ouderen en naar oplossingen voor levensloopbestendig bouwen (Bron: nota volkshuisvesting Huizen 2012, p. 14)	6,0
Geen informatie over Woonkeur in jaarverslagen gevonden. Uit het gesprek met de gemeente blijkt dat de prestaties zich goed verhouden tot de opgaven.	Nieuwbouw voor ouderen wordt volgens WoonKeur gebouwd. (Bron: nota volkshuisvesting Huizen 2012, p. 14)	8,0
Weesp		
Geen nieuwbouw opgeleverd. De Alliantie heeft echter een zeer beperkte rol in Weesp (13 woningen in bezit)	Bouwen op nieuwbouwlocaties in de middeldure (koop: € 200.000,- - € 350.000,-; huur: €653,- - € 850,-) of dure (koop: > € 350.000,-; huur: > € 850,-) prijsklasse om doorstroming te bevorderen en te voorkomen dat jonge gezinnen vertrekken uit Weesp. (Bron: Woonvisie Weesp 2011, p.36)	
Geen nieuwbouw opgeleverd. De Alliantie heeft echter een zeer beperkte rol in Weesp (13 woningen in bezit)	Zorgwoningen (met 2 of meer sterren) realiseren rond het centrum en/of in de buurt van zorg-/welzijnsinstellingen en openbaar vervoer. (Bron: Woonvisie Weesp 2011, p.36)	
Geen nieuwbouw opgeleverd. De Alliantie heeft echter een zeer beperkte rol in Weesp (13 woningen in bezit)	Duurzaam en levensloopbestendig bouwen en renoveren (Bron: Woonvisie Weesp 2011, p.36)	
Sloop		
Regio Gooi & Vechtstreek		
In 2014 is 1 woning gesloopt in Hilversum in 2014, in het overige gebied in Gooi en Vechtstreek niet.	Er worden geen woningen gesloopt in de periode 2011 - 2014 (Begrotingen 2011 - 2014)	7,0

Prestaties	Opgaven	Cijfer
Verbetering bestaand woningbezit		
Regio Gooi & Vechtstreek		
Geen woningaantallen in jaarverslagen opgenomen voor voorraadbeheer. Uit de gesprekken blijkt dat de prestaties over het geheel gezien voldoende in lijn zijn met de opgaven.	Voorraadbeheer: 483 woningen in 2014 voor Gooi en Vechtstreek, 332 in 2013, 428 in 2012	6,0
Hilversum		
Drie bestaande portiekflats in Hilversum Noord zijn na renovatie opgeleverd, waarvan twee hierdoor opnieuw zijn gepositioneerd. Eén flat heeft een maatschappelijke huurder en heeft cliënten met een stoornis in het autistische spectrum. Eén flat is verkocht aan met name starters en één flat bleef sociale huur (jaarverslag 2013).	Renovatie (Bron: Plannen en prestaties corporaties Hilversum, p.9): 2012: 66 2013: 128 2014: 63 Tot de renovatieprojecten behoren o.a. Hilversum Noord Lopes Dias, Sande Bakhuyzen, Abel Tasman en de Van Linschotenlaan. De energiebesparende investeringen vinden plaats bij renovatie.	6,0
2013: 726 2014: 738 Geen uitsplitsing voor het onderhoud per gemeente beschikbaar voor 2012	Planmatig onderhoud (Bron: Plannen en prestaties corporaties Hilversum, p.9): 2012: 576 woningen 2013: 515 woningen 2014: 706 woningen Mutatieonderhoud (Bron: Plannen en prestaties corporaties Hilversum, p.9): 114 per jaar eveneens met energiebesparende investeringen	7,0
Maatschappelijk vastgoed		
Hilversum		
Drie bestaande portiekflats in Hilversum Noord zijn na renovatie opgeleverd, waarvan twee hierdoor opnieuw zijn gepositioneerd. Eén flat heeft een maatschappelijke huurder en heeft cliënten met een stoornis in het autistische spectrum. Lopes Dias is een woondienstencentrum voor zowel senioren en zorgvaders. Er zijn tal van functies in het gebouw zoals medische diensten, jongeren centrum en bibliotheek. In 2012 opgeleverd	Tot de renovatieprojecten behoren o.a. Lopes Dias,	7,0
Verkoop		
Blaricum		
Verkoop 2014: 12 van 187 woningen totaal 2013: 0 2012: 2 2011: 0	Corporaties waken ervoor dat niet teveel woningen tegelijk te koop worden aangeboden (Bron: Prestatieovereenkomst Blaricum 2013 - 2016, p. 11) Gelet op de geplande nieuwbouw ontstaat er in de komende jaren enige ruimte voor corporaties om huurwoningen te verkopen. (Bron: kadernota Woonbeleid 2010 - 2014 Gemeente Blaricum, p.12)	7,0

Prestaties	Opgaven	Cijfer
Bussum		
Verkoop 2014: 6 2013: 4 2012: 7 2011: 14	Met de gemeente Bussum zijn in de prestatieafspraken 2013-2016 geen afspraken gemaakt over aantallen te verkopenwoningen. Het is de corporaties toegestaan woningen te verkopen cq niet verboden om woningen te verkopen (prestatieafspraken 2013-2016)	
Hilversum		
Woningen die langer dan 6 maanden in de verkoop staan worden teruggebracht in verhuur (prestaties 2013 corporaties Hilversum).	Woningen die langer dan zes maanden (gerekend vanaf start verkoop) in de verkoop staan worden, teruggebracht in de verhuur (Bron: Plannen en prestaties corporaties Hilversum, p.5).	7,0
Verkoop, deels koopgarant en starterslening 2014: 61 2013: 72 2012: 90 (41 koopgarant / starterslening) 2011: 90	In 2012 87 verkopen, daarna 80 per jaar voor De Alliantie Van het begrote aantal te verkopen woningen is 70% bereikbaar voor ook de lagere inkomensgroep (< € 34.085), de overige 30% is bereikbaar voor de lage middeninkomens (€ 34.085 - € 44.000) (Bron: Plannen en prestaties corporaties Hilversum, p.5)..	6,0
Huizen		
Verkoop, deels koopgarant en starterslening 2014: 95 (18 koopgarant of starterslening) 2013: 70 (19 koopgarant of starterslening) 2012: 83 (34 koopgarant of starterslening) 2011: 104 (40 koopgarant of starterslening)	Mede door het inzetten van de koopproducten Koopgarant en Starterslening maakt de Alliantie koopwoningen meer bereikbaar voor de lagere inkomens en (laag)middeninkomens (Bron: Samenwerkingsovereenkomst Huizen en De Alliantie 2013 - 2015, p.6).	7,0
Weesp		
Verkoop (totale bezit 13 woningen) 2014: 0 2013: 0 2012: 0 2011: 0	Het is voor starters in huidige tijden erg moeilijk om een eerste eigen woning te kopen (Bron: Woonvisie Weesp 2011, p.36)	
Wijdmeren		
Verkoop 2014: 12 - geen informatie of sociale koopvormen zijn ingezet 2013: 0 2012: 0 2011: 1	De Alliantie streeft naar het inzetten van sociale koopvormen (bijvoorbeeld Koopgarant)(Bron: Prestatieafspraken Wijdmeren 2012 - 2015, p6.)	
Gemiddelde beoordeling		6,6

Prestaties	Opgaven	Cijfer
Blaricum		
Basisbeheer vindt plaats in alle woningen. Met dit beheer wordt bedoeld de wijze waarop de Alliantie samen met bewoners zorgt dat de directe woonomgeving steeds schoon, opgeruimd, heel, veilig en toegankelijk is. En dat bewoners prettig wonen zonder overlast van elkaar te ondervinden. Wanneer er problemen zijn, voert de Alliantie specifieke tijdelijke projecten uit en/of doet interventies om de leefbaarheid in een complex of buurt te verbeteren. De projecten/interventies hebben vaak ook het doel om het beheer (schoon, opgeruimd, heel, veilig en toegankelijk) in complexen te verbeteren.	De corporatie is leidend in de aanpak van leefbaarheidsproblemen binnen woningcomplexen, bij meervoudige problematiek worden zo nodig andere partijen ingeschakeld (Bron: Prestatieovereenkomst Blaricum 2013 - 2016, p. 13).	7,0
Bussum		
De Alliantie reageert actief op overlast- en probleemsituaties en schakelt zo nodig Buurtbemiddeling in. Bij complexe overlastsituaties wordt samengewerkt met netwerkpartners zoals gemeente, politie, GGD en Welzijn. De Alliantie hanteert een 'tweede kansbeleid': op basis waarvan huurders een nieuwe start kunnen maken, op voorwaarde dat zij woonbegeleiding accepteren. Hiermee komt de prestatie overeen met de opgave.	Vaak zijn het corporaties die als eerste signalen opvangen van probleemsituaties. Door snel (woon)begeleiding te bieden kan vaak erger voorkomen worden. Samenwerking in 'Loket Wijzer'. Problemen zijn echter beperkt. (Bron: Prestatieafspraken gemeente Bussum 2013 - 2016, p.14)	7,0
In 2013 herinrichting binnentuin Gooise Warande Omdat de woonomgeving belangrijk is voor de leefbaarheid, is bij diverse complexen gestart met renovatie of herinrichting van tuinen. In de meeste gevallen wordt dit traject ook gebruikt als vliegwiel om de participatie van bewoners te intensiveren (jaarverslag 2011).	Partijen constateren dat er in Bussum nauwelijks sprake is van problemen rondom leefbaarheid of woonoverlast. Partijen onderzoeken of buurtbemiddeling kan worden opgezet. (Bron: Prestatieafspraken gemeente Bussum 2013 - 2016, p.26)	

Prestaties	Opgaven	Cijfer
Huizen		
Basisbeheer vindt plaats in alle woningen. Met dit beheer wordt bedoeld de wijze waarop de Alliantie samen met bewoners zorgt dat de directe woonomgeving steeds schoon, opgeruimd, heel, veilig en toegankelijk is. En dat bewoners prettig wonen zonder overlast van elkaar te ondervinden. Wanneer er problemen zijn, voert de Alliantie specifieke tijdelijke projecten uit en/of doet interventies om de leefbaarheid in een complex of buurt te verbeteren. De projecten/interventies hebben vaak ook het doel om het beheer (schoon, opgeruimd, heel, veilig en toegankelijk) in complexen te verbeteren. Met scholieren en bewoners zijn in 2012 geveltuinen opgeknapt. Met bewoners zijn afspraken gemaakt over tuinonderhoud en er is geïnvesteerd in ondergrondse vuilcontainers. In Oostermeent zijn camera's opgehangen omdat de leefbaarheid onder druk staat (Jaarverslag 2012) In Godelinde / Bolder is geluidsoverlast aangepakt (jaarverslag 2011)	De Alliantie is mede verantwoordelijk voor de leefbaarheid binnen en in de directe omgeving van haar wooncomplexen.(Bron: Samenwerkingsovereenkomst Huizen en De Alliantie 2013 - 2015, p.7). Bevorderen van de leefbaarheid (Bron: nota volkshuisvesting Huizen 2012, p. 14) De Alliantie heeft een signalerende rol om sociale problemen vroegtijdig op te kunnen lossen (Bron: Samenwerkingsovereenkomst Huizen en De Alliantie 2013 - 2015, p.9).	7,0
In 2013 is een start gemaakt met het oprichten van 3 buurtpanels. Initiatieven waren een cultureel feest, kunstexpositie, kramenmarkt, open podium en een kinderspeelplaats. Als bewoners last ondervinden van elkaars leefgewoonten, wijzen wij hen op de eigenverantwoordelijkheid. We stimuleren een melder om in gesprek te gaan met de veroorzaker en zetten eventueel Buurtbemiddeling in. De Alliantie reageert actief op overlast- en probleemsituaties en schakelt zo nodig Buurtbemiddeling in. Bij complexe overlastsituaties wordt samengewerkt met netwerkpartners zoals gemeente, politie, GGD en Welzijn. De Alliantie hanteert een 'tweede kansbeleid': op basis waarvan huurders een nieuwe start kunnen maken, op voorwaarde dat zij woonbegeleiding accepteren. Omdat de woonomgeving belangrijk is voor de leefbaarheid, is bij diverse complexen gestart met renovatie of herinrichting van tuinen. In de meeste gevallen wordt dit traject ook gebruikt als vliegwiel om de participatie van bewoners te intensiveren (jaarverslag 2011).	Om bewoners meer mogelijkheden voor participatie te bieden stellen De Alliantie en de gemeente middelen beschikbaar in gebieden waar buurtpanels actief zijn. De Alliantie zal per huurwoning per jaar in Huizen 2 euro beschikbaar stellen (Bron: Samenwerkingsovereenkomst Huizen en De Alliantie 2013 - 2015, p.8).	7,0

Prestaties	Opgaven	Cijfer
Wijdmeren		
Basisbeheer vindt plaats in alle woningen. Met dit beheer wordt bedoeld de wijze waarop de Alliantie samen met bewoners zorgt dat de directe woonomgeving steeds schoon, opgeruimd, heel, veilig en toegankelijk is. En dat bewoners prettig wonen zonder overlast van elkaar te ondervinden. Wanneer er problemen zijn, voert de Alliantie specifieke tijdelijke projecten uit en/of doet interventies om de leefbaarheid in een complex of buurt te verbeteren. De projecten/interventies hebben vaak ook het doel om het beheer (schoon, opgeruimd, heel, veilig en toegankelijk) in complexen te verbeteren.	Partijen vinden het belangrijk de leefbaarheid te bevorderen dan wel in stand te houden. (Bron: Prestatieafspraken Wijdmeren 2012 - 2015, p10)	7,0
Gemiddelde beoordeling		7,0
Gemiddelde beoordeling Presteren naar Opgaven - Regiobedrijf Gooi & Vechtstreek		6,8

Huisvesten van de primaire doelgroep

Prestaties	Opgaven	Cijfer
Woningtoewijzing en doorstroming		
Toewijzing aan jongeren (18 - 29 jaar): 2014: 37% 2012: 46% 2013: 34% 2011: 39%	Er bestaat eveneens een grote opgave om in de huisvesting van andere jongeren te voorzien. De gemeente heeft deze behoefte geraamd op 2.500 jongeren moeten beschikbaar komen door een mix van maatregelen, waarbij het accent ligt op toevoeging in de bestaande voorraad (labelen van woningen, tijdelijke verhuur) (Bron: Bouwen aan de Stad 2, 2011 - 2014, nr 16).	7,0
2014: 90% 2013: 93% 2012: 94% 2011: 95%	Eind 2009 is door de Europese Commissie beschikt dat corporaties per jaar 90% van hun vrijkomende woningen met een kale huurprijs onder de huurtoeslaggrens moeten verhuren aan huishoudens met een inkomen van maximaal 33.614 (Bron: Bouwen aan de Stad 2, 2011 - 2014, nr 19).	7,0
Voor 2013 en 2014 nieuwe afspraken, zie volgende opgave 2012: 64% 2011: onbekend	Partijen spreken af dat er wordt gemonitord of per jaar tenminste 7.500 van de vrijkomende corporatiewoningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens worden verhuurd met een huurprijs onder de hoge aftoppingsgrens van de huurtoeslag (€ 554,76 prijspeil 2011). Het getal van 7.500 vrijkomende woningen is gebaseerd op 70% van de vrijgekomen woningen met een huur tot de huurtoeslaggrens over de jaren 2008 en 2009 (Bron: Bouwen aan de Stad 2, 2011 - 2014, nr 20).	6,0
In 2014 is 81% in de sociale huur toegewezen. Onder de hoge aftoppingsgrens is dit ruim 60%. In 2013 is geen uitsplitsing per regio of gemeente bekend.	Corporaties verhuren minimaal 50% van alle verhuringen onder de hoge aftoppingsgrens (€ 574) (Bron: Nieuwe afspraken Bouwen aan de Stad 2 2013). Corporaties verhuren maximaal 25% van alle verhuringen boven de liberalisatiegrens (€ 681). (Bron: Nieuwe afspraken Bouwen aan de Stad 2 2013).	7,0
De Alliantie heeft in 2011/ 2012 een periode lang huishoudens in dit kader actief benaderd, maar het leidde om diverse redenen niet tot verschuivingen en is toen stopgezet.	Daarvoor spreken de partijen af dat ten behoeve van de verbetering van de huisvesting van grote gezinnen, de corporaties per jaar 250 te krap wonende gezinnen actief benaderen. Met de gezinnen wordt gezocht naar mogelijkheden om hun woonsituatie te verbeteren (Bron: Bouwen aan de Stad 2, 2011 - 2014, nr 25).	7,0
De Alliantie behandelt individuele verzoeken die op basis van Groot naar Beter willen verhuizen. Aantallen huishoudens zijn niet bekend.	Naast de grote woningen die door mutatie jaarlijks beschikbaar komen zetten de corporaties in op het per jaar vrij maken van 30 grote woningen conform de regeling 'van Groot naar Beter', zolang de gemeente voor dit aantal de budgetten voor deze regeling (verhuiskostenvergoedingen e.d.) handhaaft. Corporaties bieden maatwerk als het gaat om de (huur)voorwaarden die kleinere huishoudens worden geboden om te verhuizen (Bron: Bouwen aan de Stad 2, 2011 - 2014, nr 26).	6,0

Prestaties	Opgaven	Cijfer
Volgens opgave van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties is de stand van het aantal corporatiewoningen in marktgebied 1 per 1-1-2015: 50.889.	Corporaties zorgen ervoor dat er in marktgebied 1 tenminste 47.000 woonruimten in hun bezit blijven. Dit aantal is gebaseerd op 30% van het totaal aantal woonruimten in marktgebied 1 op 1 januari 2010 (stadsdelen Centrum en Zuid, het voormalig stadsdeel Oud-West, het Oostelijk Havengebied, Overhoeks en Houthavens) (Bron: Bouwen aan de Stad 2, 2011 - 2014, nr 59).	8,0
Betaalbaarheid		
Huurverhoging regio Amsterdam: 2014: 3,9% gemiddeld. 2013: 5,2% gemiddeld 2012: 4,6% gemiddeld 2011: 2,7% gemiddeld Huur als % van maximaal redelijk Regio Amsterdam (daeb + niet daeb, incl. huurverhoging bij mutatie) 2014: 72,7% 2013: 71,8% 2012: 70,2% 2011: 69,2% Omvang goedkoop en betaalbaar: Goedkoop 2014: 3.723, 2011: 5.225 Betaalbaar 2014: 8.124, 2011: 10.182 Bereikbaar 2014: 2.273, 2011: 1.913 Duur onder liberalisatie 2014: 3.435, 2011: 1.891 Ontuimingen door huurachterstand 2014: 26, 2013: 32, 2012: 28, 2011: 35.	Het beperken van financiële problemen door te hoge woonlasten (woonvisie 2009 - 2020, p.45)	6,0
Gemiddelde beoordeling		6,8

Huisvesten van bijzondere doelgroepen

Prestaties	Opgaven	Cijfer
De transitie die zich voordoet in de zorg, bijvoorbeeld het Scheiden van Wonen en Zorg, is aanleiding geweest voor de Alliantie om het beleid en de rol van de Alliantie in maatschappelijke huisvesting in 2014 te herijken. De rol van de Alliantie in maatschappelijke huisvesting is vooral vastgoedeigenaar. Nultredewoningen: 2014: geen informatie in jaarverslag 2013: 6.584 2012: 6.900 2011: 6.731 Woningen voor ouderen en rolstoelwoningen: 2014: geen informatie in jaarverslag 2013: 1.341 ouderen + 256 lichamelijke beperking = 1.597 2012: 1.330 ouderen + 264 lichamelijke beperking = 1.594 2011: 1.885	Partijen streven er naar dat wijken zoveel mogelijk geschikt zijn voor bewoning door mensen met een beperking. Daarbij gaat het om fysieke voorzieningen in de zin van toegankelijkheid van gebouwen en openbare ruimte, maar ook om welzijn- en zorgvoorzieningen die het (langer) zelfstandig blijven wonen mogelijk moeten maken (Bron: Bouwen aan de Stad 2, 2011 - 2014, nr 14).	5,0

Prestaties	Opgaven	Cijfer
Maatschappelijke opvang: De Alliantie heeft het voor bewoners van Je Eigen Stek (een opvangvoorziening in zelfbeheer voordak- en thuislozen zonder verslavingen of psychiatrische problemen) mogelijk gemaakt om zelfstandig te gaan wonen in hun eigen woning. 6 bewoners hebben een nieuwbouwwoning in Slotervaart betrokken (jaarverslag 2011). Beschermd wonen: Op 31 mei 2011 hebben de 11 jongeren van woongroep Y-Castle het huurcontract voor hun eigen appartement in Blok 61c op IJburg getekend. De jongeren zijn tussen de 18 en 30 jaar oud, hebben een autisme spectrum stoornis (ASS) (Jaarverslag 2011). Locatie de Witte Kaap blok 63 bestaat uit woontrainingscentrum voor cliënten met een psychiatrische stoornis. Start 2011 2012 renovatie en uitbreiden voorzieningenniveau satelliet-woningen bij de Vaart; Locatie Walmolen; Beschermd Wonen voor verstandelijk gehandicapten, onder begeleiding zelfstandig wonen met 24-uurs zorg op afroep. Start 2011; 2012 Locatie Saskia v Uijlenburgstraat 174 en 178 PG-units; 4 groepen met per groep 6 bewoners; Maatschappelijke opvang: Voormalig kantoorgebouw Laan van Vlaanderen wordt tijdelijk ingezet voor de winteropvang van dak- en thuislozen wanneer de winterkouderegeling van toepassing is (jaarverslag 2012)		
Beschermd wonen: Aan de Ottho Heldringstraat wonen 66 mensen met psychogeriatrische problemen in een groepswoonvorm (jaarverslag 2013). Project Jacob Geel; wonen met zorgleveringsovereenkomst van jongeren 18-23 jaar en gezinnen met minderjarige kinderen. In totaal worden er 25 woningen verhuurd voor dit project. Gestart in 2013. 2013 Kamers met Kansen in de Molukkenstraat.; Maatschappelijke opvang: Zo ontwikkelt de Alliantie in het Stadsdeel West een Oranjehuis dat in 2015 wordt opgeleverd en onderdak zal bieden aan ruim vijftig vrouwen. Ook heeft de locatie ruimte voor kinderopvang, werkruimte en een kantoor (jaarverslag 2014) 2014 Locatie Marjoleinstraat opvang voor verslaafden/alcoholisten die willen afkicken volgens Minnesota-Model (12 stappen van AA) of herstellende verslaafden/ alcoholisten uit de regio die Minnesotamodel-opname afgerond hebben en nog geen veilige woonplek hebben.	De Alliantie heeft zich gericht op de aan de Alliantie vanuit zorgpartijen bekende vraag; dit is niet in een gemeentelijke notitie weergegeven en vaak ook niet in convenanten. Voor sommige zaken lag er wel een stedelijk kader of afspraken: In 2011-14 was er ook een afspraak over de levering van 300 woningen voor uitstroom uit de Maatschappelijke opvang en GGZ, opgenomen in Bouwen aan de Stad II (afpraak 17). (stedelijk, dit betekent 30 voor de Alliantie) Pilotproject 'Housing First (Categorie 3) jongeren': 10 woningen beschikbaar te stellen (voor alle corporaties), op verzoek van gemeente en zorgpartijen, o.a. HvO Querido.	8,0

Prestaties	Opgaven	Cijfer
De Alliantie biedt huisvesting aan cliënten van Querido en Spirit. Het is niet altijd duidelijk of het een woning of voorziening betreft (voor 2011 en 2012) en of het specifiek voor jongeren is. Gezien de aantallen in relatie tot de opgave lijkt het er op dat de opgave ruimschoots gehaald is. Spirit: 2014: 17 voorziening 2013: 19 voorziening 2012: 13 2011: 18 Querido 2014: 104 woonvoorziening, 168 woningen 2013: 104 woonvoorziening, 130 woning 2012: 248 2011: 259 Maatschappelijke opvang: Zo is de Alliantie bijvoorbeeld samen met zorgorganisatie HVO-Querido in Amsterdam een project gestart waarbij woningen die op termijn gerenoveerd worden, tijdelijk worden verhuurd aan een zorginstelling, die daar huisvesting en begeleiding aanbiedt aan tienermoeders. Ook heeft zorginstelling de Regenbooggroep een concept in Amsterdam bedacht voor daklozen zonder aanvullende problematiek, de zogenaamde 'pleegopvang'. De gedachte is om mensen die dakloos zijn geworden onder te brengen bij Amsterdammers, die een kamer beschikbaar hebben (Jaarverslag 2014)	Ten behoeve van de uitstroom van jongeren uit Begeleid Wonen-concepten (Spirit en HVO Querido) is er een jaarlijkse huisvestingsvraag naar ca. 100 woonruimten (totaal corporaties) (Bron: Bouwen aan de Stad 2, 2011 - 2014, nr 16).	8,0
Maatschappelijke opvang Woonvoorziening: 2014: 112 2013: 83 2012: 83 2011: 83 Maatschappelijke opvang woning: 2014: 184 2013: 166 2012: 207 2011: 168 Beschermd wonen woonvoorziening: 2014: 132 2013: 160 2012: 159 2011: 159 Beschermd wonen woning: 2014: 196 2013: 197 2012: 176 2011: 174 Verzorging & verpleging woonvoorziening: 2014: 90 2013: 90 2012: 24 2011: 24		

Prestaties	Opgaven	Cijfer
Verzorging & verpleging woning: 2014: 0 2013: 0 2012: 0 2011: 0		
Totaal zijn er 68 extra voorzieningen en 38 extra woningen beschikbaar gesteld in 2011 - 2014. De Alliantie heeft ongeveer 10% van de sociale huurwoningen van corporaties in Amsterdam. Gerelateerd aan het marktaandeel is ruimschoots voldaan aan de opgave	De gemeente stelt samen met de corporaties een meerjarenplanning voor 300 woningen extra op voor de uitstroom uit de maatschappelijke opvang en GGZ (Bron: Bouwen aan de Stad 2, 2011 - 2014, nr 17).	8,0
De Alliantie participeert in 'vroeg er op af', en heeft een tweede kans beleid. Uitzettingen door De Alliantie in Amsterdam: 2014: 88 2013: 38 2012: 36 2011: 42	In het 2e fase Plan van aanpak Maatschappelijke Opvang zetten partijen wat betreft de huisvesting van kwetsbare groepen in op preventie en herstel. De corporaties dragen daaraan bij door middel van het voorkomen van huisuitzettingen, onder meer middels de methode 'Er op af' en 'Vroeg er op af' of anderszins (Bron: Bouwen aan de Stad 2, 2011 - 2014, nr 17).	7,0
Gemiddelde beoordeling		7,2

Kwaliteit van woningen en woningbeheer

Prestaties	Opgaven	Cijfer
Woningkwaliteit		
De Alliantie voert conditiemetingen uit en maakt gebruik van onderhoudscycli. Dit is verwerkt in het meerjaren investeringen- en onderhoudsprogramma. Vanaf 1 januari 2013 is het uitvoeren van huurdersonderhoud - dat is het onderhoud dat normaal gesproken voor rekening van de huurder komt - tijdens PION alleen nog maar mogelijk in combinatie met een serviceabonnement. De implementatie van dit uniforme serviceabonnement is gestart in het najaar van 2012 (jaarverslag 2013).	We zetten ons breed in voor kwalitatief goede en betaalbare huisvesting in vitale wijken (Koers op tien)	6,0
Klanttevredenheid mijn huurwoning: 2014: 7,3 (Amsterdam) 2013: 6,9 (Amsterdam) 2012: 7,7 (De Alliantie totaal) 2011: 7,5 (De Alliantie totaal)	De door De Alliantie gehanteerde norm is een 7 De tevredenheid neemt jaarlijks met 0,1% toe	7,0
Klanttevredenheid mijn vorige woning: 2014: 7,0 (Amsterdam) 2013: 6,9 (Amsterdam) 2012: 6,7 (De Alliantie totaal) 2011: 6,6 (De Alliantie totaal)	De door De Alliantie gehanteerde norm is een 7	7,0
Klanttevredenheid mijn reparatieverzoek: 2014: 6,9 (Amsterdam) 2013: 6,6 (Amsterdam) 2012: 7,5 (De Alliantie totaal) 2011: 7,3 (De Alliantie totaal)	De door De Alliantie gehanteerde norm is een 7	6,0

Prestaties	Opgaven	Cijfer
De Alliantie werkt sinds 2007 met PION: de periodieke inspectie- en onderhoudsbeurt. IKlanttevredenheid mijn PION-bezoek: 2014: 6,9 (Amsterdam) 2013: 7,4 (Amsterdam) 2012: 7,3 (De Alliantie totaal) 2011: 7,2 (De Alliantie totaal)	De door De Alliantie gehanteerde norm is een 7	7,0
Kwaliteit dienstverlening		
De Alliantie werkt aan een huurdersportaal, een online kennisbank en een planningstool. Het herontwerpen van het verhuur en mutatieproces waardoor het proces simpel, efficiënt en met korte doorlooptijd kan. Er worden jaarlijks klanttevredenheidsonderzoeken en klantonderzoeken naar woonwensen, nieuwbouw en planmatig onderhoud gehouden Er zijn ook projectspecifieke onderzoeken geweest, bijvoorbeeld bij nieuwbouw- of renovatieprojecten: - Onderzoek naar de asbestsanering aan de Olympiaweg in Amsterdam (2013) - Enquête over nieuwbouw Blok 61C en Blok 66 Amsterdam (2012) In 2013 is er een format ontwikkeld voor klanttevredenheidsonderzoek na afloop van planmatig onderhoudsprojecten. Dit is in 2014 voortgezet. Nog niet alle projecten zijn afgerond, maar gemiddeld geven huurders ons tot nu toe een 7.	Wij willen onze klanten graag betrekken bij belangrijke zaken die hen aangaan (Koers op 10). Dat kunnen zaken zijn die de hele woonwijk betreffen (herstructurering) of op het niveau van de individuele woning.	7,0

Prestaties	Opgaven	Cijfer
Energie en duurzaamheid		
2011: 6,83% CO2-reductie (Jaarverslag 2011, p. 131) en 1,71 energie-index (Jaarverslag 2014, p. 93). 2012: 1,92% CO2-reductie (Jaarverslag 2012, p. 125) en 1,72 energie-index (Jaarverslag 2014, p. 93). 2013: 1,50% CO2-reductie (Jaarverslag 2013, p. 104) en 1,71 energie-index (Jaarverslag 2014, p. 93). 2014: 1,75 energie-index (Jaarverslag 2014, p. 93). In Nieuw-West zijn 177 appartementen, verdeeld over drie gebouwen, gerenoveerd: naast isolerende maatregelen zijn de badkamers en de keukens gemoderniseerd. Dit alles is uitgevoerd, terwijl de bewoners er bleven wonen. De werkzaamheden duurden twee weken, de woningen zijn van label D naar label B gegaan. In 2012 en 2013 zijn 10 appartementengebouwen voorzien van zonnepanelen in het kader van de samenwerking Kieszon. Niet bekend is of dit in Amsterdam is. Huurders kunnen sinds 2013 gebruik maken van een digitale energiebesparingscoach. Samen met Woonenergie is een pilot opgezet waar huurders geïnformeerd werden over energieverbruik (2013). In de Indische buurt worden in 15 jaar 1.600 woningen verbeterd van label F/G naar B. In het Groene Ster project Gorontalostraat wordt label A gerealiseerd: in 2013 worden 42 woningen en 4 bedrijfsruimten opgeleverd. In Seanredamstraat zijn 17 woningen van label E naar label A gegaan.	de basisambitie bedraagt 12.000 labelstappen per jaar. (Bron: Bouwen aan de Stad 2, 2011 - 2014, nr 46).	7,0
In 2014 heeft De Alliantie de duurzaam bouwen award gewonnen voor de meest duurzame corporatie, o.a. nominatie vanwege de pilot e-sequent waar door ketensamenwerking 60 woningen verduurzaamd zijn. Niet bekend is of dit in Amsterdam is.		
In 2012 zijn in Amsterdam 78 labelstappen gezet.		
Gemiddelde beoordeling		6,7

(Des)investeren in vastgoed

Prestaties	Opgaven	Cijfer
Nieuwbouw		
In 2011-2014 zijn 320 nieuwe sociale huurwoningen opgeleverd, waarvan er 70 5 of meer kamers hebben (22%).	Partijen zetten zich in om van de sociale huurwoningen 20 % te realiseren als een grote woning met tenminste 5 kamers (Bron: Bouwen aan de Stad 2, 2011 - 2014, nr 13).	7,0
De door De Alliantie opgeleverde nieuwbouw is voor 100% appartement. Onduidelijk is in hoeverre deze aanpasbaar zijn gebouwd. Nieuwbouw huur: 2014: 116 app (waarvan 5 vrije sector) 2013: 43 app 2012: 35 app 2011: 204 (37 app De Alliantie + 167 door derden) Nieuwbouw koop: 2014: 16 app boven 200.000 2013: 107 app De Alliantie, waarvan 25 onder 200.000 2012: 0 2011: 267 door derden, boven 200.000, 30 door De Alliantie	In de gehele stad zal 80 % van de door corporaties nieuwgebouwde eenlaagse woningen op begane grond of toegankelijk met lift, aanpasbaar worden gebouwd, zodat ze geschikt te maken zijn voor mensen met een beperking, waaronder senioren (Bron: Bouwen aan de Stad 2, 2011 - 2014, nr 14).	8,0
De door De Alliantie opgeleverde nieuwbouw is voor 100% appartement. Onduidelijk is in hoeverre deze geschikt zijn voor rolstoelen. Wel is bekend dat in het Borneohof 4 rolstoelwoningen gerealiseerd zijn (jaarverslag 2011) Witte Kaap is een project waar onder andere 'een paar' rolstoelwoningen worden gerealiseerd. Ook komen er cliënten van Cordaan en Arkin.	Partijen streven ernaar de komende 4 jaar 70 rolstoelwoningen voor huishoudens met kinderen in de plannen op te nemen, mits er sprake is van een concreet gebleken behoefte van deze huishoudens (Bron: Bouwen aan de Stad 2, 2011 - 2014, nr 14).	7,0
Onduidelijk is of en hoeveel van de woningen geschikt is voor studenten. 460 tijdelijke studentenwoningen zijn gerealiseerd in het te ontwikkelen Actagebouw (jaarverslag 2013) .	De gemeente heeft een Plan van Aanpak voor het toevoegen van 9.000 studentenwoningen opgesteld. Deze toevoeging moet plaatsvinden door een mix van maatregelen (tijdelijke en permanente bouw, tijdelijke verhuur van te slopen woningen, transformatie kantoren, labeling van woonruimte voor studenten) (Bron: Bouwen aan de Stad 2, 2011 - 2014, nr 15).	7,0
De Alliantie heeft een fors aantal koopwoningen boven 200.000 euro gerealiseerd, en ook huurwoningen in de vrije sector. 2014: 5 vrije sector huur en 16 koop boven 200.000 2013: 82 koop app. Boven 200.000 euro 2011: 17 vrije sector huur en 30 koop door De Alliantie., 267 door derden boven 200.000	Partijen willen, vanuit het belang van de ongedeelde stad en het tot stand brengen van gedifferentieerde wijken, een bijdrage leveren aan het versterken van het middensegment, zowel in de koop als de huur (Bron: Bouwen aan de Stad 2, 2011 - 2014, nr 28).	8,0

Prestaties	Opgaven	Cijfer
De Alliantie investeert fors in de herontwikkeling van achterstandsgebieden. Enkele voorbeeldprojecten zijn: Plesmanbuurt: Oplevering in 2014: 116 huurwoningen waarvan 111 sociale huur en 5 vrije sector. 16 koopwoningen waarvan 4 woningen met een verkoopprijs tussen € 200.000 en € 250.000 en 12 woningen tussen € 250.000 en € 350.000 Oplevering: 75% van het project in december 2014. Het project Plesmanbuurt, ook bekend als "Thuis West", is onderdeel van de grootschalige gebiedsontwikkeling in de Staalmanpleinbuurt. (jaarverslag 2014) Staalmanpleinbuurt in 2012: complex met 35 sociale huurwoningen. In 2011 is Borneohof opgeleverd. In het complex zijn 20 sociale huurwoningen, waaronder 4 rolstoelwoningen, 17 vrijesectorwoningen, en 30 koopwoningen gerealiseerd en een bibliotheek, fitnesscentrum en een Coffee Company.	De transformatie van achterstandsgebieden tot gevarieerd woningaanbod, goede voorzieningen en een goede openbare ruimte wordt dooraantrekkelijke leefbare wijken met een partijen onverminderd als zeer belangrijk gezien (Bron: Bouwen aan de Stad 2, 2011 - 2014, nr 35).	8,0
Bij een marktaandeel van 10-% komt dit voor de periode van 4 jaar neer op 300 woningen van De Alliantie. De Alliantie heeft in de periode 2011-2014 385 sociale en vrije sector huurwoningen gebouwd (320 sociaal en 65 vrije sector). Daarvan 215 binnen en 170 buiten de vernieuwingsgebieden. De Alliantie concentreert haar nieuwbouw namelijk (logischerwijze vanuit haar bezit/positie) in prioriteitsgebieden (grotendeels vernieuwingsgebieden), zoals Slotervaart in Nieuw West en in specifieke uitleggebieden zoals IJburg.	De gemeente heeft in haar nieuwbouwprogramma voor de komende 10 jaar een aantal van 7.500 sociale huurwoningen buiten de Vernieuwingsgebieden (Bron: Bouwen aan de Stad 2, 2011 - 2014, nr 80).	9,0
Bij een marktaandeel van 10-% komt dit neer op 360 woningen van De Alliantie. Nieuwbouw huur De Alliantie Amsterdam: 2014: 116 app (waarvan 5 vrije sector) 2013: 43 app 2012: 35 app 2011: 204 (37 app De Alliantie + 167 door derden) Nieuwbouw koop: 2014: 16 app boven 200.000 2013: 107 app De Alliantie, waarvan 25 onder 200.000 2012: 0 2011: 267 door derden, boven 200.000, 30 door De Alliantie Alleen al door de eigen realisatie overtreft De Alliantie de opgave met 7% . In samenwerkingsverbanden zijn nog 434 woningen extra gerealiseerd	3.600 in aanbouw te nemen woningen in de periode 2011 t/m 2014 (Bron: Bouwen aan de Stad 2, 2011 - 2014, nr 89).	8,0

Prestaties	Opgaven	Cijfer
Sloop		
Om de transformatie mogelijk te maken zijn woningen gesloopt, onder andere in de staalmanpleinbuurt. Het totaal aantal gesloopte woningen in Amsterdam ziet er als volgt uit: Sloop: 2014: 7 2013: 111 2012: 0 2011: 258	De transformatie van achterstandsgebieden tot gevarieerd woningaanbod, goede voorzieningen en een goede openbare ruimte wordt dooraantrekkelijke leefbare wijken met een partijen onverminderd als zeer belangrijk gezien (Bron: Bouwen aan de Stad 2, 2011 - 2014, nr 35).	7,0
Verbetering bestaand woningbezit		
In 2013 zijn 22 woningen samengevoegd, 29 in 2012 en in 2011 53. O 2014: UJ Klarenstraat: 30 casco koopwoningen met koopprijzen vanaf € 50.000 tot € 100.000 40 voormalige huurwoningen zijn getransformeerd tot 30 koopwoningen. De kopers kopen een cascowoning waarvan, in collectief particulier opdrachtgeverschap, de nieuwe plattegrond bepaald wordt.	Het meer mogelijk maken van samenvoegingen levert voor het middensegment een belangrijke bijdrage (Bron: Bouwen aan de Stad 2, 2011 - 2014, nr 31).	7,0
Maatschappelijk vastgoed		
Staalmanpleinbuurt in 2012: 35 sociale huurwoningen. Naast de 35 sociale huurwoningen bevat dit gebouw ook 66 PG-units en 480 m2 maatschappelijk vastgoed voor Cordaan. In de plint van Urban Resort (Acta gebouw) is een broedplaatscentrum gerealiseerd (jaarverslag 2013) Witte Kaap is een project waar onder andere 'een paar' rolstoelwoningen worden gerealiseerd. Ook komen er cliënten van Cordaan en Arkin.	De transformatie van achterstandsgebieden tot gevarieerd woningaanbod, goede voorzieningen en een goede openbare ruimte wordt dooraantrekkelijke leefbare wijken met een partijen onverminderd als zeer belangrijk gezien (Bron: Bouwen aan de Stad 2, 2011 - 2014, nr 35).	7,0
Verkoop		
Verkoop sociale huurwoningen: 2014: 386 waarvan 38 met starterslening en 82% onder 208.000 euro. 2013: 366 waarvan 6 met koopgarant en 90 met starterslening. 167 woningen zijn onder de marktprijs verkocht. 2012: 369 waarvan 3 met koopgarant en 148 met starterslening 2011: 279 waarvan 42 met starterslening en 21 onder marktwaarde	Corporaties zullen er voor zorgen dat minimaal de helft van de te verkopen sociale huurwoningen, conform de afspraken in het Convenant Verkoop 2008-2016, bereikbaar is voor de inkomensgroep tot anderhalf maal modaal (bruto € 48.750, prijspeil 2010) (Bron: Bouwen aan de Stad 2, 2011 - 2014, nr 32).	7,0

Prestaties	Opgaven	Cijfer
Er zijn 9 woningen uit de voorraad onder koopgarant verkocht. Er hebben diverse verkopen en verhuringen plaatsgevonden om het middensegment te versterken (zie bovenstaande prestatieafpraak). De invoering van Koopgarant heeft in Amsterdam lang geduurd (i.v.m. erfpacht) en kende nogal wat belemmeringen (bijv. niet toe te passen bij reeds gesplitste complexen) en werd uiteindelijk pas mogelijk op het moment dat Koopgarant als minder geschikt instrument is beoordeeld (c.q. de Starterslening als een beter instrument). Om deze reden is het bij 9 Koopgarantwoningen in het eerste pilotproject gebleven.	De toepassing van Koopgarant wordt onder aangepaste erfpachtcondities van de gemeente Amsterdam per 1 januari 2011 mogelijk. De corporaties zijn van plan om via deze variant van 'verkoop onder voorwaarden' het middensegment te versterken, zowel in de nieuwbouw als de bestaande voorraad. Corporaties verwachten de komende vier jaar tenminste 2.500 woningen in dit segment aan te bieden (Bron: Bouwen aan de Stad 2, 2011 - 2014, nr 33).	7,0
Er zijn totaal 1.400 woningen uit de voorraad verkocht in 2011 - 2014. Dit komt overeen met een marktaandeel van 10% en 4 van de 10 jaar.	Totaal mogen t/m 2020 circa 35.000 woningen verkocht worden (Bron: Bouwen aan de Stad 2, 2011 - 2014, nr 56).	7,0
Gemiddelde beoordeling		7,4

Kwaliteit van wijken en buurten

Prestaties	Opgaven	Cijfer
De Alliantie ontplooit activiteiten op dit gebied. Voorbeelden zijn: Aan de Molukkenstraat is het project Kamers met Kansen opgeleverd: een begeleid wonen project dat woonruimte en begeleiding naar zelfredzaamheid biedt voor 18 jongeren. (Jaarverslag 2013) Samen met stadsdeel Nieuw-West bieden we bewoners, ook de jongeren, kansen om hun perspectieven te verbeteren, onder andere door het opdoen van werkervaring in buurt (jaarverslag 2012)	Partijen overleggen met elkaar hoe ze door een middelen voor begeleiding meer Woon-Leer-Werktrajecten efficiëntere inzet van financiële kunnen financieren dan de huidige 80 tot 100 plaatsen waarin nu is voorzien. (Bron: Bouwen aan de Stad 2, 2011 - 2014, nr 16).	7,0
Basisbeheer vindt plaats in alle woningen. Met dit beheer wordt bedoeld de wijze waarop de Alliantie samen met bewoners zorgt dat de directe woonomgeving steeds schoon, opgeruimd, heel, veilig en toegankelijk is. En dat bewoners prettig wonen zonder overlast van elkaar te ondervinden. Wanneer er problemen zijn, voert de Alliantie specifieke tijdelijke projecten uit en/of doet interventies om de leefbaarheid in een complex of buurt te verbeteren. De projecten/interventies hebben vaak ook het doel om het beheer (schoon, opgeruimd, heel, veilig en toegankelijk) in complexen te verbeteren. De Alliantie reageert actief op overlast- en probleemsituaties en schakelt zo nodig Buurtbemiddeling in. Bij complexe overlastsituaties wordt samengewerkt met netwerkpartners zoals gemeente, politie, GGD en Welzijn. De Alliantie hanteert een 'tweede kansbeleid': op basis waarvan huurders een nieuwe start kunnen maken, op voorwaarde dat zij woonbegeleiding accepteren. Hiermee komt de prestatie overeen met de opgave.	Partijen zijn het er over eens dat de Wijkaanpak als zeggen: gebiedsgericht werken, hoge mate van methode wordt voortgezet. Dat wil bewonersbetrokkenheid, invloed en activering van bewoners, in coalities en met accent op de thema's leefbaarheid, leren en opgroeien, participatie en armoede (Bron: Bouwen aan de Stad 2, 2011 - 2014, nr 35).	7,0
De leefbaarheid in de Amsterdamse prioriteitswijken is in 2012 volgens de wijkmonitor toegenomen ten opzichte van 2010. Op basis van uitkomsten in 2013 is gebleken dat geen enkel gebied wordt lager beoordeeld dan een 6,2. De meeste wijken scoren hoger dan een 7.	Het merendeel van de buurten heeft een leefbaarheidsscore boven 7. De gemiddelde score voor Amsterdam ligt nu op een rapportcijfer van 7.3. Partijen willen tenminste deze verbetering van de leefbaarheidsscore vasthouden, ook nu de stedelijke vernieuwing wordt getemporeerd. Daarnaast streven ze ernaar dat geen enkele buurt nog een score beneden 6 heeft.	7,0
Gemiddelde beoordeling		7,0
Gemiddelde beoordeling Presteren naar Opgaven - Regiobedrijf Amsterdam		7,0

Huisvesten van de primaire doelgroep

Prestaties	Opgaven	Cijfer
Woningtoewijzing en doorstroming		
Regionaal		
2011: 93,5% (Jaarverslag 2011, p. 102). 2012: 88% (Jaarverslag 2012, p. 96). 2013: 91% (Jaarverslag 2013, p. 72). 2014: 97% (Regio jaarverslag 2014, p. 3).	Minimaal 90% van de sociale huurwoningen wordt verhuurd aan de huishoudens met de EU-inkomensgrens.	7,0
Amersfoort		
De Alliantie heeft door nieuwbouw, verkoop en liberalisatie hierop ingezet. Er is met medewerking van de Alliantie een taskforce nieuwbouw opgericht en een aparte website voor nieuwbouw. In overleg met de gemeente is verder ingezet op beperken van het aantal urgenten. Dat zijn voornamelijk starters zodat er bij toewijzing aan urgenten veelal geen woningen beschikbaar komen. Daarnaast heeft de Alliantie 'seniorenwoningen 'ontlabeld' zodat naast senioren ook andere doelgroepen in aanmerking komen voor de betreffende woningen. De slaagkans voor alle woningzoekenden is gestegen van 15 tot 24% in de periode 2011-2014.	Inzetten op doorstroming om zoveel mogelijk huishoudens de mogelijkheid te geven om te verhuizen naar een geschikte woning (Woonvisie Amersfoort 2011-2012, p. 24).	8,0
Aantal verkocht woningen in de regio Amersfoort: 2011: 192 woningen (98 onder Koopgarant, 14 met starterslening) (Jaarverslag 2011, p. 98). 2012: 210 woningen (111 onder Koopgarant, 9 met starterslening) (Jaarverslag 2012, p. 94). 2013: 145 woningen (52 onder Koopgarant, 5 met starterslening) (Jaarverslag 2012, p. 70). 2014: 216 woningen (1 onder Koopgarant, 9 met starterslening) (Jaarverslag 2014, p. 96).	Een efficiëntere inzet van de bestaande sociale sector door individueel maatwerk in de prijs en de contractvorm te bieden die aansluit op de wensen en de financiële mogelijkheden van een huishoudens (zoals Huur op Maat en Koopgarant) en het terugbrengen van de goedkope scheefheid (Woonvisie Amersfoort 2011-2012, p. 27).	7,0
In 2014 zijn met de gemeente en de corporaties voorbereidingen getroffen voor een experiment voor de doorstroming van senioren (Woon op Maat) (Jaarverslag 2014, p. 66).	Doorstroming van ouderen actief bevorderen door bijvoorbeeld het verstrekken van een verhuispremie of een huurgewenningsbijdrage of door het aanbieden van verhuisservice (Woonvisie Amersfoort 2011-2012, p. 31).	7,0
In 2014 is het verhuurproces onder leiding van een interne Task force heringericht om de leegstand van bij verhuur (zowel in de sociale als in de vrije sector). Om de leegstandsduur van te verkopen woningen in te korten is De Alliantie in 2013 gestart met het concept; "klaar om te wonen", waarbij de Alliantie de woning voorafgaand aan verkoop opknappt. De resultaten van de inspanningen zijn (deels) zichtbaar in een afname van het aantal leegstaande woningen in de beoordelingsperiode, in combinatie met een stijgende mutatiegraad. Het aantal leegstaande verhuurwoningen was ultimo 2013 256 en ultimo 2014 was dit aantal 141 woningen. Het aantal leegstaande woningen voor verkoop was ultimo 2013 154 en ultimo 2014 105 woningen.	De corporatie zetten zich in om woningen zo kort mogelijk leeg te laten staan (zowel bij verhuur als verkoop) (Prestatieafspraken 2014-2015, p. 3).	7,0

Prestaties	Opgaven	Cijfer
Elke regio heeft een woonfraudeteam. Alle meldingen worden in onderzoek genomen en anoniem behandeld (Jaarverslag 2014, p. 73). 2011: 0 niet-vrijwillige ontruiming door woonfraude (Jaarverslag 2011, p. 143). 2012: 3 niet-vrijwillige ontruiming door woonfraude (Jaarverslag 2012, p. 137). 2013: 1 niet-vrijwillige ontruiming door woonfraude (Jaarverslag 2013, p. 117). 2014: 7 niet-vrijwillige ontruiming door woonfraude (Jaarverslag 2014, p. 73).	De corporaties werken aan meer beschikbaar komend aanbod door de aanpak van woonfraude (Prestatieafspraken 2014-2015, p. 3).	7,0
Leusden		
Aantal verkocht woningen in de regio Amersfoort: 2011: 192 woningen (98 onder Koopgarant, 14 met starterslening) (Jaarverslag 2011, p. 98). 2012: 210 woningen (111 onder Koopgarant, 9 met starterslening) (Jaarverslag 2012, p. 94). 2013: 145 woningen (52 onder Koopgarant, 5 met starterslening) (Jaarverslag 2012, p. 70). 2014: 216 woningen (1 onder Koopgarant, 9 met starterslening) (Jaarverslag 2014, p. 96).	Doorstroming bevorderen met aan het begin van de keten de starter. Om de financiering te vergemakkelijken wordt de starterslening ingezet (Woonvisie Leusden 2012-2020, p. 12).	7,0
Nijkerk		
Er zijn 6 woningen toegewezen aan statushouders (bron: interne registratie van toewijzingen van woningen).	Voldoen aan de wettelijke taakstelling voor de huisvesting van verblijfsgerechtigden (Woonvisie 2012+, p. 6).	7,0
Betaalbaarheid		
Regionaal		
2011: 2,7% huursomstijging (Jaarverslag 2011, p. 104). 2012: 4,3% huursomstijging (Jaarverslag 2012, p. 99). 2013: 7,3% huursomstijging (Jaarverslag 2013, p. 75). 2014: 4,6% huursomstijging (Jaarverslag 2014, p. 7).		
Amersfoort		
Toewijzingen in de regio Amersfoort onder de EU-inkomensgrens: 2011: 93,5% (Jaarverslag 2011, p. 102). 2012: 88% (Jaarverslag 2012, p. 96). 2013: 91% (Jaarverslag 2013, p. 72). 2014: 97% (Regio jaarverslag 2014, p. 3).	Focussen op de positie van de laagste inkomensgroepen die recht hebben op huurtoeslag (inkomen tot €33.000) en andere groepen (inkomens van €33.000 tot €43.000) die zijn aangewezen op de sociale sector (Woonvisie Amersfoort 2011-2020, p. 27).	6,0
Nijkerk		
Mede op basis van het gesprek met de gemeente is vastgesteld dat aan de opgave is voldaan.	Minimaal 80% van de kernvoorraad zijn huurwoningen (2.132 woningen) en maximaal 20% van de kernvoorraad zijn koopwoningen met terugkoopverplichting (533 woningen) (Woonvisie 2012+, p. 17).	7,0
Gemiddelde beoordeling		7,0

Huisvesten van bijzondere doelgroepen

Prestaties	Opgaven	Cijfer
Amersfoort		
De visitatiecommissie ziet met name een toename van het aantal nultredenwoningen in de regio Amersfoort: 2012: 5.198 nultredenwoningen en 2.176 woningen voor ouderen en rolstoelwoningen (Jaarverslag 2011, p. 126). 2012: 5.248 nultredenwoningen en aanpasbare woningen voor ouderen (2.238) en mensen met lichamelijke beperking (75) (Jaarverslag 2012, p. 120). 2013: 5.442 nultredenwoningen en aanpasbare woningen voor ouderen (2.163) en mensen met lichamelijke beperking (75). (Jaarverslag 2013, p. 101)	Om mensen met een zorgvraag in staat te stellen zo lang mogelijk zelfstandig thuis te laten wonen, zien we levensloopgeschikt bouwen nog steeds als belangrijke en noodzakelijk voorinvestering (Woonvisie Amersfoort 2011-2012, p. 30).	7,0
2011: In het project Foortse Brug zijn 40 woningen opgeleverd voor mensen met een zorgindicatie (Jaarverslag 2011, p. 126). 2014: De bouw van het project Buitengewoon Zorgzaam in het centrum van Vathorst is gestart. De Alliantie neemt een deel van het gebouw af om het vervolgens te verhuren aan de samenwerkende (zorg)partijen (Jaarverslag 2014, p. 67). In Amersfoort is een aantal grote projecten in voorbereiding die in de periode 2014/2015 worden opgeleverd. Het betreft o.a. de transformatie van een voormalig schoolgebouw tot appartementencomplex voor mensen met een licht verstandelijke beperking, de nieuwbouw van een appartementengebouw voor een ouderinitiatief voor jongeren met ASS (Autisme Spectrum Stoornis) en een gebouw waarin diverse maatschappelijke en zorgfuncties zijn ingepast (Jaarverslag 2013, p. 103).	Aanbieden van woningen aan mensen met een specifieke woon-zorgvraag (mensen met een verstandelijke, lichamelijke en/of psychische beperking) (bijzondere woonvormen) (Woonvisie Amersfoort 2011-2012, p. 32).	7,0
Het aantal bewoners in woningen in de categorie 'Maatschappelijke opvang': 2011: 10 (Jaarverslag 2011, p. 123). 2012: 10 (Jaarverslag 2012, p. 116). 2013: 51 (Jaarverslag 2013, p. 100). 2014: 42 (Jaarverslag 2014, p. 66). Het aantal bewoners in woonvoorzieningen in de categorie 'Maatschappelijke opvang': 2011: 4 (Jaarverslag 2011, p. 123). 2012: 4 (Jaarverslag 2012, p. 116). 2013: 4 (Jaarverslag 2013, p. 100). 2014: 4 (Jaarverslag 2014, p. 66). De Alliantie is in 2014 gestart met de bouw van een woonblok in de wijk Hogekwartier. In het woonblok komt, naast reguliere woningbouw, ook maatschappelijke opvang voor het Leger des Heils ten behoeve van een vaste groep mensen (35 personen) die kampen met	Aanbieden van woningen aan bijzondere doelgroepen zoals dak- en thuislozen, (ex)verslaafden, slachtoffers van huiselijk geweld, ex-gedetineerden, laatste kans bewoners, asielzoekers, (ex)psychiatrische patiënten en verstandelijk gehandicapten met (mogelijke) gedragsproblematiek (Woonvisie Amersfoort 2011-2012, p. 32).	7,0

Prestaties	Opgaven	Cijfer
verslavingen (Jaarverslag 2014, p. 68).		
Eemnes		
De Alliantie gaat ervan uit dat wordt voorzien in aanpassingen in de woning (achter de voordeur) via de WMO. In overleg met de gemeente is ingezet op het voorzien in de vraag via nieuwbouw dan wel (gestapelde) woningen in de bestaande voorraad die geschikt zijn voor de doelgroep. Dit betekent feitelijk dat de opgave zoals hiernaast is weergegeven is vervangen door een nieuwe afspraak.	Aanpassen van woningen om zorggeschikt te kunnen wonen door mensen met een lichte functiebeperking (Woonvisie 2007, p. 25).	
De Alliantie gaat ervan uit dat wordt voorzien in aanpassingen in de woning (achter de voordeur) via de WMO. Verder geldt dat het bezit van de Alliantie in Eemnes grotendeels uit eengezinswoningen bestaat waarbij kosten van eventuele aanpassingen niet opwegen tegen de maatschappelijke opbrengsten. Om deze reden is in overleg met de gemeente ingezet op het voorzien in de vraag via nieuwbouw dan wel (gestapelde) woningen in de bestaande voorraad die geschikt zijn voor de doelgroep.	Opplussen van woningen in de bestaande voorraad (Manifest Zorggeschikt Wonen) (Woonvisie 2007, p. 25).	
in 2009 is De Vore opgeleverd met 51 woningen. 9 woningen worden gehuurd door stichting Sherpa voor cliënten met aangeboren hersenafwijking en lichamelijke beperkingen. De overige woningen worden verhuurd (via Vivium) aan senioren met een zorgindicatie. Naast dit project (buiten de visitatieperiode) zijn geen woningen gerealiseerd die aan deze opgave bijdragen.	Tussen 2007 en 2015 worden circa 45 woningen geschikt voor verzorgd wonen of wonen met thuiszorg gebouwd. Het aantal 43 is exclusief 50 woningen die al gepland zijn in de woonzorgzone. En tussen 2007 en 2015 worden 48 plaatsen beschermd wonen gerealiseerd (Woonvisie 2007, p. 25). De verdeling van de opgave onder de corporaties is niet bekend.	5,0
Leusden		
De visitatiecommissie ziet met name een toename van het aantal nultredewoningen in de regio Amersfoort: 2012: 5.198 nultredewoningen en 2.176 woningen voor ouderen en rolstoelwoningen (Jaarverslag 2011, p. 126). 2012: 5.248 nultredewoningen en aanpasbare woningen voor ouderen (2.238) en mensen met lichamelijke beperking (75) (Jaarverslag 2012, p. 120). 2013: 5.442 nultredewoningen en aanpasbare woningen voor ouderen (2.163) en mensen met lichamelijke beperking (75). (Jaarverslag 2013, p. 101)	Levensloopbestendig maken van woningen voor ouderen (Woonvisie Leusden 2012-2020, p. 13)	7,0
2011: In de zomer van 2011 is Plus Wonen voor mensen met schizofrenie opgeleverd. Het project omvat 15 zelfstandige appartementen en 1 gemeenschappelijke ruimte (Jaarverslag 2011, p. 125).	Nadrukkelijk aandacht voor de bereikbaarheid en toegankelijkheid van voorzieningen voor onder andere dagelijkse levensbehoeften en het zorg- en welzijnsaanbod (Woonvisie Leusden 2012-2020, p. 13)	7,0

Prestaties	Opgaven	Cijfer
Soest		
De woningen die geschikt zijn voor senioren zijn in 2012 in beeld gebracht in een 'seniorenfolder'. Een aantal complexen is ontlabeled omdat het aanbod in de praktijk niet aansloot bij de vraag van senioren. In overleg met de gemeente zijn - naast de overgebleven woningen gelabeld voor ouderen - geen andere geschikte woningen gelabeld, omdat uit diverse bronnen (o.a. rapportages Woonkompas) bleek dat er voldoende aanbod was voor senioren.	Labelen van woningen die geschikt zijn voor ouderen: Veel woningen die nu zijn gelabeld als seniorenwoningen worden lastig verhuurd aan die doelgroep en woningen die uitermate geschikt zijn voor ouderen zijn niet gelabeld en niet in beeld (Wonen in Soest, p. 31).	7,0
De visitatiecommissie ziet met name een toename van het aantal nultredenwoningen: 2012: 5.198 nultredenwoningen en 2.176 woningen voor ouderen en rolstoelwoningen (Jaarverslag 2011, p. 126). 2012: 5.248 nultredenwoningen en aanpasbare woningen voor ouderen (2.238) en mensen met lichamelijke beperking (75) (Jaarverslag 2012, p. 120). 2013: 5.442 nultredenwoningen en aanpasbare woningen voor ouderen (2.163) en mensen met lichamelijke beperking (75). (Jaarverslag 2013, p. 101)	Toenemende vraag naar woningen die geschikt zijn voor bewoning door ouderen (minimaal rolstoeltoegankelijk en -doorgankelijk) en oplossen van woningen in de bestaande woningvoorraad (Wonen in Soest, p. 27).	7,0
Gemiddelde beoordeling		6,8

Kwaliteit van woningen en woningbeheer

Prestaties	Opgaven	Cijfer
Woningkwaliteit		
Eemnes		
In regio Amersfoort is begin 2013 PION van start gegaan. Elf vaklieden zijn sindsdien dagelijks in de weer met het bezoeken van woningen en gedurende het jaar zijn er ruim 9.500 inspecties uitgevoerd. De verwachting is dat voor de zomer van 2014 alle huurders van de regio Amersfoort een aanbod voor een PION-inspectie hebben ontvangen en dat meer dan 80% daarvan gebruik gaat maken. (Jaarverslag 2013, p. 114). Het woningbezit in de regio Amersfoort is 15.170 (peildatum: 31-12-2014) (Jaarverslag 2014, p. 207)	In 2013 en 2014 worden alle woningen van de Alliantie in Eemnes voor de eerste keer bezocht met het project PION (Periodieke Inspectie en Onderhoudsinspectie) (Prestatieafspraken 2014, p. 4).	8,0
	Het woningtekort is steeds meer een kwalitatief tekort: woonconsumenten zijn steeds kritischer over de kwaliteit die hun woning en de woonomgeving te bieden heeft (Woonvisie 2011-2020, p. 35).	
Nijkerk		
In 2012 zijn 42 woningen verbeterd aan de Hemelrickplaats. Er is op alle woningen dakisolatie aangebracht en aan bewoners zijn zonnepanelen aangeboden.	Verbeteren van de woningkwaliteit in de bestaande voorraad (Woonvisie 2012+)	7,0

Prestaties	Opgaven	Cijfer
De Alliantie heeft in verband met de daaraan verbonden relatief hoge kosten het politiekeurmerk niet opgenomen in het Programma van Eisen. Al de nieuwbouwwoningen zijn/worden echter opgeleverd op een hoog veiligheidsniveau, die vergelijkbaar is met het politiekeurmerk	Alle nieuwbouwwoningen worden opgeleverd met het Politiekeurmerk Veilig Wonen (Woonvisie 2012+, p. 23).	5,0
Kwaliteit dienstverlening		
Regionaal		
De Alliantie werkt aan een huurdersportaal, een online kennisbank en een planningstool. Het herontwerpen van het verhuur en mutatieproces waardoor het proces simpel, efficiënt en met korte doorlooptijd kan. Er worden jaarlijks klanttevredenheidsonderzoeken en klantonderzoeken naar woonwensen, nieuwbouw en planmatig onderhoud gehouden. Er zijn ook projectspecifieke onderzoeken geweest, bijvoorbeeld bij nieuwbouw- of renovatieprojecten.	Wij willen onze klanten graag betrekken bij belangrijke zaken die heb aangaan. Dat kunnen zaken zijn die de hele woonwijk betreffen (herstructurering) of op het niveau van de individuele woning (Koers op 10).	7,0
Klanttevredenheid mijn huurwoning: 2014: 6,9 (Amersfoort) 2013: 6,6 (Amersfoort) 2012: 7,7 (De Alliantie totaal) 2011: 7,5 (De Alliantie totaal)	De door De Alliantie gehanteerde norm is een 7.	7,0
Klanttevredenheid mijn vorige woning: 2014: 6,9 (Amersfoort) 2013: 6,6 (Amersfoort) 2012: 6,7 (De Alliantie totaal) 2011: 6,6 (De Alliantie totaal)	De door De Alliantie gehanteerde norm is een 7.	6,0
Klanttevredenheid mijn reparatieverzoek: 2014: 7,2 (Amersfoort) 2013: 7,0 (Amersfoort) 2012: 7,5 (De Alliantie totaal) 2011: 7,3 (De Alliantie totaal)	De door De Alliantie gehanteerde norm is een 7.	7,0
De Alliantie werkt sinds 2007 met PION. Klanttevredenheid mijn PION-bezoek: 2014: 7,1 (Amersfoort) 2013: 6,9 (Amersfoort) 2012: 7,3 (De Alliantie totaal) 2011: 7,2 (De Alliantie totaal)	De door De Alliantie gehanteerde norm is een 7.	7,0
Energie en duurzaamheid		
Regionaal		
2011: 6,83% CO2-reductie (Jaarverslag 2011, p. 131) en 1,71 energie index (Jaarverslag 2014, p. 93). 2012: 1,92% CO2-reductie (Jaarverslag 2012, p. 125) en 1,72 energie index (Jaarverslag 2014, p. 93). 2013: 1,50% CO2-reductie (Jaarverslag 2013, p. 104) en 1,71 energie index (Jaarverslag 2014, p. 93). 2014: 1,75 energie index (Jaarverslag 2014, p. 93).	Gemiddeld label B (1,25) voor de sociale huursector in 2020 en een energiebesparing van 2% per jaar (Convenant Energiebesparing Huursector 2012). De Alliantie heeft op eigen initiatief de doelstelling aangescherpt naar 25% (2,5% per jaar) (Klimaatbeleid Eemnes 2012-2020, p. 16).	6,0

Prestaties	Opgaven	Cijfer
In 2013 is een Green Deal gesloten tussen vier bouwers en zes corporaties en de rijksoverheid om renovaties tot nul-op-de-meter voor 111.000 woningen mogelijk te maken. De Alliantie heeft zich gecommitteerd aan dit voorstel en volgt de ontwikkelingen op de voet (Jaarverslag 2013, p. 107).		
Amersfoort		
Een prestatie op deze opgave is niet van toepassing, omdat in overleg met de gemeente voorbereidingen zijn getroffen voor andere afspraken. De nieuwe afspraken zijn vastgelegd in Convenant Samen Duurzaam 2012-2016	Bij nieuwbouw willen we een 10% lagere EPC realiseren dan de norm die is vastgelegd in het Bouwbesluit (Woonvisie Amersfoort 2011-2012, p. 36).	
In 2012 zijn 166 appartementen van de Boogschutter gerenoveerd. De woningen zijn energetisch verbeterd waardoor de woningen energielabel B behalen (Jaarverslag 2012, p. 109). 2013: In 2013 zijn in de regio Amersfoort bijna 250 woningen na geïsoleerd. Een van de projecten die eind 2013 is opgeleverd, is de verduurzaming van 55 portieketagewoningen aan de Surinamelaan (Jaarverslag 2013, p. 108). Op de Gounodstraat zijn 48 eengezinswoningen energetisch verbeterd. Deze woningen zijn van label E/F naar B gegaan. Ook op de Haydnstraat zijn woningen energetisch verbeterd (Jaarverslag 2013, p. 88). 2014: De 128 appartementen in Havikshorst zijn ook in bewoonde staat gerenoveerd: ze zijn comfortabeler geworden door isolatie en gemoderniseerd door het aanbrengen van individuele centrale verwarming, vernieuwing van de badkamer, uitbreiding van de groepenkast en het aanbrengen van beter hang- en sluitwerk. Het energielabel is verbeterd van F/G naar B. In Hooglanderveen zijn 32 eengezinswoningen uit 1960 aangepakt, samen met E-Sequent-partner Nijhuis. Het comfort van de woningen is vergroot door de isolatie te verbeteren. Het energielabel is verbeterd van E naar B. (Jaarverslag 2014, p. 94). Naast dat we woningen hebben geïsoleerd, zijn in 2014 ook 76 woningen van zonnepanelen voorzien in combinatie met een nieuwe cv-ketel. Dit is vooral interessant bij woningen die wat jonger zijn (in dit geval jaren '70), een redelijk energielabel hebben en waarbij isolatie minder effectief is. Het energielabel is hier verbeterd van C/D naar A/B en de energielasten zijn verlaagd met circa € 20 per maand (Jaarverslag 2014, p. 95).	Toevoegen van levensloopgeschikte, energiezuinige en duurzame woningen (Woonvisie Amersfoort 2011-2012, p. 38).	7,0
In 2012 zijn 166 appartementen van de Boogschutter gerenoveerd. De woningen zijn energetisch verbeterd waardoor de woningen energielabel B behalen (Jaarverslag 2012, p. 109).	Doorvoeren van energiebesparende maatregelen voor 162 galerijwoningen (de Boogschutter) (Amersfoort vernieuwt, p. 8).	7,0

Prestaties	Opgaven	Cijfer
Eemnes		
In 2014 is De Alliantie gestart met de voorbereiding van verduurzamingsprojecten. De uitvoering is van start gegaan in 2015.	De Alliantie gaat woningen in Eemnes verduurzamen naar label B. In de concept meerjarenbegroting van de Alliantie zijn voor de prestatieperiode 2014-2018 400 woningen opgenomen om te verduurzamen (Prestatieafspraken 2014, p. 3).	
De Alliantie Amersfoort heeft het FSC-convenant getekend. De Alliantie gaat zich inzetten om zoveel mogelijk hout en papier met het FSC-keurmerk te gebruiken (Jaarverslag 2012, p. 128). In 2013 is besloten om voortaan alleen nog hout en papier van duurzaam beheerde bossen in te kopen (Jaarverslag 2013, p. 109).	De Alliantie gebruikt FSC gecertificeerd hout (Prestatieafspraken 2014, p. 3).	7,0
De vervanging van ketels is opgenomen in het planmatig onderhoud. In de beoordelingsperiode zijn in twee complexen de oude ketels vervangen (in totaal ca. 300 woningen).	Vervangen van oude CV-ketels (open ketels), binnen een aantal jaar zullen deze allemaal vervangen zijn door zuinigere en veiligere CV-ketels (Klimaatbeleid Eemnes 2012-2020, p. 16).	7,0
Leusden		
Een prestatie is niet van toepassing: wij hebben de woningen in Leusden ontwikkeld voor de Woningstichting Leusden, die daar destijds niet zelf (mbt financiering) toe in staat was. Deze corporatie beheert de woningen.	Energiebesparing: In toenemende mate maken de energielasten een groter deel uit van de woonlasten van zowel huurders als woningeigenaren (Woonvisie Leusden 2012-2020).	
Nijkerk		
De Alliantie heeft als partner deelgenomen in informatieavonden	Het stimuleren van het nemen van gebouwgebonden en niet-gebouwgebonden energiebesparende maatregelen door huurders en eigenaar-bewoners (Prestatieafspraken 2013-2014, p. 2).	6,0
Soest		
Een prestatie is niet van toepassing: er zijn geen bouwprojecten geweest in de beoordelingsperiode	Binnen de gemeente Soest is er het streven c.q. ambitie om bij elk bouwproject een gemiddelde score van 8 te behalen in GPR Gebouw (Wonen in Soest, p. 32).	
De Alliantie heeft als partner geparticipeerd in informatieavonden	Ondersteunen van bewoners bij het nemen van energiebesparende maatregelen binnen het programma 'Energiek Soest' (voorbeeldwoningen, informatieavonden, duurzaamheidslening) (Wonen in Soest, p. 32).	6,0
Gemiddelde beoordeling		6,7

Prestaties	Opgaven	Cijfer
Nieuwbouw		
Amersfoort		
Binnen Amersfoort Vernieuwt is het project aan de Orion gerealiseerd. Van de 92 woningen zijn 46 woningen in de sociale huur ondergebracht bij de Alliantie, alsmede 10 vrije sectorhuurwoningen. 36 woningen zijn verkocht aan individuele kopers (Jaarverslag 2013, p. 2013). Totaal zijn er in 2013 ruim 230 huurwoningen opgeleverd. Het gaat dan om de projecten Lemaire, Orion en Randenbroek Zuid, die onderdeel zijn van Amersfoort Vernieuwt en het Eemplein in het hart van de stad (Jaarverslag 2013, p. 132). Aan de Wagnerstraat in Amersfoort zijn 8 in zeer slechte staat verkerende woningen gesloopt ten behoeve van de realisatie van 9 koopwoningen voor starters/ startende stellen. De woningen zijn verkocht voor € 190.000 VON. De woningen zorgden voor variatie in de wijk. De Wagnerstraat ligt midden in de wijk Randenbroek (Jaarverslag 2014, p. 89). 2011: 199 woningen gebouwd (Jaarverslag 2011, p. 283). 2012: 151 woningen gebouwd (Jaarverslag 2012, p. 276). 2013: 231 woningen gebouwd (Jaarverslag 2013, p. 266). 2014: 32 woningen gebouwd (Jaarverslag 2014, p. 208).	Voor de komende jaren streven we naar een gemiddelde netto toevoeging van 900 woningen per jaar (Woonvisie Amersfoort 2011-2020, p. 10) met een optimale aansluiting op de woningvraag (met name gezinnen en gezinsvormers en jongeren en studenten) (Woonvisie Amersfoort 2011-2020, p. 13) en in en rondom de binnenstad in hogere dichtheden en met ruimte voor functiemenging (Woonvisie Amersfoort 2011-2012, p. 16). Vergroten van de keuzevrijheid voor woningzoekenden en meer mogelijkheden voor woningzoekenden (Prestatieafspraken 2014-2015, p. 2).	7,0
2011: Het project Pijler is opgeleverd. Het project de Pijler bevat in totaal 160 appartementen, circa 850 m² bedrijfsruimte en circa 240 parkeerplekken verdeeld over 2 ondergrondse parkeerlagen (Jaarverslag 2011, p. 95). 2012: In deelplan De Laak 2a zijn 69 sociale huurwoningen opgeleverd: 9 appartementen en 60 royale eengezinswoningen. In deelplan De Bron zijn in het project 'Lanen 7' 57 eengezinswoningen en 24 appartementen opgeleverd (Jaarverslag 2012, p. 92). 2014: 75 koopwoningen opgeleverd met een verkoopprijs tussen €135.000 en €215.000 euro en 4 2-onder-1-kapwoningen met een verkoopprijs van €289.000 in Vathorst (Regioverslag 2014, p. 7).	Doorontwikkelen van Vathorst als een wijk met toekomstbestendige woonkwaliteit, met eigen identiteit en hoogwaardige woonkwaliteit met ruimte voor vraaggericht bouwen (particulier opdrachtgeverschap) (Woonvisie Amersfoort 2011-2012, p. 19).	8,0

Prestaties	Opgaven	Cijfer
2011: Voor de ontwikkeling van de nieuwe wijk Randenbroek Zuid zijn 169 portieketageflats aan de Berlioz-, Haydn- en Weberstraat gesloopt. In deze wijk worden vanaf 2012 zo'n 300 nieuwe woningen gerealiseerd (Jaarverslag 2011, p. 114). 2013: In de Wagnerstraat gaan we 8 grondgebonden senioren-woningen vervangen door 9 eengezinswoningen. Binnen Amersfoort Vernieuwt is dit project aan de Orion gerealiseerd. Van de 92 woningen zijn 46 woningen in de sociale huur ondergebracht bij de Alliantie, alsmede 10 vrije sectorhuurwoningen. 36 woningen zijn verkocht aan individuele kopers. 2014: Aan de Wagnerstraat in Amersfoort zijn 8 in zeer slechte staat verkerende woningen gesloopt ten behoeve van de realisatie van 9 koopwoningen voor starters/ startende stellen	De herontwikkeling van 8 portiekflats naar 192 woningen aan de Liendertseweg/Wiekslag e.o. (Amersfoort vernieuwt, p. 5), Operaplein, Randenbroek-Zuid naar ongeveer 279 koop- en huurwoningen (Amersfoort vernieuwt, p. 7), bestaande flat en seniorenwoningen in de Meridiaanbuurt (Amersfoort vernieuwt, p. 8). Verbeteren van woningen in de Meridiaanbuurt (Amersfoort vernieuwt, p. 8) en het Vermeerkwartier (Amersfoort vernieuwt, p. 10).	8,0
Eemnes		
2011: 0 woningen gebouwd (Jaarverslag 2011, p. 283) 2012: 0 woningen gebouwd (Jaarverslag 2012, p. 276). 2013: 0 woningen gebouwd (Jaarverslag 2013, p. 266). 2014: 0 woningen gebouwd (Jaarverslag 2014, p. 208). De visitatiecommissie heeft vastgesteld dat de opgaven uit 2007 zoals hiernaast zijn weergegeven in de visitatieperiode de facto achterhaald zijn gebleken. Deze opgaven zijn derhalve niet beoordeeld.	Tussen 2007 en 2015 worden circa 45 woningen geschikt voor verzorgd wonen of wonen met thuiszorg gebouwd. Het aantal 43 is exclusief 50 woningen die al gepland zijn in de woonzorgzone. En tussen 2007 en 2015 worden 48 plaatsen beschermd wonen gerealiseerd (Woonvisie 2007, p. 25). Specifiek bouwen voor starters (Woonvisie 2007, p. 27). De gemeente bouwt gemiddeld circa 50 woningen per jaar. De volgende verdeling geldt als indicatieve invulling voor het bouwprogramma: 30% sociaal (20% huur (15% gestapeld, 5% laagbouw), 10% koop (goedkoop en onder voorwaarden (Koopgarant)) en 70% vrije sector (Woonvisie 2007, p. 27). In de prestatieperiode 2014-2018 zal de Alliantie 22 sociale woningen in De Weiden realiseren (Prestatieafspraken 2014, p. 2) In de prestatieperiode 2014-2018 zal de Alliantie de gewenste sociale woningen per deelplan realiseren (Prestatieafspraken 2014, p. 2).	
Leusden		
2011: 0 woningen gebouwd (Jaarverslag 2011, p. 283). 2012: 0 woningen gebouwd (Jaarverslag 2012, p. 276). 2013: 0 woningen gebouwd (Jaarverslag 2013, p. 266). 2014: 0 woningen gebouwd (Jaarverslag 2014, p. 208).	Er is geen reden tot het bouwen van meer sociale huur- en koopwoningen dan die reeds aanwezig en nog in voorbereiding zijn (o.a. De Biezenkamp en Groot Agteveld). (Woonvisie Leusden 2012-2022, p. 16).	

Nijkerk		
2011: 0 woningen gebouwd (Jaarverslag 2011, p. 283). 2012: 19 woningen gebouwd (Jaarverslag 2012, p. 276). 2013: 0 woningen gebouwd (Jaarverslag 2013, p. 266). 2014: 0 woningen gebouwd (Jaarverslag 2014, p. 208). 2011. Sloop van 9 verouderde senioren woningen gerealiseerd nieuwbouw 16 seniorenwoningen. 2011, Wilhelmina/Julianalaan: Sloop van 12 duplexwoningen realisatie nieuwbouw totaal 12 woningen waarvan 5 huurwoningen en 7 koopwoningen. De visitatiecommissie stelt vast dat de prestatie in lijn ligt met de opgaven, waarbij zij in ogenschouw neemt dat de kernvoorraad door betrokkenen in beginsel van voldoende omvang wordt geacht.	De omvang van de kernvoorraad in Nijkerk is in principe voldoende. Om meer ruimte te genereren op de markt streeft de gemeente voor de komende vijf jaar naar de nieuwbouw van 35 betaalbare woningen per jaar voor alle corporaties. (Woonvisie 2012+, p. 25). Bij de aanname dat De Alliantie ongeveer 12% marktaandeel in de sociale huur heeft en er van de 100 woningen 35% in de sociale huur gerealiseerd worden, resulteert dit in een opgave van 11 woningen voor De Alliantie	7,0
Soest		
2011: 0 woningen gebouwd (Jaarverslag 2011, p. 283). 2012: 0 woningen gebouwd (Jaarverslag 2012, p. 276). 2013: 0 woningen gebouwd (Jaarverslag 2013, p. 266). 2014: 0 woningen gebouwd (Jaarverslag 2014, p. 208). Er zijn geen woningen gebouwd, wel zijn er 3 woningen aangekocht (Jaarverslag 2014, p. 208).	De woningbouwprogramma betreft 27 woningen (2012), 78 woningen (2013) en 129 woningen (2014) (Wonen in Soest, p. 23). Dit betreft het totale aantal woningen in Soest en Soesterberg, dus niet enkel de opgave voor corporaties. In dezelfde nota is opgenomen dat de huidige betaalbare voorraad woningen toereikend is voor de doelgroep. De visitatiecommissie constateert dat er hiermee geen prangende nieuwbouwopgave voor de corporaties is.	
Sloop		
Amersfoort		
2011: 195 woningen gesloopt (Jaarverslag 2011, p. 284). 2012: 0 woningen gesloopt (Jaarverslag 2012, p. 276). 2013: 72 woningen gesloopt (Jaarverslag 2013, p. 267). 2014: 86 woningen gesloopt (Regio jaarverslag 2014, p. 4).	De verkoop en sloop in de sociale sector is noodzakelijk om deze voldoende aan te laten sluiten op de veranderende kwalitatieve vraag van de lagere inkomensgroepen (Woonvisie Amersfoort 2011-2020, p. 30).	7,0
Eemnes		
Er zijn geen woningen gesloopt in Eemnes		
Leusden		
Er zijn geen woningen gesloopt in Leusden		
Nijkerk		
2011: 21 woningen gesloopt (Jaarverslag 2011, p. 284). In 2012 - 2014 zijn er geen woningen gesloopt.		
Soest		
Er zijn geen woningen gesloopt in Soest		

Verbetering bestaand woningbezit		
Amersfoort		
Op basis van de jaarverslagen en de gesprekken met belanghebbenden heeft de visitatiecommissie vastgesteld dat De Alliantie haar aandeel in het bevorderen van de kwaliteit in de bestaande voorraad gedurende de visitatieperiode geleverd heeft.	Bevorderen van extra kwaliteit, levensloopgeschiktheid en energiezuinigheid van nieuwbouw en bestaande woningen (Woonvisie 2011-2020, p. 35). Corporaties investeren in hun bestaande woningvoorraad (Woonvisie 2011-2020, p. 38).	7,0
	De naoorlogse wijken vragen om de voortzetting van de vernieuwing en de kwaliteitsimpuls zoals die is ingezet met het programma Amersfoort Vernieuwt (Woonvisie 2011-2020, p. 46).	
Eemnes		
	De kwaliteitseisen die aan een woning worden gesteld door de huurder blijken vaak een knelpunt te vormen (Woonvisie 2007-2015, p. 22).	
Leusden		
In Leusden zijn 11 woningen gesplitst (Jaarverslag 2011, p. 283).		
Soest		
In Soest zijn 6 woningen gesplitst (Jaarverslag 2012, p. 276).		
Maatschappelijk vastgoed		
Regionaal		
Amersfoort		
In oktober 2014 is de bouw gestart van het project Buitengewoon Zorgzaam in het centrum van Vathorst. Deelnemers van dit project zijn het kindercentrum Bzzzonder, de Gereformeerde Kerk Vrijgemaakt Vathorst (GKV) en twee zorgpartijen: Accolade Zorggroep (begeleiding voor ouderen en mensen met een niet-aangeboren hersenletsel (NAH, categorie V&V) en Stichting Sprank (begeleiding voor mensen met een verstandelijke beperking (categorie Beschermd Wonen) (Jaarverslag 2014, p. 67).		
Verkoop		
Amersfoort		
2011: 152 woningen verkocht (Jaarverslag 2011, p. 284). 2012: 169 woningen verkocht (Jaarverslag 2012, p. 276). 2013: 120 woningen verkocht (Jaarverslag 2013, p. 267). 2014: 162 woningen verkocht (Regio jaarverslag 2014, p. 4).	De verkoop en sloop in de sociale sector is noodzakelijk om deze voldoende aan te laten sluiten op de veranderende kwalitatieve vraag van de lagere inkomensgroepen (Woonvisie Amersfoort 2011-2012, p. 30).	7,0

Eemnes		
2011: 10 woningen verkocht (Jaarverslag 2011, p. 284). 2012: 5 woningen verkocht (Jaarverslag 2012, p. 276). 2013: 0 woningen verkocht (Jaarverslag 2013, p. 267). 2014: 0 woningen verkocht (Regio jaarverslag 2014, p. 4).	Het aantal te verkopen huurwoningen (onder Koopgarant) bedraagt niet meer dan het aantal nieuw te bouwen woningen in het bereikbare segment (Woonvisie 2007, p. 29).	7,0
Regio Amersfoort: 2011: 192 woningen verkocht (98 onder Koopgarant, 14 met starterslening) (Jaarverslag 2011, p. 98). 2012: 210 woningen verkocht (111 onder Koopgarant, 9 met starterslening) (Jaarverslag 2012, p. 94). 2013: 145 woningen verkocht (52 onder Koopgarant, 5 met starterslening) (Jaarverslag 2012, p. 70). 2014: 216 woningen verkocht (1 onder Koopgarant, 9 met starterslening) (Jaarverslag 2014, p. 96).	Verbeteren van de positie van starters door de inzet van de starterslening voor nieuwe woningen, het verkopen van woningen met Koopgarant en specifiek bouwen voor starters (Woonvisie 2007, p. 27).	7,0
2014: 0 woningen verkocht (Regio jaarverslag 2014, p. 4).	Vanaf de start van de bouw van De Weiden (22 woningen) is de Alliantie in de gelegenheid om 22 bestaande huurwoningen te verkopen (Prestatieafspraken 2014, p. 3).	
Leusden		
De Alliantie heeft de woningen ontwikkeld voor de Woningstichting Leusden en het beleid en beheer van deze woningen ligt in handen van deze corporatie .		
Soest		
2011: 24 woningen verkocht (Jaarverslag 2011, p. 284). 2012: 22 woningen verkocht (Jaarverslag 2012, p. 276). 2013: 20 woningen verkocht (Jaarverslag 2013, p. 267). 2014: 18 woningen verkocht (Regio jaarverslag 2014, p. 4).	Bij het bepalen van de omvang van de verkoopvijver en de aantallen verkopen is in overleg met de gemeente uitgegaan van het behoud van voldoende sociale huurwoningen. Bij de selectie van de woningen die in aanmerking komen voor verkoop heeft in overleg met de gemeente vooral de wens meegespeeld om concentratie van lagere inkomensgroepen in buurten/ grote flatgebouwen in verband met (dreigende) leefbaarheidsproblematiek te doorbreken.	7,0
Gemiddelde beoordeling		7,2

Prestaties	Opgaven	Cijfer
Amersfoort		
Liendert/Rustenburg: 2011: In 2011 is met het Leger des Heils een samenwerkingsovereenkomst gesloten voor het definitieve hostel dat aan de Liendertzijde van het Hogekwartier wordt gerealiseerd. In Liendert is gestart met de aanpak van de openbare ruimte rondom het complex de Horsten. Daarnaast zijn projecten zoals Meedoen in Kruiskamp, AV Werkt, Mobiele Fietswerkplaats en Pimp my Block uitgevoerd (Jaarverslag 2011, p. 115). 2012: In 2012 gaat de Alliantie verder met de verbetering van Liendert. De eerste fase van de sloop van 72 appartementen en nieuwbouw van eengezinswoningen ligt op schema (Jaarverslag 2012, p. 109).	Versterken van het woon- en leefklimaat en ruimte geven voor een mix van wonen en werken in de naoorlogse wijken Liendert/Rustenburg, Randenbroek/Schuilenburg en Kruiskamp-Koppel (Woonvisie Amersfoort 2011-2012, p. 17)	8,0
Kruiskamp-Koppel: 2011: De bouw van 58 huurappartementen Lemaire in Kruiskamp is gestart en aan de overkant van de Van Randwijcklaan is Parkweelde II opgeleverd: 45 eengezinswoningen, 28 appartementen en 7 maisonnettewoningen, allemaal in de koop. Begin 2011 zijn 12 seniorenwoningen gesloopt voor de ontwikkeling aan de Orion in de Koppel. In 2011 is het project Parkweelde II opgeleverd en is gestart met de bouw van het laatste nieuwbouwproject Lemaire. Kruiskamp is sinds eind 2011 ook een groene ontmoetingsplek rijker (Jaarverslag 2011, p. 114). 2012: In 2012 is er relatief veel aandacht voor buurwijk de Koppel, o.a. de renovatie van 166 appartementen in de Boogschutter. Daarnaast is gestart met de bouw van 92 appartementen met 1300 m2 bedrijfsruimte op de begane grond (Jaarverslag 2012, p. 109). 2013: Het laatste actieve project in de aandachtswijk Kruiskamp is Lemaire. Met dit project is een aanpak van de wijk waaraan we ruim 15 jaar gewerkt hebben met succes afgerond qua nieuwbouwontwikkeling (Jaarverslag 2013, p. 69)	Zie bovenstaande opgave.	

Prestaties	Opgaven	Cijfer
Randenbroek-Schuilbroek: 2011: Voor de ontwikkeling van de nieuwe wijk Randenbroek Zuid zijn 169 portieketageflats aan de Berlioz-, Haydn- en Weberstraat gesloopt. In deze wijk worden vanaf 2012 zo'n 300 nieuwe woningen gerealiseerd (Jaarverslag 2011, p. 114). 2012: In 2012 is in Schuilburg, op de rand met Liendert, gestart met de aanleg van de buurtas (Jaarverslag 2012, p. 109). 2013: In 2013 zijn 55 huurwoningen (37 eengezinswoningen en 18 appartementen) en 61 eengezinskoopwoningen in de driehoek van Randenbroek Zuid opgeleverd. Verder zijn er 19 eengezinswoningen in de verkoop gegaan. In de Wagnerstraat gaan we 8 grondgebonden seniorenwoningen vervangen door 9 eengezinswoningen. Binnen Amersfoort Vernieuwt is dit project aan de Orion gerealiseerd. Van de 92 woningen zijn 46 woningen in de sociale huur ondergebracht bij de Alliantie, alsmede 10 vrije sectorhuurwoningen. 36 woningen zijn verkocht aan individuele kopers. 2014: Aan de Wagnerstraat in Amersfoort zijn 8 in zeer slechte staat verkerende woningen gesloopt ten behoeve van de realisatie van 9 koopwoningen voor starters/ startende stellen. De woningen zijn verkocht voor € 190.000 VON. De woningen zorgden voor variatie in de wijk. De Wagnerstraat ligt midden in de wijk Randenbroek. Het project Weberstraat bevat een grootschalig plan, waarbij 6 portiekflats (78 percelen en 4 garageboxen) in 2014 zijn gesloopt ten behoeve van de realisatie van een mix van sociale, middeldure en commerciële woningbouw in de Amersfoortse wijk Randenbroek Zuid (Jaarverslag 2014, p. 89).	Zie bovenstaande opgave.	
De Alliantie reageert actief op overlast- en probleemsituaties en schakelt zo nodig Buurtbemiddeling in. Bij complexe overlastsituaties wordt samengewerkt met netwerkpartners zoals gemeente, politie, GGD en Welzijn. De Alliantie hanteert een 'tweede kansbeleid': op basis waarvan huurders een nieuwe start kunnen maken, op voorwaarde dat zij woonbegeleiding accepteren. Hiermee komt de prestatie overeen met de opgave. In 2014 zijn in de regio Amersfoort 29 niet-vrijwillige huisuitzettingen gedaan (22 huurachterstanden en 7 woonfraudes) (Jaarverslag 2014, p. 73).	De corporaties werken aan meer beschikbaar komend aanbod door de aanpak van woonfraude (Prestatieafspraken 2014-2015, p. 3). De gemeente en de corporaties blijven gezamenlijk uitvoering geven aan de preventie van huisuitzettingen (Prestatieafspraken 2014-2015, p. 5).	7,0
Samen met gemeente, Welzijn, politie, de Alliantie en bewoners werken we aan een leefbaarheidsprogramma. Eén van de projecten is het PortiekPortier project, waarbij we kinderen van 8 – 13 jaar bewust maken wat zij zelf kunnen doen om hun woon-leefomgeving prettig te houden (Jaarverslag 2014, p. 80)		

Prestaties	Opgaven	Cijfer
Het Huis van Bartels is de voormalige woning van de tuinder Bartels. De woning en het terrein zijn het bezit van de Alliantie en maken onderdeel uit van het stadsvernieuwingsproject Hogekwartier. Op termijn zal het gebied worden bebouwd. Tot de daadwekelijke ontwikkeling, zijn de woning en het terrein beschikbaar voor activiteiten (Jaarverslag 2014, p. 80).		
2011: Er zijn veiligheidsmaatregelen getroffen in het Boegbeeld, zoals het plaatsen van camera's om overlast en vernielingen door jongeren tegen te gaan (Jaarverslag 2011, p. 116). 2013: De Alliantie sponsorde in 2013 project 'Sofie aan tafel' en de marathon en Spoffin (Jaarverslag 2013, p. 146). In Vathorst hebben bewoners zelf de inrichting van een gemeenschappelijk terrein tussen de woningen kunnen kiezen. De volgende stap is, dat bewoners dit terrein zelf gaan beheren (Jaarverslag 2013, p. 94).	Verbeteren van sociale cohesie en veiligheid voor bewoners (Amersfoort vernieuwt, p. 4).	7,0
In de plint van de Havikshorst heeft de Alliantie in samenspraak met de gemeente twaalf garageboxen verbouwd tot eenvoudige bedrijfsruimten. De bedrijfsruimtes zijn speciaal bestemd voor ondernemers uit de Amersfoort Vernieuwt-wijken (Jaarverslag 2012, p. 111).	Verlevendigen van de plint Havikshorst door startersruimten in garageboxen (Amersfoort vernieuwt, p. 4).	7,0
Medio 2013 heeft Woningcorporatie De Alliantie Amersfoort actieve wijkbewoners de mogelijkheid geboden om het pand en erf van voormalige bloembinderij Frans Bartels, te gebruiken als tijdelijke ontmoetingsplek voor bewoners van de wijk Liendert-Rustenburg en Schuilenburg i.v.m. de nieuwbouwwijk Het Hogekwartier. In de periode van 2 jaar daarna is een buurtinitiatief ontstaan dat een duidelijke visie, activiteiten en plannen ontwikkelde met groen en sociaal als uitgangspunten. In samenwerking met de Samenwerkende Welzijnsorganisaties Amersfoort is een project "betrokkenheid bewoners vergroten" uitgevoerd. Met bewoners is geïnventariseerd waar behoefte aan was om de ervaren kwaliteit van de woonomgeving en het complex te verbeteren. Er zijn een aantal fysieke maatregelen genomen; fotocollages gemaakt voor en door bewoners om de portieken te verbeteren en meer eigenheid van de gemeenschappelijke ruimten te realiseren. B	Oprichten van een bewonerswerkgroep voor het verbeteren van de leefbaarheid in Liendertseweg/Wieksla e.o. en Vinkenlaan/Zangvogelweg (Amersfoort vernieuwt, p. 5, 6).	8,0
Project Buurtvaders: Het bevorderen van leefbaarheid, veiligheid en sociale contacten tussen buurtbewoners door het inzetten van buurtvaders. Zij spreken met name jongeren aan tijdens rondes op straat. Daarnaast zijn veiligheidsmaatregelen genomen in toegangshallen (Jaarverslag 2011, p. 315).	Verminderen van jeugdoverlast in de Meridiaanbuurt (Amersfoort vernieuwt, p. 8) en het Vermeerkwartier (Amersfoort vernieuwt, p. 10).	8,0

Prestaties	Opgaven	Cijfer
In 2012 is het project Talent voor Zorg gestart, waarbij jongeren die een zorg- of welzijnsopleiding volgen wonen en coaching bij wonen, leren, werken en persoonlijke ontwikkeling aangeboden (Jaarverslag 2012, p. 118).		
aantal ontruiming op basis van huurachterstand in de gemeente Amersfoort: 2011 = 34, 2012 = 40, 2013 = 42, 2014 = 21. Aantal VIA (afkorting van samenwerkingsovereenkomst) trajecten: 2011 = 70, waarvan 48 (69%) succesvol. 2012: aantal via trajecten = 61, waarvan 36 (59% succesvol). 2013: aantal via trajecten = 49, waarvan 33 (67% succesvol). 2014: aantal via trajecten = 44, waarvan 34 (77% succesvol). Bron: interne registratie ontruiming en 'Via trajecten'.	Verminderen van het aantal huisuitzettingen die dakloosheid tot gevolg kunnen hebben (Samenwerkingsovereenkomst Voorkomen Huisuitzettingen Amersfoort, 2008, p. 12).	7,0
Eemnes		
Deze opgave zit in de aanpak van de Alliantie verankerd bijvoorbeeld getuige de realisatie van nieuwbouwcomplex De Vore, waar een algemene multifunctionele ruimte is gerealiseerd. Verder worden in overleg met de bewoners behoeften in deze in kaart gebracht, waarna deze onder de aandacht worden gebracht bij de gemeente, SWO Bel, Vivium en Sherpa om gezamenlijk tot invulling van activiteiten te komen (Jaarverslag 2011, p. 320).	Verbeteren van de woonkwaliteit, het (sociale) woonmilieu en de verhouding vraag en aanbod aan voorzieningen (Woonvisie 2007, p. 27).	7,0
De bewoners van seniorencomplex 'De Vore' namen het beheer van hun binnentuin over van De Alliantie (Regio jaarverslag 2014, p. 8).	In het voorjaar van 2014 gaat de Alliantie aan de slag om zelfbeheer door bewoners van de tuin de Raadvore invulling te geven (Prestatieafspraken 2014, p. 3).	7,0
Nijkerk		
Inzet van de huismeester. Verder is het terrein rondom complexen aan de Parkweg/wilhelminalaan heringericht. Op verzoek van bewoners heeft de Alliantie samen met de bewoners tevens is het binnenterrein Stoutenburg heringericht.	Verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving (Woonvisie 2012+, p. 24).	7,0
Gemiddelde beoordeling		7,3
Gemiddelde beoordeling Presteren naar Opgaven - Regiobedrijf Amersfoort		7,0

Presteren naar Opgaven - Regiobedrijf Almere

Huisvesten van de primaire doelgroep

Prestaties	Opgaven	Cijfer
Woningtoewijzing en doorstroming		
Regionaal		
2011: 96,5% (Jaarverslag 2013, p. 102) 2012: 93% (Jaarverslag 2012, p. 96). 2013: 94% (Jaarverslag 2013, p. 72). 2014: 99% (Regio jaarverslag, p. 3).	Minimaal 90% van de sociale huurwoningen wordt verhuurd aan de huishoudens onder de EU-inkomensgrens. De betaalbare woningen zullen in 2014 met voorrang worden toegewezen aan huishoudens met een laag inkomen (Prestatieafspraken gemeente-woningcorporaties 2014, p. 5).	7,0
Almere		
De gemeente Almere en de woningcorporaties hebben gewerkt aan wijzigingen in het woonruimteverdeel-systeem. Belangrijke wijziging is dat 50% van de woningen zal worden verloot onder de woningzoekenden. Per 2015 is het nieuwe systeem van kracht (Jaarverslag 2014, p. 63).	In 2014 wordt een lotingsysteem gebouwd zodat vanaf medio 2014 50% van de aangeboden woningen via loting verhuurd wordt (Prestatieafspraken gemeente-woningcorporaties 2014, p. 5)	6,0
Er is een experiment gestart waarbij corporaties meer invloed hebben op de instroom in de wijk, door middel van aanvullende criteria voor de selectie van nieuwe bewoners (Jaarverslag 2013, p. 86).	De corporaties benutten de experimenteerruimte bij woningtoewijzing (financiële toets en leefstijltoets) in onder andere De Wierden (Prestatieafspraken gemeente-woningcorporaties 2014, p. 6).	7,0
Toewijzingen aan huishoudens met een primair inkomen: 2011: 84% (Jaarverslag 2011, p. 102). 2012: 79% (Jaarverslag 2012, p. 97) 2013: 73% (Jaarverslag 2013, p. 73). 2014: ? (Jaarverslag 2014, p. 62). Toewijzingen aan huishoudens tussen 18 en 29 jaar: 2011: 38% (Jaarverslag 2011, p. 102). 2012: 34% (Jaarverslag 2012, p. 97) 2013: 37% (Jaarverslag 2013, p. 73). 2014: 42% (Jaarverslag 2014, p. 62). Toewijzingen aan huishoudens ouder van 75 jaar: 2011: 13% (Jaarverslag 2011, p. 102). 2012: 16% (Jaarverslag 2012, p. 97) 2013: 7% (Jaarverslag 2013, p. 73). 2014: 7% (Jaarverslag 2014, p. 62).	De vrijgekomen huurwoningen moeten worden toegewezen aan jongeren, startende gezinnen, ouderen en overige huishoudens met een laag inkomen (Wonen in Almere 2.0, p. 20).	6,0
	In elk stadsdeel zorgen voor 30% sociale woningbouw die beschikbaar komt voor de doelgroep door afspraken te maken met woningcorporaties, een nieuwe woonruimteverordening toe te passen, scheef wonen tegen te gaan en te zorgen voor nieuwbouw (Oostvaardersakkoord, p. 10).	7,0
Zeewolde		
Geen prestatie waargenomen.	De wachttijden voor huurwoningen terugdringen dan wel tenminste te stabiliseren (Kadernota Wonen 2010-2015, p.	

Prestaties	Opgaven	Cijfer
Betaalbaarheid		
Regionaal		
2011: 2,9% huursomstijging (Jaarverslag 2011, p. 104). 2012: 3,9% huursomstijging (Jaarverslag 2012, p. 99). 2013: 4,4% huursomstijging (Jaarverslag 2013, p. 75). 2014: 4,1% huursomstijging (Jaarverslag 2014, p. 7).		
Almere		
Het aandeel goedkope en betaalbare woningen is in 2014 sterk afgenomen ten opzichte van 2013 (regio Almere). Aandeel goedkope woningen: 2013: 308 woningen (4,8%) (Jaarverslag 2013, p. 75). 2014: 229 woningen (4,0%) (Jaarverslag 2014, p. 1). Aandeel betaalbare woningen: 2013: 3.212 woningen (50,3%) (Jaarverslag 2013, p. 75). 2014: 2.772 woningen (43%) (Jaarverslag 2014, p. 1). Aandeel bereikbare woningen: 2013: 1.135 woningen (17,8%) (Jaarverslag 2013, p. 75). 2014: 1.307 woningen (20,0%) (Jaarverslag 2014, p. 1).	Voldoende beschikbaarheid van goedkope (tot de kwaliteitskortingsgrens (€389,05)), betaalbare (tussen de kwaliteitskortingsgrens en de tweede aftoppingsgrens (€596,75)) en bereikbare woningen (tot de liberalisatiegrens (699,48)). Het percentage beschikbaar komende goedkope en betaalbare huur en koopwoningen niet af laten nemen t.o.v. 2013 (Prestatieafspraken gemeente-woningcorporaties 2014, p. 4).	5,0
De voorraad huurwoningen heeft een verdeling van 80:20 (sociaal : vrije sector), zowel voor de Alliantie als geheel als per regio. In sociale huur zorgt de Alliantie ervoor dat in alle regio's ongeveer 60% van de sociale huurwoningen bereikbaar is voor huishoudens die zijn aangewezen op een huurprijs tot de aftoppingsgrens (€ 596,75) (Jaarverslag 2014, p. 60).	Het huurbeleid van de corporaties is dusdanig ingericht dat zij zoveel mogelijk woningen kunnen aanbieden voor huishoudens met een laaginkomen (Prestatieafspraken gemeente-woningcorporaties 2014, p. 4).	7,0
De betaalbaarheid voor verschillende groepen wordt gemonitord. In het jaarverslag is de betaalbaarheid per regio opgenomen (Jaarverslag 2014, p. 64).	De betaalbaarheid voor verschillende groepen wordt gemonitord, waarbij speciale aandacht is voor de beschikbaarheid van betaalbare woningen voor huishoudens met een laag inkomen (Prestatieafspraken gemeente-woningcorporaties 2014, p. 4).	7,0
Studentenhuisvesting is niet de eerste prioriteit van de Alliantie. De Alliantie heeft hiervoor 8 woningen beschikbaar. Het totale aanbod in Almere is voldoende. Studenten kunnen binnen 3 maanden een woning vinden.	De gemeente streeft er naar dat studenten binnen 3 maanden gehuisvest kunnen worden (Prestatieafspraken gemeente-woningcorporaties 2014, p. 4).	
Woningtoewijzingen in 2014 (Jaarverslag 2014, p. 62).: 1-2 persoonshuishoudens: 81% 3-5 persoonshuishoudens: 18% 6 persoonshuishoudens: 1% 18-29 jaar: 42% 30-54 jaar: 37% 55-74 jaar: 14% > 75 jaar: 7% . Het is bij de visitatiecommissie niet bekend of het een evenredige verdeling betreft.	Streven naar evenredige kansen voor verschillende inkomensgroepen (laag, hoog) en huishoudentypen (jongeren, ouderen, een- en meerpersoonshuishoudens) (Prestatieafspraken gemeente-woningcorporaties 2014, p. 4).	
Gemiddelde beoordeling		6,5

Huisvesten van bijzondere doelgroepen

Prestaties	Opgaven	Cijfer
Almere		
e Alliantie is betrokken geweest bij verkennende bijeenkomsten hierover. Een van de andere corporaties heeft zich opgeworpen om hierin het initiatief te nemen.	De gemeente en woningcorporaties onderzoeken nut en mogelijkheid tot de realisatie van een 'corporatiehotel': tijdelijke huisvesting voor hen die dat urgent nodig hebben (Prestatieafspraken gemeente-woningcorporaties 2014, p. 4).	
2011: In 2011 is de Rode Kater gerealiseerd. De Rode Kater is een duurzaam project in de Stripheldenbuurt in Almere Buiten met een grote diversiteit aan woningtypen en doelgroepen. Van de 15 appartementen zijn er 6 die zijn voorzien van een WMO-label en worden toegewezen aan bewoners met een indicatie. Bovendien is er een kinderdagverblijf gevestigd én zijn er 4 logeerhuizen voor kinderen met psychiatrische problematiek ontwikkeld (Jaarverslag 2011, p. 125). 2012: In 2012 heeft de Alliantie oorspronkelijke starterswoningen tijdelijk verhuurd aan drie zorginstanties die hier onderdak boden aan hun klanten (Jaarverslag 2012, p. 119). 2014: In de nieuwe wijk Almere Poort heeft de Alliantie voor de Stichting Calipso, een wooninitiatief van ouders met een zoon of dochter (jongvolwassenen) met een verstandelijke beperking, 26 appartementen gerealiseerd in dertien eengezinswoningen (Jaarverslag 2014, p. 67). Daarnaast zijn in 2014 de laatste 34 eengezinswoningen opgeleverd in project Meerland, met als doelgroep onder meer jong volwassenen met down-syndroom (Jaarverslag 2014, p. 86).	Realiseren van voldoende woningaanbod voor ouderen en mensen met beperkingen (langer op eigen been staan), realiseren van goede woonvoorzieningen voor groepen zorgbehoevenden (Wonen in Almere 2.0, p. 20) De gemeente en de woningcorporaties voelen zich gezamenlijk verantwoordelijk voor het aanbieden van voldoende passende woonruimte voor (groepen van) mensen die begeleiding nodig hebben en/of in een beschermde omgeving willen wonen (Prestatieafspraken gemeente-woningcorporaties 2014, p.8).	8,0
Aantal bewoners in woningen (geen woonzorgvoorzieningen) toegewezen aan maatschappelijke instellingen. 2011: 320 (Jaarverslag 2011, p. 123). 2012: 242 (Jaarverslag 2012, p. 116). 2013: 302 (Jaarverslag 2013, p. 100). 2014: 318 (Jaarverslag 2014, p. 66). Op basis van de beschikbare informatie in combinatie met de feedback uit gesprekken stelt de visitatiecommissie vast dat voldaan is aan de opgave.	De drie corporaties wijzen in 2011 310 woningen toe aan maatschappelijke instellingen. Voor De Alliantie komt dit neer op zo'n 100 woningen (Speerpunten 2011-2012, p. 3). De drie corporaties wijzen in 2012 30% van de nieuw te verhuren woningen toe aan maatschappelijke instellingen. Voor De Alliantie komt dit neer op zo'n 120 woningen (Speerpunten 2012-2013, p. 10). De ambitie is dat we minimaal ons evenredig aandeel in de opgave voor maatschappelijke huisvesting nemen (Speerpunten 2011-2012, p. 4).	7,0
Zeewolde		
Niet van toepassing vanwege beperkt aantal (100) woningen in Zeewolde.	Het bevorderen van de levensloopbestendigheid van woningen en het flexibel gebruik daarvan (Kadernota Wonen 2010-2015, p. 14).	
Gemiddelde beoordeling		7,5

Prestaties	Opgaven	Cijfer
Woningkwaliteit		
Almere		
2012: In de Wierden wordt een deel van het woningbezit verkocht nadat met kopers is besproken hoe de woningen worden opgeknapt. Daarnaast worden in 62 huurwoningen de badkamers gerenoveerd. De gemeente heeft de openbare ruimte aangepakt. En daarnaast is met bewoners van de Hoekwierde een overeenkomst gesloten voor het zelfbeheer van de openbare ruimte. Daarnaast zijn andere bewonersinitiatieven tot uiting gebracht. Daarnaast is in samenwerking met Ymere het programma geWoon Geluk aangeboden aan kopers en huurders in Wierden (Jaarverslag 2012, p. 110). In 2012 zijn reeds bij 91% van de woningen inspecties uitgevoerd (Jaarverslag 2012, p. 135).	In 2011 hebben wijkteams een start gemaakt om de woning (PION) en openbare ruimte in de Wierden, 40+ en Stedenwijk in sociaal en technisch opzet te verbeteren (Speerpunten 2011-2012, p. 3).	6,0
Kwaliteit dienstverlening		
Regionaal		
De Alliantie werkt aan een huurdersportaal, een online kennisbank en een planningstool. Het herontwerpen van het verhuur en mutatieproces waardoor het proces simpel, efficiënt en met korte doorlooptijd kan. Er worden jaarlijks klanttevredenheidsonderzoeken en klantonderzoeken naar woonwensen, nieuwbouw en planmatig onderhoud gehouden. Er zijn ook projectspecifieke onderzoeken geweest, bijvoorbeeld bij nieuwbouw- of renovatieprojecten.	Wij willen onze klanten graag betrekken bij belangrijke zaken die hen aangaan. Dat kunnen zaken zijn die de hele woonwijk betreffen (herstructurering) of op het niveau van de individuele woning (Koers op 10). Zowel de interne als externe klantgerichtheid van medewerkers is verbeterd (Alle afdelingen) (Speerpunten 2012-2013, p. 16).	7,0
Klanttevredenheid mijn huurwoning: 2014: 7,2 (Almere) 2013: 6,6 (Almere) 2012: 7,7 (De Alliantie totaal) 2011: 7,5 (De Alliantie totaal)	De door De Alliantie gehanteerde norm is een 7.	7,0
Klanttevredenheid mijn vorige woning: 2014: 7,2 (Almere) 2013: 6,6 (Almere) 2012: 6,7 (De Alliantie totaal) 2011: 6,6 (De Alliantie totaal)	De door De Alliantie gehanteerde norm is een 7.	6,0
Klanttevredenheid mijn reparatieverzoek: 2014: 7,2 (Almere) 2013: 6,7 (Almere) 2012: 7,5 (De Alliantie totaal) 2011: 7,3 (De Alliantie totaal)	De door De Alliantie gehanteerde norm is een 7.	7,0
De Alliantie werkt sinds 2007 met PION. Klanttevredenheid mijn PION-bezoek: 2014: 7,6 (Almere) 2013: 7,1 (Almere) 2012: 7,3 (De Alliantie totaal) 2011: 7,2 (De Alliantie totaal)	De door De Alliantie gehanteerde norm is een 7.	7,0

Prestaties	Opgaven	Cijfer
Almere		
In Almere is in 2013 een nieuwe wijze van woonruimteverdeling voor cliënten van zorgorganisaties opgezet. Sinds 1 januari 2013 worden deze cliënten niet langer bemiddeld, maar kunnen ze met een urgentieverklaring zelf zoeken in het aanbod. De verwachting is dat het zelf kiezen van een woning bijdraagt aan het welbevinden van de cliënt en de tevredenheid over de woonsituatie. In 2013 zijn 16 cliënten uit de maatschappelijke opvang doorgestroomd naar een woning van de Alliantie (Jaarverslag 2013, p. 103).	De gemeente en de woningcorporaties zullen de informatievoorziening voor woningzoekenden met een zorgbehoefte verbeteren (Prestatieafspraken gemeente-woningcorporaties 2014, p. 8).	7,0
Energie en duurzaamheid		
Regionaal		
2011: 6,83% CO2-reductie (Jaarverslag 2011, p. 131) en 1,71 energieindex (Jaarverslag 2014, p. 93). 2012: 1,92% CO2-reductie (Jaarverslag 2012, p. 125) en 1,72 energieindex (Jaarverslag 2014, p. 93). 2013: 1,50% CO2-reductie (Jaarverslag 2013, p. 104) en 1,71 energieindex (Jaarverslag 2014, p. 93). 2014: 1,75 energieindex (Jaarverslag 2014, p. 93).	Gemiddeld label B (1,25) voor de sociale huursector in 2020 en een energiebesparing van 2% per jaar (Convenant Energiebesparing Huursector 2012).	6,0
Almere		
De energetische prestaties zijn voor De Alliantie totaal: 2011: 6,83% CO2-reductie (Jaarverslag 2011, p. 131) en 1,71 energieindex (Jaarverslag 2014, p. 93). 2012: 1,92% CO2-reductie (Jaarverslag 2012, p. 125) en 1,72 energieindex (Jaarverslag 2014, p. 93). 2013: 1,50% CO2-reductie (Jaarverslag 2013, p. 104) en 1,71 energieindex (Jaarverslag 2014, p. 93). 2014: 1,75 energieindex (Jaarverslag 2014, p. 93). Energetische maatregelen dragen bij aan het milieu en aan de betaalbaarheid voor de huurder. Daarnaast is de Alliantie in 2012 een samenwerking aangegaan met Woonenergie met als doel om het energieverbruik van de huurders te verlagen (Jaarverslag 2012, p. 126). De voor Almere bekende prestaties zijn: In 2012 hebben we, vanuit renovatie-, verbeter- of onderhoudsprojecten 280 woningen opgeleverd met minimaal een B-label. 172 woningen hebben een label B gekregen als gevolg van renovatie in Amsterdam en Almere (Jaarverslag 2012, 124). De Middenhof, een complex van 94 woningen in Almere Haven, is verbeterd. Alle woningen hebben nu minimaal een B-label en de 40 beganegrondwoningen hebben zelfs een A-label (Jaarverslag 2012, p. 128).	Duurzaamheid (ecologisch, sociaal en economisch) is in de woovisie het leidend uitgangspunt (Wonen in Almere 2.0, p. 140). De CO2-uitstoot terugdringen en zodoende een bijdrage leveren aan het milieu. De corporaties investeren tenminste op natuurlijke onderhoudsmomenten in energiebesparende maatregelen (Prestatieafspraken gemeente-woningcorporaties 2014, p. 10). De woonlasten voor huurders te verlagen en het comfort in de woning verhogen (Prestatieafspraken gemeente-woningcorporaties 2014, p. 10). De toekomstwaarde van de woningvoorraad te verhogen (door energiebesparende maatregelen) (Prestatieafspraken gemeente-woningcorporaties 2014, p. 10).	7,0

Prestaties	Opgaven	Cijfer
Transformatie van bestaande gebieden is in de visitatieperiode niet aan de orde geweest. Bij de bouw van nieuwe gebieden heeft de gemeente hier niet op gestuurd. Beoordeling is derhalve niet opportuun.	Duurzaam bouwen en beheren: Bij de transformatie van bestaande gebieden en bij de bouw van nieuwe wijken wordt van meet af aan gestuurd op de toepassing van een hybride netwerk van hoogwaardige, natuurlijke en technische kringlopen (Wonen in Almere 2.0, p. 16)	
Zeewolde		
Er zijn in de visitatieperiode geen ontwikkelingen door de Alliantie geweest in Zeewolde. De Alliantie heeft 100 woningen en is dus een zeer kleine partij. De Alliantie richt zich primair op de verhuur en het beheer van deze woningen.	Duurzaam ontwikkelen: Het gebruik van duurzame materialen en het terugdringen van energiegebruik (Kadernota Wonen 2010-2015, p. 14).	
Gemiddelde beoordeling		6,7

(Des)investeren in vastgoed

Prestaties	Opgaven	Cijfer
Nieuwbouw		
Regionaal		
Almere		
2011: 58 koopwoningen gebouwd (Jaarverslag 2011, p. 94). 2012: 18 koopwoningen gebouwd (Jaarverslag 2012, p. 91). 2013: 17 koopwoningen gebouwd (Jaarverslag 2013, p. 68). 2014: 88 koopwoningen gebouwd (Jaarverslag 2014, p. 85).	Realiseren van betaalbare koopwoningen om de doorstroming te bevorderen en de wachttijd voor een sociale huurwoning te doen afnemen (Wonen in Almere 2.0, p. 20).	7,0
2014: 81 huurwoningen en 88 koopwoningen gebouwd (Jaarverslag 2014, p. 85). Ongeveer 10% van de verkoop van 337 nieuwbouw koopwoningen bestaat uit de verkoop van kavels aan particulieren voor heel De Alliantie (Jaarverslag 2014, p. 97). 2011: 37 huurwoningen gebouwd (Jaarverslag 2011, p. 94). 2012: 56 huurwoningen gebouwd (Jaarverslag 2012, p. 91). 2013: 0 huurwoningen gebouwd (Jaarverslag 2013, p. 68)	Garanderen van een kwantitatieve ondergrens voor de voorraad huurwoningen (35 procent, waarvan minstens driekwart sociaal is) van goede kwaliteit en garanderen van voldoende sociale koop woningen (Wonen in Almere 2.0, p. 6). In 2014 worden 282 sociale huurwoningen opgeleverd of in aanbouw genomen. Daarnaast worden er 41 betaalbare koopwoningen en tussen de 100 en 150 lbbA kavels uitgegeven, waarmee eveneens woningen voor de doelgroep beschikbaar komen (Prestatieafspraken gemeente-woningcorporaties 2014, p. 4).	6,0
Ongeveer 10% van de verkoop van 337 nieuwbouw koopwoningen bestaat uit de verkoop van kavels aan particulieren voor heel De Alliantie (Jaarverslag 2014, p. 97).	Het mogelijk maken dat mensen met een bescheiden inkomen zonder te grote risico's hun eigen huis kunnen bouwen (Wonen in Almere 2.0, p. 19).	
Zeewolde		
2011: 0 woningen gebouwd (Jaarverslag 2011, p. 283). 2012: 0 woningen gebouwd (Jaarverslag 2012, p. 276). 2013: 0 woningen gebouwd (Jaarverslag 2013, p. 266). 2014: 0 woningen gebouwd (Regio jaarverslag 2014, p. 2).	De komende vijf jaar groeit Zeewolde gestaag verder met 200 woningen per jaar, waaronder 40 betaalbare koopwoningen. Het accent ligt op het bouwen voor jonge starters en medioren (Kadernota wonen 2010-2015, p. 13).	5,0

Prestaties	Opgaven	Cijfer
Sloop		
Almere		
2011: 167 woningen verplaatst (Jaarverslag 2011, p. 284). 2012: 56 woningen verplaatst (Jaarverslag 2012, p. 276). Het betreft de verplaatsing van starterswoningen van de Wierden naar Fanny Blankers Koen. Er zijn geen woningen gesloopt.	Almere heeft daarbij het grote voordeel dat ook de 'oudere' huurwoningen, met relatief lage huren, nog van een goede kwaliteit zijn. Sloop is dus niet aan de orde, maar wel kan er meer kwaliteit en diversiteit komen door ingrepen op maat in de woningvoorraad, zoals het op sommige plekken verdunnen en op andere verdichten (Wonen in Almere 2.0, p. 18)	7,0
Er zijn		
2011: 0 woningen gesloopt (Jaarverslag 2011, p. 284). 2012: 0 woningen gesloopt (Jaarverslag 2012, p. 276). 2013: 0 woningen gesloopt (Jaarverslag 2013, p. 267). 2014: 0 woningen gesloopt (Regio jaarverslag 2014, p. 2).		
Verbetering bestaand woningbezit		
Almere		
2014: 4 woningen gerenoveerd. Het is onbekend hoe dit zich qua omvang verhoudt tot de opgave.	Realiseren van renovatieprojecten De Wierden in Almere Haven en de Kruidenwijk in Almere Stad (Regiojaarplan 2014, p. 14).	
Maatschappelijk vastgoed		
Almere		
In de Wierden loopt sinds enkele jaren een integrale wijkaanpak, waarin de Alliantie participeert met als doel om de wijk veerkrachtiger te maken. De ontwikkeling van de locatie Plein en Vomar gaat op dit moment van start en de Hulk is als kantoorgebouw getransformeerd tot woonappartementen. De winkels aan de kunstgracht zijn nog niet getransformeerd en hier lopen gesprekken over met de gemeente. Het gebouw Corrosia heeft een volledige metamorfose ondergaan en is het cultureel-maatschappelijk hart van Almere Haven.	De (maatschappelijke) voorzieningen in Almere Haven verschromen en kunnen moeizaam concurreren met de voorzieningen in nieuwbouwwijken. We zetten de maatschappelijke voorzieningen in Almere Haven opnieuw op de agenda. In de Werven hebben we de afgelopen jaren veel energie gestopt, de Wierden staat nu op het programma. Daarnaast zetten we in op de ontwikkeling van de locatie Plein met de Vomar-supermarkt en de ontwikkeling van de locatie de Hulk met de daarin gevestigde kunstenaarsbroedplaats. De kunstgracht proberen we nieuw leven in te blazen door de winkels te verhuren als woonwerkateliers en we spannen ons in om het gebouw Corrosia als maatschappelijke meerwaarde voor het centrum te behouden (Speerpunten 2012-2013, p. 5).	7,0
Met betrekking tot haar eigen bezit heeft de Alliantie al het mogelijke gedaan om dit in stand te houden. Corrosia is behouden gebleven als hart van Almere Haven en kleine ondernemers zijn gestimuleerd om nieuwe winkels te starten en bestaande formules door te ontwikkelen als behoud voor het centrum.	Kwaliteit van voorzieningen in Almere Haven op tenminste hetzelfde niveau houden (Speerpunten 2014, p. 4).	7,0
Deze voorzieningen in Almere Poort zijn gerealiseerd en leveren een bijdrage aan onze huisvesting van bijzondere doelgroepen.	Oplevering van Callipso en Poorthuis (Speerpunten 2014, p. 5).	7,0

Prestaties	Opgaven	Cijfer
Verkoop		
Almere		
2011: 167 woningen verkocht (Jaarverslag 2011, p. 284). 2012: 129 woningen verkocht (Jaarverslag 2012, p. 276). 2013: 71 woningen verkocht (Jaarverslag 2013, p. 267). 2014: 92 woningen verkocht (Regio jaarverslag 2014, p. 2).	Met verkoop van sociale huurwoningen dient zeer terughoudend moet worden omgegaan. Een uitzondering kan bijvoorbeeld worden gemaakt in het kader van de integrale wijkaanpak, waar verkoop van huurwoningen de betrokkenheid bij de buurt - en daarmee de leefbaarheid- kan vergroten (Wonen in Almere 2.0, p. 30). Er worden sociale huurwoningen verkocht, met de inkomsten kan nieuwbouw van sociale huurwoningen gefinancierd worden. Een groot deel van de te verkopen woningen zal beschikbaar blijven voor mensen met een smalle beurs: zij worden omgezet naar sociale koopwoningen (Prestatieafspraken gemeente-woningcorporaties, p. 4).	7,0
Koopgarant wordt verder afgebouwd en dit is zichtbaar in de resultaten. Er wordt verkocht met maximaal 15% korting, alleen bij de verkoop van appartementen in prioriteitswijken. In 2013 zijn 39 woningen verkocht met Koopgarant (42%) ten opzichte van 74% in 2012. De totale koopgarantkorting ten opzichte van de totale bruto verkoopopbrengst is 6,5%. Voorts zijn 30 woningen verkocht met een Starterslening, het bedrag dat hiermee gemoeid is bedraagt 6,8% van de totale bruto verkoopopbrengst (Jaarverslag 2013, p. 138). De opgave zoals hiernaast is weergegeven is derhalve ingehaald door de tijd en vervangen door een nieuwe opgave waaraan is voldaan.	Streven naar een maximale inzet van koopproducten van 25% (Speerpunten 2012-2013, p. 13). De kasstroomopbrengsten voor verkoop zijn in 2011 minimaal gelijk gehouden en de gemiddelde koopgarantkorting over alle verkopen is teruggebracht naar 15% (Speerpunten 2011-2012, p. 7).	7,0
Zeewolde		
2011: 0 woningen verkocht (Jaarverslag 2011, p. 284). 2012: 0 woningen verkocht (Jaarverslag 2012, p. 276). 2013: 0 woningen verkocht (Jaarverslag 2013, p. 267). 2014: 0 woningen verkocht (Regio jaarverslag 2014, p. 2).		
Gemiddelde beoordeling		6,7

Prestaties	Opgaven	Cijfer
Almere		
De Alliantie in Almere Haven en in Almere Poort een bijdrage geleverd aan de opgave. In Almere Haven heeft de Alliantie nieuwbouw ontwikkeld voor senioren die in hun eigen wijk willen doorstromen. In Almere Poort heeft de Alliantie een bijdrage geleverd aan het realiseren van het gewenste aandeel sociale huur.	Almere wil woningen toevoegen in woonmilieus die nu onvoldoende of niet aanwezig zijn (Wonen in Almere 2.0, p. 17): Gemeente en corporaties willen wijken gedifferentieerder maken (in woningtypen, prijzen en bewonerssamenstelling) (Prestatieafspraken gemeente-woningcorporaties 2014, p. 6).	7,0
De Alliantie heeft voor elke regio een woonfraudeteam. Alle meldingen worden in onderzoek genomen en anoniem behandeld. In 2014 waren er 22 niet-vrijwillige huissuitzettingen (5 wietplantages, 15 woonfraudes en 2 woonoverlasten) (Jaarverslag 2014, p. 73).	Hennepteelt en andere vormen van woonfraude vinden partijen onacceptabel, er wordt hard tegen opgetreden (Prestatieafspraken gemeente-woningcorporaties 2014, p. 6).	8,0
2011: In 2011 is bij de renovatie een achter de voordeur'-aankpak gestart, groot onderhoud aan de openbare ruimte uitgevoerd, tuinen opgehoogd, schuttingen vervangen en de kunstwandelpad aangelegd. Daarnaast is er veel energie gestoken in bewonersparticipatie (Jaarverslag 2011, p. 118). 2013: Samen met bewoonster van de Leemwerve en de gemeente een ruituin gerealiseerd. Deze tuin wordt door enkele vrijwilligers onderhouden en biedt bewoners van de wijk de mogelijkheid om hier planten te brengen en halen (Jaarverslag 2013, p. 92). Stedenwijk is de Alliantie betrokken geweest bij een integrale wijkaanpak, welke is geëindigd in 2012. Er is de afgelopen jaren vooral geïnvesteerd in het gezamenlijk oppakken van beheermaatregelen om Stedenwijk schoon, heel en veilig te maken (Jaarverslag 2013, p. 80). Samen met de gemeente heeft de Alliantie bewonersavonden georganiseerd om met bewoners in gesprek te gaan over de veiligheidsmaatregelen in en om hun woningen. Bewoners zijn daarbij geactiveerd en ondersteund om vanuit sociale betrokkenheid in actie te komen en een oogje in het zeil te houden (Jaarverslag 2013, p. 93). 2014: De Alliantie organiseerde samen met met de corporaties Goede Stede en Ymere, Welzijnsstichting De Schoor en de Gemeente Almere de plantjesmarkt 'Groen verbindt Kruidenwijk'. Bewoners kregen op deze markt gratis een aantal perkplantjes om daarmee de wijk op te fleuren (Jaarverslag 2014, p. 78)	Zelfredzaamheid van bewoners is een centraal principe. Wij zetten ons in op het versterken van de verantwoordelijkheid voor de leefbaarheid in de buurt aan de bewoners zelf (Prestatieafspraken gemeente-woningcorporaties 2014, p. 6). Verbeteren van de leefomgeving door duurzame betrokkenheid van de eindbeheer (Wonen in Almere 2.0, p. 22).	8,0
Uit de volgende passage leidt de visitatiecommissie af dat in 2014 het project Buurtbemiddeling is voortgezet. Als bewoners last ondervinden van elkaars leefgewoonten wijzen wij hen op de eigen verantwoordelijkheid. Wij stimuleren een melder om in gesprek te gaan met de veroorzaken en zetten eventueel Buurtbemiddeling in (Jaarverslag 2014, p. 73).	Gemeente en corporaties blijven het project buurtbemiddeling bij burens overlast ondersteunen binnen de financiële kaders (Prestatieafspraken gemeente-woningcorporaties 2014, p. 6).	7,0

Prestaties	Opgaven	Cijfer
De leefbaarheidsaanpak heeft zich in 2013 gericht op de prioriteitswijk De Wierden in Almere Haven. Bewoners weten ons steeds beter te bereiken en wij zetten stappen om hun ideeën en initiatieven te faciliteren. Zo hebben wij samen met een bewoonster van de Leemwierde en de gemeente een ruituin gerealiseerd (Jaarverslag 2013, p. 92).	Als er initiatieven voor zelfbeheer in wijken worden geïnitieerd zijn gemeente en woningcorporaties hierop aanspreekbaar en stellen zij zich faciliterend op (Prestatieafspraken gemeente-woningcorporaties 2014, p. 6).	7,0
Het woningaanbod in de Wierden is eenzijdig en bestaat uit eengezinswoningen en appartementen zonder lift. Maar we werken aan transformatie hiervan. In 2013 hebben we een badkamerrenovatie uitgevoerd, waarmee 62 huurwoningen naar een hoger segment zijn gebracht (Jaarverslag 2013, p. 86).	De meeste mensen trekken weg uit De Wierden en De Werven, wijken met de meest eenzijdig samengestelde en goedkope woningvoorraad (Wonen in Almere 2.0, p. 50). De integrale wijkaanpak in De Wierden en de Bouwmeesterbuurt gaat verder (Prestatieafspraken gemeente-woningcorporaties 2014, p. 6).	6,0
Zeewolde		
De Alliantie heeft 100 woningen en is dus een zeer kleine partij. De Alliantie richt zich primair op de verhuur en het beheer van deze woningen. De Alliantie staat open voor (concrete) verzoeken vanuit de gemeente. Bijv. recent waar het de huisvesting van statushouders betreft.	De sociale samenhang in buurten te bevorderen door middel van burgerparticipatie bij zaken die de directie woonomgeving aangaan (Kadernota Wonen 2010-2015, p. 14).	
Er zijn in de visitatieperiode geen ontwikkelingen door de Alliantie geweest in Zeewolde	Toename van het aanbod aan gedifferentieerde woonmilieus, waarbij de landschappelijke kernkwaliteiten van Zeewolde op buurtniveau zijn geïntegreerd in kleinschalige woongemeenschappen (Kadernota Wonen 2010-2015, p. 14).	
Gemiddelde beoordeling		7,2
Gemiddelde beoordeling Presteren naar Opgaven - Regiobedrijf Almere		7,0



Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam
Nederland

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com

W www.ecorys.nl

Sound analysis, inspiring ideas